

Rolf Barlindhaug

Eldres boligkarriere og formu- esforvaltning

Prosjektrapport 350
Rolf Barlindhaug
Eldres boligkarriere og formuesforvaltning

Emneord:
Eldre, flytting, boligkonsum, boligformue, sparing

ISSN 0801-6461
ISBN 82-536-0798-9

150 eks. trykt av
S.E. Thoresen as
Innmat:100 g Kymultra
Omslag: 200 g Cyclus

© Copyright Norges byggforskningsinstitutt 2003

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverkslovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Norges byggforskningsinstitutt er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Adr.: Forskningsveien 3 B
Postboks 123 Blindern
0314 OSLO
Tlf.: 22 96 55 55
Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

Forord

Morgendagens eldre synes i større grad enn dagens eldre å bli gamle i store eide eneboliger. Velstandsøkningen etter krigen har gitt en større del av befolkningen muligheter for å velge et høyt boligkonsum. Flytting i alderdommen har hittil hatt et beskjedent omfang og de fleste har blitt gamle i en bolig de har bodd lenge i. Institusjon har vært et alternativ for de aller dårligste eldre.

Å bli gamle i store eide boliger gir nye eldre større muligheter for å kunne finansiere en ny, mer praktisk og tilpasset bolig, samtidig som gapet mellom den ideelle boligen for alderdommen og den boligen en har er blitt større. Økt reisevirksomhet og et stort omfang av fritidsboliger i inn- og utland gir mindre tid til vedlikehold av eneboligen. Dette skulle bidra til flere flyttinger blant eldre. Samtidig er mange knyttet til sin eksisterende bolig. Sjansen for å ha alle nødvendige rom på ett plan er større i store boliger, deler av boligen kan leies ut og offentlig hjelp kan bli gitt i hjemmet. Mange ønsker å ha gjesterom og vil ikke kvitte seg med møbler og andre eiendeler samlet gjennom et langt liv. Dette vil begrense framtidig flytting.

I denne rapporten går vi nærmere inn på disse problemstillingene gjennom analyser av en rekke surveyundersøkelser over en tidsperiode på nærmere 20 år. Vi bringer også inn arv og forskudd på arv samt undersøker om det har vært endringer i Eldres ønsker om å bruke egen formue på seg selv i alderdommen. Hvordan vil dette i tilfelle påvirke nye Eldres boligkonsum? Dagens eldre fortsetter å spare selv etter at inntekten går ned ved pensjonering. Er dette arvemotivert eller finnes det andre grunner for å spare?

Prosjektet er finansiert under Norges Forskningsråds program "Bolig og levekår" og ble startet opp i 1999. Rapporten er skrevet av Rolf Barlindhaug. Viggo Nordvik har vært kvalitetssikrer.

Thorbjørn Hansen
Forskningssjef

Rolf Barlindhaug
Prosjektleder

Innhold

1	Sammendrag	5
2	Innledning	15
3	Datagrunnlaget.....	18
4	Eldre og flytting	19
4.1	Hva kan forklare Eldres flytting?.....	19
4.2	Endring i flytteaktivitet over tid	22
5	Endringer i Eldres boligkonsum	27
5.1	Innledning.....	27
5.2	Eier- og eneboligandeler mellom 1981 og 1995	28
5.3	Egenskaper ved nåværende og forrige bolig	31
5.3.1	Analysen av Boforholdsundersøkelsen 1995.....	31
5.3.2	Analysen av paneldata fra 1997-1999.....	32
5.4	Boligarealkonsumet blant eldre mellom 1981 og 1999.....	39
5.5	Oppsummering	42
6	Om siste flytting og flytteplaner	45
6.1	Grunner som oppgis for siste flytting	45
6.2	Eldres flytteplaner.....	47
6.3	Oppsummering	58
7	Sparing eller nedbygging av formue?.....	61
7.1	Sparing i ulike sektorer.....	61
7.2	Husholdningenes formuesregnskap.....	62
7.3	Hvordan kan nedbygging av boligformue skje?.....	67
7.4	Har arv innflytelse på formuesfordelingen?	71
7.5	Hvorfor fortsetter eldre å spare?.....	72
7.6	Endring i formue belyst gjennom paneldata.....	77
7.7	Holdninger til bruk av (bolig)formue	81
7.8	Oppsummering	87
8	Referanser	90

1 Sammendrag

Problemstillinger

Rapporten tar opp hvordan eldre avveier boligkonsum mot annet konsum, i hvilken grad eldre bygger ned formue i alderdommen, i hvilken grad kommende eldre ønsker å bygge ned formue og virkninger av en eventuell endring i eldres sparing.

I enkelte deler av analysen har vi inkludert alle over 50 år blant de eldre fordi de tilpasninger som disse foretar seg i boligmarkedet har stor betydning for hva de vil gjøre, eller la være å gjøre, senere i livet. Dersom flere av disse gjennom flytting nedjusterer sitt arealkonsum, vil det være mindre sannsynlig at de flytter til en noe mindre og mer lettstelt bolig senere.

Boligkonsum knyttes vanligvis til verdien av bolig tjenestene. Det betyr at boligkonsumet kan være like stort i liten kostbar sentrumsleilighet som i en stor enebolig i en utkantkommune. Det vil kunne hevdes at en som bor i en liten kostbar sentrumsnær leilighet prioriterer et høyt boligkonsum. Boligarealkonsum er like relevant i denne studien fordi det å flytte til en mindre og mer lettstelt bolig i alderdommen kan ha stor betydning for muligheten til å bo lengre i egen bolig. Noen eldre kan oppleve å flytte fra en stor enebolig til en mindre moderne blokkleilighet som koster mer enn eneboligen. Boligkonsumet øker, men måles konsumet i areal så har det gått ned.

Boligkonsumet kan videre måles pr. hushold eller pr. person etter en valgt ekvivalensskala. Velges et mål som sier noe konsum pr. person, vil for eksempel boligkonsumet øke for den gjenlevende når ektefellen dør. Etter et slikt mål vil boligkonsumet endre seg både gjennom flyttinger og ved endringer i husholdningenes sammensetning.

På husholdningsnivå kan en aktiv nedbygging av formue skje på ulike måter. Brutto finanskapital kan reduseres gjennom å tære på bankinnskudd eller på midler fra salg av aksjer og verdipapirer. Å forbruke midler fra et større lån, for eksempel opptatt med pant i bolig, er en annen mulighet. En tredje mulighet er å selge seg ned i boligmarkedet gjennom å kjøpe seg en rimeligere bolig, eller en kan selge eksisterende bolig, leie en annen bolig og forbruke pengene fra salget. Det er også mulig å redusere egenkapitalen i bolig ved å utsette eller la være å gjøre nødvendig vedlikehold og oppgradering av boligen. Midler for konsum kan også frigjøres gjennom å selge annen realkapital enn bolig, for eksempel fritidsboliger, båter eller biler. Disse midlene kan deretter forbrukes helt eller delvis. I andre land er det utviklet mer avanserte produkter for over tid å bygge ned boligkapital uten å måtte selge eller flytte fra boligen, se for eksempel Barlindhaug (1995). Etterspørselen etter produktene er ikke spesielt stor.

Teorier for eldres flytting

Inntekt, priser og individuelle preferanser er bestemmende for en husholdnings bolig- etterspørsel. For å justere boligkonsumet til endringer i disse størrelsene, må husholdningen vanligvis flytte (Hardman and Ioannides, 1995). En bolig er stedfast og dens heterogene

karakter impliserer at selgeren som regel har mer informasjon om boligen enn det kjøperen er i stand til å samle. Transaksjonskostnadene knyttet til søking og flytting til en ny bolig blir derfor store (Venti and Wise 1984), (Ferraro, 1981). Videre tar det tid å bygge sosiale relasjoner. Jo lengre botid i boligen, jo større vil derfor kostnadene være ved å bryte opp fra naborelasjoner. Det skal store forandringer til før det skjer en justering av boligkonsumet. Igjen betyr det at boligkonsumet kan avvike mye fra hva som ideelt sett er ønskelig, dersom ingen transaksjonskostnader var knyttet til flyttingen (Smith, Rosen and Fallis, 1988).

En teoretisk tradisjon hevder at et hushold vil flytte dersom nytten av de forventede fordelene med å flytte er større enn transaksjonskostnadene knyttet til flyttingen. Før et hushold flytter, må det derfor være et visst gap mellom ønsket og faktisk boligkonsum (Weinberg, Friedman and Mayo, 1981). Men siden hver flytting medfører transaksjonskostnader, vil et hushold ønske å begrense totalt antall flyttinger gjennom livsløpet. Eksistensen av transaksjonskostnader fører til at husholdninger til en viss grad vil velge bolig for å tilpasse seg framtidige behov. Fokkema og VanWissen (1997) understreker at det ikke bare er misnøye med dagens situasjon som kan utløse flytteønsker, men at mange kan ønske å flytte fordi de tror at dagens bolig ikke vil passe for dem noen år fram i tid. For eksempel vil par uten barn kunne kjøpe seg en bolig som har plass til barn. Middelaldrende vil kunne kjøpe seg en bolig hvor de kan bo også dersom funksjonsevnen reduseres. Når dette dynamiske perspektivet bringes inn, betyr det at også de som nylig har flyttet kan være i ulikevekt. Flyttingene i den tidligste eldrefasen bør derfor også ses i et slikt dynamisk perspektiv.

Ved pensjonering står en friere til å flytte til områder med et passende klima, til ens fødested eller til områder spesielt planlagt for eldre. Viktige livsbegivenheter, endring i foretrukket livsstil og redusert primært nettverk kan være slike stimuli (Wiseman, 1980). Mekanismene består av ulike push og 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 tap av fysisk og finansiell uavhengighet (Serow, 1988). En slik teoretisk tilnærming til eldres flytting vektlegger viktige livsbegivenheter som et motiv for flytting mer enn det dynamiske perspektivet ovenfor som innebar en vurdering av gapet mellom faktisk og ønsket boligsituasjon opp mot transaksjonskostnadene ved flyttingen.

Litwak and Longino (1987) bygger eldres flytting på et livsfaseperspektiv med tre ulike faser. Den første fasen der flytting kan være aktuelt inntreer ved pensjonering, den neste når helsen skranter og den tredje inntreer ved alvorlig funksjonstap. De som flytter i første fase vil vanligvis være par med god økonomi og helse. Disse flytter enten nærmere sine barn eller til fødestedet (langdistanseflyttinger). Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning. Patrick (1980) fant at de med bedre helse flyttet oftere enn de med svakere helse. Alternativet til flytting i slike tilfeller er offentlig eller privat pleie og omsorg og/eller tilpasning av eksisterende bolig. Satsingen på omsorgsboliger i Norge kan bidra til en økning i flyttinger i denne andre fasen, men enkelte av disse boligene passer også for flyttinger knyttet til den tredje fasen, som et alternativ til institusjon. Det økte

tilbudet av omsorgsboliger i siste halvdel av 1990-tallet og begynnelsen av dette århundre, skulle derfor først og fremst tilsi en økning i flytteaktiviteten for de aller eldste.

Et ytterligere perspektiv på eldres flytting trekkes frem av (Cribier 1980). Det skilles her mellom modernisme og tradisjonisme. Modernisme fins i middelklassen og assosieres med aktive fritidssystemer, mer autonom livsførsel og uavhengighet fra nær familie. Tradisjonisme assosieres med flytting til oppvekststedet hvor nær familie bor og fins ofte i den tradisjonelle arbeiderklassen. En moderne livsstil krever penger, slik at det å etterlate seg formue til arvinger vil være mindre viktig for disse, om en da ikke har nok både til eget forbruk og arv. Å flytte til noe mindre eller fra en eid til en leid bolig for å frigjøre kapital kan øke flytte-tilbøyeligheten i denne gruppen, men det kan også hende at denne gruppen generelt er mer åpen for forandringer og lettere vil justere sitt boligkonsum.

Teorier for nedbygging av formue

Økonomisk teori for sparing tar utgangspunkt i den såkalte "livsløpshypotesen for forbruk og sparing". En sparer i sitt yrkesaktive liv for å utjevne forbruket over livet. Middelaldrende husholdninger vil derfor ofte ha høyere inntekt enn forbruk. Dels betaler en da ned på lån og dels sparer en for alderdommen, se for eksempel SSB (2003), Modigliani (1988) og Kotlikof (1988). Den enkelte husholdning kan akkumulere formue på to måter, enten gjennom å spare av løpende inntekt eller gjennom å motta overføringer fra andre (Gale og Scholtz, 1994). Overføringene kan dels skje gjennom gaver og forskudd på arv, dvs fra levende personer, eller det kan skje i form av arv etter avdøde personer.

Usikkerhet omkring gjenstående levetid gjør at en til tross for at livsløpshypotesen gjelder vil etterlate seg formue. Dersom en ønsker å ha noe i reserve hvis noe uforutsett skulle inntre og ha reserver til vanlig forbruk, kan beløpene som etterlates utover boligkapital bli betydelige. Uten finansielle produkter som frister til å tære på boligkapitalen, etterlater de aller fleste en nedbetalt bolig til sine arvinger. Selv med disse forbehold har livsløpshypotesen fått liten empirisk støtte.

Mange datakilder er benyttet i rapporten

I analysene har vi benyttet en rekke datakilder, både tverrsnittsdata og paneldata. NOVA har gjentatte ganger på 1990-tallet og senest i 2001 gjennomført undersøkelser om husholdningenes økonomi og boforhold. I tillegg har vi benyttet Boforholdsundersøkelsene fra 1981, 1988 og 1995. Boforholdsundersøkelsen fra 1995 var den siste rene boforholdsundersøkelsen utført av SSB. SSB gjennomfører nå årlige tverrsnittsundersøkelser eller levekårsundersøkelser, der temaene ruller over en fireårsperiode. Boforhold var tema i 1997 og 2001 og disse to undersøkelsene er derfor brukt her.

I 1997 startet SSB en ny panelundersøkelse. Vi har fått tilgang til intervjuene fra 1997, 1998 og 1999, en forholdsvis kort periode for et panel. Disse dataene er spesielt viktige når vi vil vise hvordan husholdningssammensetningen for intervjupersonene endres både gjennom egen flytting og ved at andre personer i husholdningen flytter ut eller dør. Dessverre blir utvalget av eldre flyttere lite og resultatene må tolkes med forsiktighet. I tillegg fins det svært

detaljerte opplysninger om kjøp og salg av egen bolig, andre boliger en eier samt kjøp og salg av fritidsboliger. Slik kan vi sette boligkonsumet, målt gjennom egenskaper ved den boligen en er bosatt i, i sammenheng med andre boliger og fritidshus en disponerer. Disse disposisjonene påvirker også formuessammensetningen, men ikke nødvendigvis sparingen.

I tillegg til å studere flytting gjennom surveyundersøkelser, har vi gjort bruk av fullstendige flyttedata for de fire største byene for utvalgte år mellom 1988 og 2000. Hensikten var å få et bedre estimat for eventuelle endringer i aldersgruppers flyttefrekvens. Siden så få eldre flytter, vil estimater hentet fra surveyundersøkelser være beheftet med stor usikkerhet.

Flere i femti- og åttiåra flytter nå enn tidligere

Flytteraten blant eldre i Norge er lav sammenlignet med andre land. Data fra Boforholdsundersøkelsen i 1995 viser at 11,2 prosent av husholdningene i aldersgruppen 65 år eller mer flyttet i løpet av perioden 1991-94, dvs. 2,8 prosent pr. år. En tilsvarende beregning på data fra Levekårsundersøkelsen 2001 viser en årlig flytterate på 2,7 prosent. Surveyundersøkelser fra USA viser at i 1999 hadde 4.2 prosent av husholdningene over 65 år flyttet inn i sin nåværende bolig i løpet av det siste året. Tilsvarende undersøkelse fra 2001 viste 4.4 prosent

Flytteaktiviteten varierer noe med konjunktorene. Dette vises i data over flytting i de fire største byene fra 1988 til 2000. Likevel kan vi konkludere med at syttiåringene i mindre grad har økt flyttefrekvensene, mens en større del av femtiåringene og til en viss grad sekstiåringene velger å flytte. Satsingen på omsorgsboliger fra 1995 har trolig vært et viktig bidrag til økningen i flyttefrekvensen blant åttiåringene i storbyene. Ofte vil flyttingen innebære flytting fra et småhus eller en enebolig til en blokkleilighet. Storbyene har en lav andel eneboliger. Selv om en merker en tendens til at flere flytter fra eneboligene sine over i noe mer lettstelt, er det så mange eldre som faktisk bor i blokkleiligheter at dette ikke slår merkbart ut i de totale flyttetallene for storbyene.

I stedet for å beregne årlige flytterater har vi på grunnlag av ulike surveyundersøkelser fra 1981 og fram til 2001 beregnet en fordeling over botid i eksisterende bolig, der den korteste botiden er mindre enn fem år. Dette er tall som omfatter hele landet, der eneboligandelen er betydelig høyere enn i storbyene. Denne analysen viser samme tendens som i storbyene. Blant femti- og åttiåringene har andelen husholdninger med kortere botid enn 5 år økt betydelig gjennom perioden. Hele 20 prosent av åttiåringene hadde i 2001 en botid på 4 år eller mindre. For sekstiåringene har det vært en svak økning og for syttiåringene en uendret andel med kort botid gjennom 1980- og 1990-årene. Fra 1997 til 2001 økte andelen syttiåringene med kort botid. Både for sytti- og åttiåringene kan det økte tilbudet av omsorgsboliger ha økt andelen med kort botid de siste årene.

Paneldataene fra SSB viser at i 1997 hadde 11 prosent av alle personer mellom 60 og 69 år flyttet etter at de var fylt seksti år. I aldersgruppen 70-79 år var det tilsvarende tallet 25 prosent.

Store forskjeller i boligkonsum mellom generasjoner

Med boligkonsum menes vanligvis verdien av de tjenestene boligen produserer, uttrykt som faktisk husleie eller en beregnet leieverdi på eide boliger. Boligkonsum knyttes i denne studien først og fremst til arealkonsumet, målt som boligens størrelse i kvadratmeter. Det er ofte en sammenheng mellom hustype og størrelse. De fleste som bor i eneboliger bor i relativt store boliger. En dimensjon ved boligkonsumet er boligens disposisjonsform. Her har vi tatt med disposisjonsform først og fremst for å si noe om framtidige eldres eierandeler og dermed formuessammensetning.

På grunnlag av tre surveyundersøkelser foretatt med 7 års mellomrom, i 1981, 1988 og i 1995, har vi fulgt utviklingen i eierandeler og eneboligandeler for alders- og fødselskohorter inndelt i 7-årsintervaller. Hver kohort skifter dermed aldersgruppe fra undersøkelse til undersøkelse.

Ved første øyekast synes figurene å vise en kraftig nedgang i eier- og eneboligandeler etter at en har passert 55-60 år, noe som lett kan tolkes som en omfattende flytting blant eldre. Når en på grunnlag av det samme materialet følger kohorter får vi mer nyanserte resultater.

Gjennom perioden har eierandelen økt på alle *alderstrinn*, spesielt mye i aldersgruppen 69-75 år. Unntaket er en nedgang i eierandelene mellom 1988 og 1995 for aldersgruppene 27-33 år og 34-40 år. Eierandelen øker i alle *kohorter* fram mot 60-års alderen, da avtar den. De eldste kohortene synes aldri å ha hatt så høy eierandel som kullene etter dem har og vil få. Om 10-15 år vil trolig de eldste aldersgruppene ha en eierandel omkring 80 prosent, i stedet for 60 prosent som i dag. Med en nokså stabil fordeling av boligmassen mellom eie og leie, vil dette fortsatt trekke i retning av en større leieandel blant de yngste. Men det er også mulig å tenke seg en svekket leieetterspørsel og at boligmassen i større grad konverteres til eide boliger.

Vi finner mye av det samme mønsteret når det gjelder andelen som bor i enebolig. Flytteaktiviteten blant femtiåringene har imidlertid tiltatt, spesielt etter 1993. Dersom personer i denne aldersgruppen i økende grad flytter fra eneboliger til blokkleiligheter, vil andelen som blir gamle i eneboliger bli mindre enn det en skulle forvente ut fra våre kohortbetraktninger ovenfor.

Også ved å ta utgangspunkt i enkeltundersøkelser som har opplysninger om den boligen en flyttet i fra, finner vi at eierandelen blant de eldste bare synker svakt over tid. De fleste flytter innen samme eierkategori, samtidig som det er to grupper, hver på mellom 10 og 20 prosent av samtlige flyttere, som skifter eierforhold. Den ene gruppen flytter fra eie til leie, mens den andre gruppen flytter fra leie til eie. Det var også en betydelig del som skiftet disposisjonsform fra eie til leie uten å flytte fra boligen.

Når det gjelder eneboligandelen, viser flyttinger i perioden 1989-1995, registrert i Boforholdsundersøkelsen fra 1995, at eneboligandelen synker kraftigere enn eierandelen over tid, spesielt for syttiåringene. SSBs panelundersøkelse fra 1997 til 1999 viser imidlertid en langt svakere nedgang i eneboligandelen. Antall observerte flyttinger i sistnevnte undersøkelse er imidlertid få, slik at resultatene er usikre.

Boligarealet sank med gjennomsnittlig 8 kvadratmeter blant eldre over 60 år som flyttet i perioden 1997-99. Gruppen består hovedsaklig av enslige personer og par uten barn. I den sistnevnte gruppen sank arealet ved flytting med 15 kvadratmeter. Ser vi derimot på utviklingen i boligarealkonsumet over tid for utvalgte husholdnings- og aldersgrupper, finner vi en sterkt stigende trend. Igjen har dette sammenheng med hvilken boligkarriere ulike generasjoner har hatt. De yngste kohortene har etablert seg under bedre økonomiske betingelser enn de eldre kohortene, og vil med en relativt lav flytteaktivitet ble eldre i større boliger. Aleneboere i sekstiårene hadde den største økningen i boligarealkonsumet med 40 prosent i perioden 1981-1999. Også par i sekstiårene har hatt en kraftig økning gjennom perioden, men veksten for disse synes å ha flatet noe ut etter 1995. Når få eldre flytter, og arealet bare i mindre grad går ned ved flytting, vil generasjonseffekten dominere forklaringen på den sterke veksten i arealkonsumet over tid.

Det høye boligarealkonsumet blant nye eldre fører til at avstanden mellom faktisk og ønsket boligkonsum øker, noe som igjen kan ha betydning både for ønsket om å skifte bolig og omfanget av faktisk flytting blant eldre i fremtiden.

Flyttevilligheten er større enn faktisk flytting

Det er vanlig å dele flyttemotivene inn i tre grupper, arbeid/ utdanning, sosiale årsaker og boforhold. Pardannelser og oppløsning av parforhold regnes som de viktigste innen gruppen sosiale årsaker. I flyttinger over kommunegrenser dominerer de arbeidsmotiverte flyttingene. Det kan være flere grunner for en aktuell flytting, men ofte vil en kunne angi en bestemt grunn som den viktigste.

Det er få undersøkelser som opererer med et tilstrekkelig antall svaralternativer på spørsmål om hvorfor en flyttet til sin nåværende bolig. Barlindhaug og Gulbrandsen (2000) spurte flyttere i Stavangerregionen om en rekke grunner for siste flytting. Flytterne ble samtidig bedt om å oppgi den viktigste flyttegrunnen. Også SSBs paneldata har en rekke svaralternativer om grunner for siste flytting.

I Stavangerundersøkelsen oppga husholdninger på 60 år eller mer overgang til pensjonisttilværelse, å bli syk eller ufør, ønske om en mindre bolig, ønske om mindre vedlikehold og ønske om en moderne/lettstelt bolig som viktige flyttegrunner blant flere mulige. I den neste gruppen kom det å bli enke/enkemann, ønske om en bolig med livsløpsstandard og det å flytte nærmere familie. I angivelse av *viktigste* flyttegrunn fikk sykdom eller uførhet størst oppslutning i alle aldersgrupper over 60 år, blant de over 80 år oppga en tredjedel denne grunnen. Andre flyttegrunner som ble oppgitt som viktigst var ønske om mindre vedlikehold og ønske om å flytte nærmere familie. For de over 80 år var ønske om å komme nærmere et senter med offentlige tjenester viktig.

Det er verdt å merke seg at ønske om en mer moderne/lettstelt bolig, overgang til pensjonisttilværelse og ønske om en mindre bolig fikk liten oppslutning når *viktigste*

flyttegrunn skulle angis. Ønske om en mindre bolig var imidlertid en viktig flyttegrunn blant sekstiåringene.

SSBs paneldata viser at for personer over 50 år var det sosiale endringer som inngåelse/oppløsning av parforhold og det å bli enke/enkemann som oftest ble oppgitt som flyttegrunn. Hele 45 prosent av femtiåringene og 36 prosent av seksti- og syttiåringene oppga dette. Den neste store grunnen til at eldre personer flyttet var ønske om å redusere boligkonsumet. 25 prosent av seksti- og syttiåringene oppga dette. Flytting for å komme nærmere familie hadde generelt lite omfang, men ble oppgitt oftest av de eldste.

En nærmere analyse av dataene viser at for de over 50 år var det ”andre personlige grunner” som dominerte. Siden sykdom, uførhet, pensjonering o.l. ikke var med som egne svaralternativer i panelundersøkelsen, er det rimelig å tenke seg at slike grunner inngår her.

I analysen av flytteplaner styrker resultatene fra den logistiske regresjonen teorien omkring modernisme/tradisjonalisme og hypotesen om at jo større gap det er mellom ønsket og faktisk boligkonsum, jo større er flyttevilligheten. De som har flytteplaner kjennetegnes ved å ha høy inntekt og utdannelse og bor i mer urbane områder av landet. De har passert pensjonsalderen, har fritidsbolig, synes den eksisterende boligen er for stor og ønsker å bruke noe av formuen på seg selv i alderdommen.

Ønske om å flytte avtar når de har et personlig forhold til boligen, enten ved å vært selvbyggere eller når de har anskaffet boligen gjennom arv. Noen reduserer gapet mellom faktisk og ønsket boligkonsum ved å leie ut deler av boligen, noe som dermed reduserer flyttevilligheten. Men også det å ha muligheten for slik utleie i fremtiden gjør at sjansen for å ha flytteplaner minsker.

Eldre som har flyttet da de var middelaldrende synes å ha større flyttevillighet enn andre som syttiåringer, mens de som nylig har flyttet som eldre sjeldnere har flytteplaner.

Tap av ektefelle, å bli syk, ufør eller avhengig av offentlig pleie og omsorgstjenester reduserer villigheten til å flytte. Slike livsbegivenheter kan imidlertid føre til at avviket mellom faktisk og ønsket boligsituasjon blir større. Få ønsker å flytte til områder med bedre klima eller nærmere egne barn, i motsetning til eldre i mange andre land (Warnes and Ford, 1995).

Når vi sammenligner hva som lå til grunn ved siste flytting, med hva som oppgis som grunn for å ville flytte, finner vi visse forskjeller. Mens viktige livsbegivenheter som sykdom og uførhet, overgang til pensjonisttilværelse ofte oppgis som flyttegrunner fra de som faktisk har flyttet, påvirker ikke det å ha blitt utsatt for slike begivenheter de to siste årene sannsynligheten for å ha flytteplaner i vår logistiske analyse, tvert i mot.

Data fra Levekårsundersøkelsen i 1997 om vurderinger av framtidig flytting er i større overensstemmelse med faktiske flyttegrunner, men her er det kun husholdninger som ikke regner med å bo i sin nåværende bolig resten av livet som er spurt om tenkte situasjoner for å

vurdere flytting. Det vil være forskjell mellom å vurdere flytting i en tenkt framtidig situasjon – og det å oppgi flytteplaner når viktige livsbegivenheter faktisk har inntruffet.

Hvilke slutninger kan trekkes for Eldres framtidige flytting? Færre og færre som blir eldre vil ha bygget sin egen bolig (Barlindhaug og Stamsø, 1998). Flere arver, men ofte vil den arvede boligen bli solgt slik at arven består av finanskapital. Eldre vil oftere bli gamle i en stor bolig slik at gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum øker. Alt dette trekker i retning av økte flyttefrekvenser. I tillegg vil økt utdanning og inntekt, samt at flere vil bo i sentrale områder trekke i samme retning. Fremdeles vil mange av de som bor i storbyregioner være oppvokst et annet sted. Dette vil kunne motivere til flytting ved pensjonering. Dessuten er tilbudet av boliger mer variert i storbyregioner.

Økt flytting i femtiårsalderen fra eneboliger til blokkleiligheter vil trolig redusere flytting senere i livet. Våre data viser også at flyttevilligheten blant eiere var lavere enn for andre disposisjonsformer. At eldre i større grad vil bli eiere trekker derfor i retning av lavere flyttefrekvenser i framtiden. I et system med nøytralitet mellom eie og leie skulle en forvente at flere eldre valgte leiealternativet fordi transaksjonskostnadene ble lavere. På mange måter er eldre lik unge med tanke på usikkerheten rundt livssituasjonen. Eldre har usikkerhet omkring tap av ektefelle og helsesvikt, mens for unge hersker det usikkerhet rundt framtidig inntekt og familiedannelse.

Sparing og formuesendring blant eldre

Offentlig sektor står for det meste av sparingen i Norge. De siste årenes økning i sparingen har sammenheng med høy oljepris og høy oljeproduksjon. Inntektene fra oljevirksomheten har i stor utstrekning bidratt til en økning i det statlige oljefondet, og i mindre grad blitt brukt i Norge. Husholdningenes sparing var negativ i perioden 1985-88, men har deretter i gjennomsnitt ligget på i overkant av 4 prosent av disponibel inntekt.

Boligkapitalen utgjør ca. to tredjedeler av eldre husholdningers nettoformue. Siden disse husholdningene har lite gjeld, er nettoformue tilnærmet lik bruttoformue. Eldre boligeiere har gjennomsnittlig stor finanskapital. Skulle de ønske å konsumere mer enn årlig inntekt, vil en reduksjon av finanskapitalen være det mest nærliggende. Samtidig er finanskapitalen svært skjevt fordelt blant boligeiere over 70 år. Av disse oppgir en av fire at de ikke har finanskapital, dvs. de er "house rich, cash poor". Her eksisterer det et potensial for produkter som vil gjøre det lettere å bygge ned boligformue uten å flytte eller selge boligen. En etterspørsel etter slike produkter forutsetter imidlertid at en ønsker å konsumere mer enn årlig inntekt.

Flere studier viser at mange fortsetter å spare i alderdommen. Sparetilbøyeligheten stiger over livsløpet og er spesielt høy for de eldste. De eldste sparer omtrent 10 prosentpoeng mer av inntekten enn de middelaldrende (Halvorsen, 2003). Godt utbygde pensjoner og omsorgs- og pleietjenester som er billige for brukerne, gjør at de ikke behøver å bruke av sin finansformue og at de kan beholde sine boliger (Gulbrandsen og Langsether, 1998).

Mens det i perioden 1990-95 var hele 65 prosent av eldre husholdninger som flyttet innen eiersektoren som betalte mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle, ble denne andelen redusert til 23 prosent i perioden 1996-2001. Forskjellen kan delvis skyldes at nye generasjoner av eldre bor i større og mer kostbare boliger før de flytter til en mindre bolig. Overgangen til en ny bolig (ofte en blokkleilighet) er dermed blitt økonomisk lettere. Men endringene kan også skyldes at bruktboligprisene var lave i den første perioden, mens flyttingene i 1996-2001 skjedde i en periode med sterkt stigende boligpriser. Siden prisen på nybygde boliger varierer mindre enn prisene på brukte boliger, vil prisforholdet mellom nybygde boliger og brukte boliger være større i en lavkonjunktur enn i oppgangstider. Dersom mange eldre flytter til nybygde boliger, kan dette være en del av forklaringen på forskjellen mellom periodene.

For husholdningssektoren som helhet har belåningen av boligmassen økt mellom 1999 og 2002, i den forstand at utlånsveksten til boligformål har vært større enn boliginvesteringene. Dette såkalte egenkapitaluttaket har ikke blitt brukt til konsum siden husholdningenes sparerate har vært positiv i samme periode. Den økte belåningen har sitt motstykke i større brutto finanskapital, for eksempel som bankinnskudd eller verdipapirer. I perioden 1991-1998 var utlånsveksten mindre enn boliginvesteringene. En tolkning er at mange i denne perioden hadde en betydelig nedbetaling av boliggjeld.

Arv påvirker verken inntekten eller formuen til husholdningssektoren som helhet, snarere reduseres formuen ved at det betales arveavgift til staten. Det er vanskelig å påvise synlige effekter på formuesfordelingen mellom generasjoner som følge av arv. Data fra NOVA-undersøkelsen i 1991 viser at det er aldersgruppene 45-54 år og 55-66 år som hyppigst har mottatt arv eller forskudd på arv, der siste mottak skjedde i perioden 1995-2000. Andelen er også stor i aldersgruppen 35-44 år, trolig er dette oftest forskudd på arv. På spørsmål om hvor mye som alt i alt er mottatt i arv eller forskudd på arv fra foreldre eller svigerforeldre, var gjennomsnittbeløpet 330 000 kroner blant de som hadde arvet i aldersgruppen 45-54 år, mens det tilsvarende beløpet for aldersgruppen 55-66 år var på 699 000 kroner. Den yngste av disse aldersgruppene må forventes å arve mer senere i livet.

Det er de som har livsarvinger som er mest opptatt av å etterlate seg arv. Av alle husholdninger er det 59 prosent som sier det er viktig eller svært viktig å bli i stand til å gi arvinger forskudd på arv eller etterlate seg noe formue som arv. Andelen er størst blant åttiåringene, men er av mindre betydning dersom det tidligere er gitt forskudd på arv. Om en selv har arvet er av mindre betydning. De med lav eller høy inntekt er mindre opptatt av å etterlate seg arv enn de med middels inntekt. Boligeiere synes det er viktigere enn andre å etterlate seg arv, mens husholdninger med høy utdanning bosatt i storbyer i mindre grad enn andre synes det er viktig.

Når eldre husholdninger følges over tid, slik vi har gjort i SSBs panelundersøkelse fra 1997-99, finner vi at andelen som eier en eller flere fritidsboliger ikke har endret seg i perioden. Noen har kjøpt fritidsboliger, mens andre har solgt. I aldersgruppene 50-59 år og 70-79 år var

det gjennomsnittlig 1,7 prosent av husholdningene som enten hadde kjøpt eller solgt fritidsboliger i løpet av ett år. Andelen var oppe i 3,4 prosent i aldersgruppen 60-69 år.

Andelen som eier ekstraboliger ligger langt lavere enn andelen som eier fritidsboliger, men andelen har økt mellom 1997 og 1999 i alle aldersgrupper blant personer over 50 år. I overkant av 2 prosent har hvert år enten kjøpt/arvet en ekstrabolig eller solgt. Andelen er noe høyere for femtiåringene, og andelen som eier en ekstrabolig har økt med over to prosentpoeng i perioden 1997-1999 for denne aldersgruppen. Paneldataene gir ikke svar på motivene for å sitte med ekstraboliger, om de leies ut, brukes av egne barn som studerer eller som bolig nummer to. NOVA-dataene viser at over halvparten av ekstraboligene eid av femtiåringene leies ut, mens andelen som leies ut er betydelig mindre blant de eldre aldersgruppene. Over halvparten av ekstraboligene ligger i en annen kommune enn husholdningen bor i og av disse oppgis to av tre å være arvet.

Mellom 1991 og 2001 har andelen som ikke vil bruke noe av formuen på seg selv i alderdommen gått en del ned for aldersgruppen 40-69 år, men bare noe ned for de som er 70 år eller mer. Mens 30 prosent innen aldersgruppen 55-69 år vil bruke over halvparten av formuen på seg selv i alderdommen, er det 20 prosent av eldre 70 år eller mer som sier dette.

Spørres det mer spesifikt om en er interessert i å bruke av boligformuen og hvordan dette eventuelt kan gjøres har det skjedd større endringer over tid. Andelen som sier de ikke vil bruke noe av boligformuen er større enn når det gjelder all formue, men andelen har gått kraftig ned i alle aldersgrupper mellom 1991 og 2001. Analysen tyder på at det er generasjons-forskjeller i den forstand at nye generasjoner av eldre i større grad enn dagens eldre vil være villig til bruke noe av boligformuen på seg selv i alderdommen.

2 Innledning

Følgende problemstillinger vil bli belyst i rapporten:

1. Hvordan avveier eldre boligkonsum mot annet konsum?
2. I hvilken grad bygges formue ned i alderdommen og i hvilken grad ønsker kommende eldre å bygge ned formue i alderdommen?
3. Hvordan vil en eventuell endring i eldres sparing påvirke total sparing, inntekts- og formuesfordelingen og økonomisk vekst¹?

I enkelte deler av analysen har vi inkludert alle over 50 år blant de eldre, mens vi i andre deler har begrenset oss til å studere personer i alderen 60 år eller mer. Grunnen til at femtiåringene er brakt inn, er at de tilpasninger som disse foretar seg i boligmarkedet har stor betydning for hva de vil gjøre, eller la være å gjøre, senere i livet. De fleste femtiåringer har nådd toppen av sin planlagte boligkarriere, på landsbasis som regel i en stor eid enebolig. Dersom flere av disse gjennom flytting nedjusterer sitt arealkonsum, vil det være mindre sannsynlig at de flytter til en noe mindre og mer lettstelt bolig senere.

Boligkonsum knyttes vanligvis til verdien av boligjenestene. Det betyr at boligkonsumet kan være like stort i liten kostbar sentrumsleilighet som i en stor enebolig i en utkantkommune. Det er samtidig problematisk å splitte opp boligkonsumet i en pris og en kvantumskomponent fordi boligen er et heterogent gode, der prisen både avspeiler egenskaper ved selve boligen, de nære omgivelsene og strøket der den ligger. Boligkonsumbegrepet er imidlertid relevant i en analyse av hvordan personer gjør en avveining mellom boligkonsum og annet konsum. Det vil kunne hevdes at en som bor i en liten kostbar sentrumsnær leilighet prioriterer et høyt boligkonsum. Boligarealkonsum er like relevant i denne studien fordi det å flytte til en mindre og mer lettstelt bolig i alderdommen kan ha stor betydning for muligheten til å bo lengre i egen bolig. Noen eldre kan oppleve å flytte fra en stor enebolig til en mindre moderne blokkleilighet som koster mer enn eneboligen. Boligkonsumet øker, men måles konsumet i areal så har det gått ned.

I prosjektet tar vi sikte på å belyse begge disse aspektene. Gjennom analyser av egenskaper ved nåværende og forrige bolig for de som nylig har flyttet, vil vi kunne vise i hvilken grad både boligkonsumet og boligarealkonsumet har endret seg ved flyttingen. Det er lite flytting blant eldre, noe som betyr at rammebetingelsene under tidligere flyttinger har betydning for dagens boligkonsum. Derfor er det av stor betydning å skille mellom generasjons- og livsfase effekter i en analyse av endringer i boligkonsumet over tid.

Når antall personer i husholdningen endres, skjer det samtidig en endring i boligkonsumet dersom en ser på konsum pr. person. Analysen må derfor inneholde en drøfting av boligkonsum målt pr. hushold eller målt pr. person. Skal boligkonsum pr. person brukes, må

¹ Å analysere virkninger på økonomisk vekst var et ønske fra programstyret som vi bare indirekte har hatt muligheter for å belyse.

en ta stilling til hvilken ekvivalensskala som skal benyttes, dvs. hvordan det skal korrigeres for stordriftsfordeler. Både studier av flytting, flytteplaner og endringer i antall personer i eksisterende hushold vil være sentralt i rapporten. Vi vil presentere teorier knyttet til å forklare eldres flytting, vi vil beskrive eldres flytting og boligkarrierer og vi vil foreta en statistisk analyse av hvilke faktorer som kan forklare variasjoner i tendensen til å ha flytteplaner. Da vil vi også ha muligheten for å sammenligne oppgitte grunner for siste flytting med de forklaringer som oppgis for å ville flytte i framtiden.

Også muligheter for og ønskeligheten av å redusere egenkapital i boligen i alderdommen skal studeres. Vi skal videre se på hvilke konsekvenser en eventuell nedbygging av formue i alderdommen, både boligformue og annen formue, vil ha for samfunnets totale sparing samt inntekts- og formuesfordelingen i Norge.

Det er generelt flere måter å få tilgang til formue bundet opp i en bolig. For det første kan husholdningen ta opp et lån med sikkerhet i boligen. Det andre alternativet er å selge boligen mot en avtale om leierett resten av livet. For det tredje kan en flytte og få tilgang til egenkapitalen gjennom å kjøpe noe billigere eller bli leietaker. Det er også mulig å redusere egenkapitalen i boligen ved å utsette eller la være å gjøre nødvendig vedlikehold og oppgradering av boligen.

Å ta opp lån med pant i boligen kan ta ulike former. I andre land er det utviklet en rekke produkter som i motsetning til vanlige lån, der långiver må sjekke låntakers tilbakebetalingsevne, kun baseres på en vurdering av boligens nåværende og framtidige verdi, og da mer presist verdi minus eventuelle påhvilende lån, se Chinloy og Megbolugbe (1994), Barlindhaug (1995). Långiveren utbetaler avtalte beløp til låntakeren enten som faste annuiteter ("reverse mortgages") eller som en engangssum. Forpliktelsene eller gjelda akkumuleres og gjøres opp ved en avtalt slutt på kontrakten. Kontrakten kan avsluttes enten ved salg av boligen eller ved siste gjenlevendes død. For långiver fins det forsikringsordninger som sikrer mot at de framtidige forpliktelsene ikke overstiger boligens framtidige verdi. I denne rapporten vil vi ikke gå nærmere inn på slike ordninger.

Et vesentlig flyttemotiv blant eldre er å flytte til en mer lettstelt og moderne bolig. Vi må derfor være oppmerksomme på at boligformuen også kan bygges opp i alderdommen ved at de må betale mer for denne typen boliger enn de får for den gamle. Egenkapitalen i boligen kan øke ved at en del av oppspart finanskapital benyttes til boligkjøpet. Slike disposisjoner påvirker ikke sparingen, men endrer formuessammensetningen.

Venti og Wise (1990) har analysert amerikanske data om eldres flytting. Det er der uvanlig å bygge ned boligformue gjennom å flytte til noe mindre. Tvert i mot viser disse dataene at det er like stor sjanse 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.

Mange 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 reduserer den likvide formuen eller bygger ned egenkapitalen i bolig. En kan derfor forvente at husholdninger med store boligformuer som ønsker å øke forbruket heller vil finansiere dette gjennom bruk av finansiell formue. Venti og Wise (1990) fant ingen slik sammenheng på amerikanske data. De er oppmerksomme på at resultatet kan komme av det faktum at de fleste eldre amerikanerne har svært liten likvid formue.

Med fortsatt lav mobilitet blant eldre, vil en måtte forvente økt boligkonsum i den eldste aldersgruppen også i framtiden. Spørsmålet er om en slik trend vil bli modifisert gjennom en økning i boligmotivert flytting. Vil femti- og sekstiåringer i større grad flytte fra eneboliger til moderne mer sentralt beliggende leiligheter i blokk? Flytting til slike boliger gjør det lettere å realisere reiseplaner og å bo i fritidsboligen i større perioder av året. Uten flytting vil gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum bli større, fordi nye generasjoner av eldre har nådd toppen av sin boligkarriere i større boliger enn dagens eldre. Vi spør oss om ikke dette, sammen med økte inntekter og formuer samt tendenser til en mer aktiv livsstil blant mange nye eldre, vil stimulere til økt framtidig flytting.

3 Datagrunnlaget

I analysene har vi benyttet en rekke datakilder, både tverrsnittsdata og paneldata.

Tverrsnittsdata har vi hentet dels fra gjentatte NOVA-undersøkelser om husholdningenes økonomi og boforhold gjennomført flere ganger på 1990-tallet og senest i 2001. I tillegg har vi benyttet Boforholdsundersøkelsene fra 1981, 1988 og 1995.

Boforholdsundersøkelsen fra 1995 var den siste rene boforholdsundersøkelsen utført av SSB. SSB gjennomfører nå årlige tverrsnittsundersøkelser eller levkårsundersøkelser, der temaene ruller over en fireårsperiode. Boforhold var tema i 1997 og 2001. Disse to undersøkelsene blir derfor brukt her.

I 1997 startet SSB en ny panelundersøkelse. Vi har fått tilgang til intervjuene fra 1997, 1998 og 1999, en forholdsvis kort periode for et panel. Disse dataene er spesielt viktige når vi vil vise hvordan husholdningssammensetningen for intervjupersonene endres både gjennom egen flytting og ved at andre personer i husholdningen flytter ut eller dør. I tillegg fins det svært detaljerte opplysninger om kjøp og salg av egen bolig, andre boliger en eier samt kjøp og salg av fritidsboliger. Slik kan vi sette boligkonsumet, målt gjennom egenskaper ved den boligen en er bosatt i, i sammenheng med andre boliger og fritidshus en disponerer. Disse disposisjonene påvirker også formuessammensetningen, men ikke nødvendigvis sparingen.

Panelet er bygd opp av registeropplysninger, data fra intervju i 1997, 1998 og 1999. Statistisk Sentralbyrås bruttoutvalg for de to første årene var på 5074 personer i alderen 16-79 år. Registeropplysninger er tilgjengelig for alle disse. Av bruttoutvalget kom 100 personer med i undersøkelsen først i 1998. Også i 1999 kom det med nye personer.

Totalt ble det oppnådd intervju de to første årene med 3530 personer. Når vi stiller krav om at de skal ha blitt intervjuet alle tre år faller utvalget til 3272 personer. Noen av disse intervjuene var ikke gjort med IP, dvs. den personen som ble trukket ut til å være med i panelet, men med personer i samme husholdning som har svart på vegne av husholdningen på ulike spørsmål. Alle registeropplysningene er knyttet til IP. Vi har derfor valgt å holde tilfeller der IP ikke har svart utenfor analysen. Da sto vi igjen med 3342 personer i 1997/98. Når vi stiller krav om at IP skal ha blitt intervjuet alle tre år faller utvalget til 3078 personer. Dessverre blir utvalget av eldre flyttere lite og resultatene må tolkes med forsiktighet.

I tillegg til å studere flytting gjennom surveyundersøkelser, har vi gjennom SSB bestilt flyttedata for de fire største byene for utvalgte år mellom 1988 og 2000. Hensikten var å få et bedre estimat for eventuelle endringer i aldersgruppers flyttefrekvens. Siden så få eldre flytter, vil estimater hentet fra surveyundersøkelser være beheftet med stor usikkerhet.

4 Eldre og flytting

4.1 Hva kan forklare eldres flytting?

Inntekt, priser og individuelle preferanser er bestemmende for en husholdnings bolig- etterspørsel. For å justere boligkonsumet til endringer i disse størrelsene, må husholdningen vanligvis flytte (Hardman and Ioannides, 1995). En bolig er stedfast og dens heterogene karakter impliserer at selgeren som regel har mer informasjon om boligen enn det kjøperen er i stand til å samle. Transaksjonskostnadene knyttet til søking og flytting til en ny bolig blir derfor store (Venti and Wise 1984), (Ferraro, 1981). Videre tar det tid å bygge sosiale relasjoner. Jo lengre botid i boligen, jo større vil derfor kostnadene være ved å bryte opp fra naborelasjoner. Det skal store forandringer til før det skjer en justering av boligkonsumet. Igjen betyr det at boligkonsumet kan avvike mye fra hva som ideelt sett er ønskelig, dersom ingen transaksjonskostnader var knyttet til flyttingen (Smith, Rosen and Fallis, 1988).

En teoretisk tradisjon hevder at et hushold vil flytte dersom nytten av de forventede fordelene med å flytte er større enn transaksjonskostnadene knyttet til flyttingen. Før et hushold flytter, må det derfor være et visst gap mellom ønsket og faktisk boligkonsum (Weinberg, Friedman and Mayo, 1981). Men siden hver flytting medfører transaksjonskostnader, vil et hushold ønske å begrense totalt antall flyttinger. Eksistensen av transaksjonskostnader fører til at husholdninger til en viss grad vil velge bolig for å tilpasse seg framtidige behov. Fokkema og VanWissen (1997) understreker at det ikke bare er misnøye med dagens situasjon som kan utløse flytteønsker, men at mange kan ønske å flytte fordi de tror at dagens bolig ikke vil passe for dem noen år fram i tid. For eksempel vil par uten barn kunne kjøpe seg en bolig som har plass til barn. Middelaldrende vil kunne kjøpe seg en bolig hvor de kan bo også dersom funksjonsevnen reduseres. Når dette dynamiske perspektivet bringes inn, betyr det at også de som nylig har flyttet kan være i ulikevekt. Flyttingene i den tidligste eldrefasen bør derfor også ses i et slikt dynamisk perspektiv.

Faktisk flytting vil være avhengig av at det ønskede tilbudet enten eksisterer i bruktbolig-massen eller til en pris som for utbyggere forsvaret bygging av nye enheter. En kan ikke tolke forskjellen mellom en lav faktisk og en høy ønsket flyttefrekvens som et uttrykk for manglende tilbud. I like stor grad kan dette skyldes at det er høye transaksjonskostnader knyttet til flytting.

Som et alternativ til flytting kan husholdet endre boligkonsum gjennom å utvide boligen, oppgradere boligen, leie ut deler av den eller la den forfalle. For eldre hushold synes gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum mer å være betinget av viktige livsbegivenheter enn av endringer i økonomiske faktorer, selv om inntekten går ned ved pensjonering. VanderHart (1998) legger vekt på at en endring i ikke-økonomiske faktorer vil kunne føre til framtidige endringer i økonomiske faktorer og at effekten av økonomiske variabler blir undervurdert i stasjonære analyser. Han mener at dette kan komme av at stasjonære analyser ikke ivaretar

både de direkte og de indirekte effektene av slike variabler. Den dynamiske analysen til VanderHart (1998) styrker antakelsen om at økonomiske variabler spiller en relativt stor rolle for eldre husholdningers boligvalg. De fleste studier av Eldres flytting som VanderHart (1998) refererer til, legger betydelig vekt på ikke-økonomiske faktorer som forklaring på flyttingen.

Mange eldre flytter til en mindre bolig som følge av at husholdet er blitt mindre og at en ønsker en bolig som er mer lettstelt. Selv om konsumet av areal går ned, kan boligkonsumet i verdi være uforandret etter flytting. Sammensetningen av boligens egenskaper endrer seg som følge av preferanseendringer knyttet til livsfase. Dette svekker argumentet om at mange eldre flytter for å frigjøre noe av egenkapitalen i boligen for annet konsum. Ved flytting fra eie til leie frigjøres hele boligens egenkapital, men dette skjer i et lite mindretall av Eldres flyttinger. Hvorvidt eldre eier eller leier sin bolig er hovedsakelig bestemt av deres tidligere historie. Pitkin (1990) brukte amerikanske data for å analysere boligkonsumsmønstret blant eldre. Han fant at hvorvidt eldre eide eller leide sin bolig for et halvt tiår siden hadde mye større innflytelse på disposisjonsformen i dag enn endringer i økonomiske faktorer som påvirker boliggetterspørsel.

Ved pensjonering står en friere til å flytte til områder med et passende klima, til ens fødested eller til områder spesielt planlagt for eldre. Viktige livsbegivenheter, endring i foretrukket livsstil og redusert primært nettverk kan være slike stimuli (Wiseman, 1980). Mekanismene består av ulike push og 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 tap av fysisk og finansiell uavhengighet (Serow, 1988). En slik teoretisk tilnærming til Eldres flytting vektlegger viktige livsbegivenheter som et motiv for flytting mer enn det dynamiske perspektivet ovenfor som innebar en vurdering av gapet mellom faktisk og ønsket boligsituasjon opp mot transaksjonskostnadene ved flyttingen.

Litwak and Longino (1987) bygger Eldres flytting på et livsfaseperspektiv med tre ulike faser. Den første fasen der flytting kan være aktuelt inntreder ved pensjonering, den neste når helsen skranter og den tredje inntreder ved alvorlig funksjonstap. De som flytter i første fase vil vanligvis være par med god økonomi og helse. Disse flytter enten nærmere sine barn eller til fødestedet (langdistanseflyttinger). Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning. Patrick (1980) fant at de med bedre helse flyttet oftere enn de med svakere helse. Alternativet til flytting i slike tilfeller er offentlig eller privat pleie og omsorg og/eller tilpasning av eksisterende bolig. Satsingen på omsorgsboliger i Norge kan bidra til en økning i flyttinger i denne andre fasen, men enkelte av disse boligene passer også for flyttinger knyttet til den tredje fasen, som et alternativ til institusjon, se Ytrehus (1997). Det økte tilbudet av omsorgsboliger i siste halvdel av 1990-tallet og begynnelsen av dette århundre, skulle derfor først og fremst tilsi en økning i flytteaktiviteten for de aller eldste.

Å kjøpe seg ned i boligmarkedet kan være et viktig insitament til flytting i alderdommen. På den annen side hevdes det at eiere flytter langt sjeldnere enn leiere (Warnes and Ford, 1995).

Et ytterligere perspektiv på eldres flytting trekkes frem av (Cribier 1980). Det skiller her mellom modernisme og tradisjonisme. Modernisme fins i middelklassen og assosieres med aktive fritidssystemer, mer autonom livsførsel og uavhengighet fra nær familie. Tradisjonisme assosieres med flytting til oppvekststedet hvor nær familie bor og fins ofte i den tradisjonelle arbeiderklassen. En moderne livsstil krever penger, slik at det å etterlate seg formue til arvinger vil være mindre viktig for disse, om en da ikke har nok både til eget forbruk og arv. Å flytte til noe mindre eller fra en eid til en leid bolig for å frigjøre kapital kan øke flytte-tilbøyeligheten i denne gruppen, men det kan også hende at denne gruppen generelt er mer åpen for forandringer og lettere vil justere sitt boligkonsum.

Hellevik (2001) finner at forskjeller i verdiorientering best kan beskrives langs to dimensjoner. Den ene dimensjonen kalles moderne – tradisjonell, mens den andre dimensjonen beskrives ved motpolene materialisme – idealisme. Moderne verdiorientering beskrives på ekstremt som å være åpen for det nye i tiden, enten det er snakk om ny teknologi, likestilling mellom kjønnene, toleranse for mangfold, risikovillighet, kritisk holdning til autoriteter og sans for bylivets gleder. Tradisjonell verdiorientering finnes blant personer som verdsetter trygghet, konformitet og tradisjonelle dyder som nøysomhet og lovrespekt og institusjoner som kirken. En materialistisk verdiorientering legger vekt på det ytre, både i betydningen materielle vilkår og hva omgivelsene mener. En er mer opptatt av økonomisk vekst og setter egne behov framfor hensynet til andre. Idealisme knyttes til å lytte mer til ens indre stemme, vektlegge åndelige verdier og skapende virksomhet. Disse to dimensjonene, modernisme/ tradisjonisme og materialisme/idealisme, kan tenkes å stå loddrett mot hverandre og danne fire felter som personer kan plasseres i.

På grunnlag av data fra 1995-99 plasserer Hellevik den yngste aldersgruppen i dimensjonen moderne og materialistisk, mens den eldste aldersgruppen hovedsakelig faller i kategorien tradisjonell/idealistisk. Også aldersgruppen 30-54 år faller under moderne materialister, men i langt mindre grad enn den yngre generasjonen. Når det gjelder andre bakgrunnsvariabler enn alder er det mindre forskjeller. Inndeling i bosted (by/land) og yrke gir små forskjeller, selv om funksjonærer er mer moderne og idealistiske enn arbeidere som ofte er tradisjonelle og materialistiske. Høy utdanning og inntekt fins i større grad blant moderne og idealistiske personer.

Ved å bruke gjentatte undersøkelser fra perioden 1986-98, undersøker Hellevik i hvilken grad forskjellene mellom aldersgrupper skyldes livsfase eller om det er forskjeller mellom generasjoner når det gjelder verdiorienteringene. Skifte av oppfatninger som ikke knyttes til livsfase, kalles periodeeffekter. Hellevik finner at det under de økonomiske nedgangstidene mellom 1986 og 1990 skjedde en periodeeffekt i tradisjonell retning, mens det på 1990-tallet har vært en periodeeffekt i moderne retning. Med de forskjellene som eksisterer mellom de eldste og yngste aldersklassene i 1998, måtte kohorteffektene i løpet av 12-årsperioden ha vært mer enn det dobbelte av hva de faktisk har vært for å bringe de yngre like langt i

tradisjonell retning som de eldste. For dimensjonen materialistisk – idealistisk har det vært en svært tydelig endring i retning materialisme. Denne utviklingen var svært sterk på begynnelsen av 1990-tallet.

4.2 Endring i flytteaktivitet over tid

Flytting innebærer ofte endringer i boligkonsum, der boligkonsum forstås som areal eller antall rom. Men også en rekke andre egenskaper knyttet til boligen og boligens omgivelser spiller inn. De fleste husholdninger som flytter må derfor foreta noen kompromisser mellom disse egenskapene ved flytting. Tilbudet av boliger kan umulig dekke alle kombinasjoner av egenskaper, særlig hvis en ønsker å bosette seg innenfor et avgrenset geografisk område.

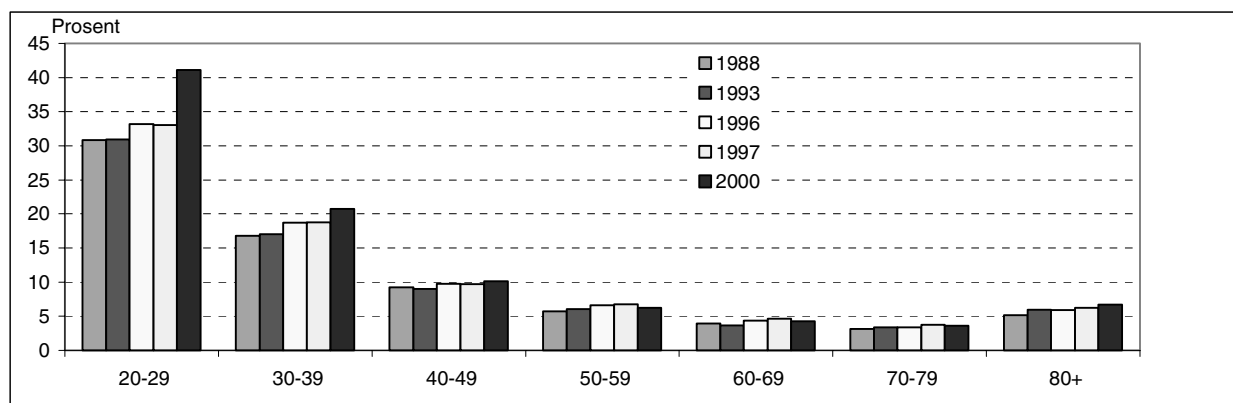
Eldre gjennomgår en livsfase der barn flytter ut, deretter blir mange enslige som følge av ektefelles død og får redusert funksjonsevne. Dette minsker behovet for en stor bolig. Fritidsboligen får større betydning for mange ved avgang fra yrkeslivet. For andre er det viktig å bruke tid og ressurser på å reise. Mange ønsker likevel å ha god plass for å kunne opprettholde god kontakt med barn og barnebarn som oftere bor langt unna og må overnatte ved besøk.

Flytteraten blant eldre i Norge er lav sammenlignet med andre land. Data fra Boforholdsundersøkelsen i 1995 viser at 11,2 prosent av husholdningene i aldersgruppen 65 år eller mer flyttet i løpet av perioden 1991-94, dvs. 2,8 prosent pr. år. En tilsvarende beregning på data fra Levekårsundersøkelsen 2001 viser en årlig flytterate på 2,7 prosent. Surveyundersøkelser fra USA viser at i 1999 hadde 4.2 prosent av husholdningene over 65 år flyttet inn i sin nåværende bolig i løpet av det siste året. Undersøkelsen fra 2001 viste 4.4 prosent².

Både fra meglerhold og byggebransje har det vært framholdt at eldre i større grad enn tidligere flytter fra et småhus eller en enebolig til en mer lettstelt leilighet i blokk. Data fra surveyundersøkelser gjennomført på ulike tidspunkter kan gi svar på om slike endringer har funnet sted. Vi vil imidlertid først teste denne hypotesen ved å benytte data fra de fire største byene over all flytting i utvalgte år fra 1988 og fram til 2000. En person blir registrert som flytter et bestemt år dersom personen har skiftet adresse i løpet av dette året. Når flyttingen avgrenses til et geografisk område har vi definert de som flytter inn til og innen området i løpet av et år som flyttere. Utflyttere blir ikke regnet med. Flytteandelen beregnes som antall flyttere i løpet av et år i prosent av befolkningen på slutten av året.

Flytteandelene tar utgangspunkt i personer, mens surveyundersøkelser ofte beregner flytteandeler ved å telle opp antall husholdninger som har flyttet et bestemt år dividert med antall husholdninger. Siden det ofte er flere personer i en husholdning blir antall flyttinger mindre ved en slik opptelling. Samtidig blir flytteaktiviteten til husholdninger med mange personer undervurdert.

² American Housing Survey for the United States: 1999 og 2001



Figur 4.1 Andel av hver aldersgruppe som har flyttet i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger i utvalgte år. Prosent. Kilde: Bearbejdede data fra SSB fram til 1997, spesialbestilte data fra SSB for 2000.

Flytteaktiviteten er størst i tjuetårene med en årlig flytting på i overkant av 30 prosent av årskullet. I år 2000 økte denne andelen til over 40 prosent³. Trettiåringene har en årlig flytterate på mellom 15 og 20 prosent, mens syttiåringene ligger i overkant av 2 prosent. Åttiåringene har en relativt høy andel flyttere med over 5 prosent. Disse dataene inneholder alle adresseendringer, også flyttinger til institusjon⁴. I surveyundersøkelser, som for eksempel boforholdsundersøkelsene, er ikke personer i institusjoner med og det er derfor færre åttiåringene som i slike undersøkelser rapporterer flytting. Personer som flytter til omsorgsboliger er imidlertid med.

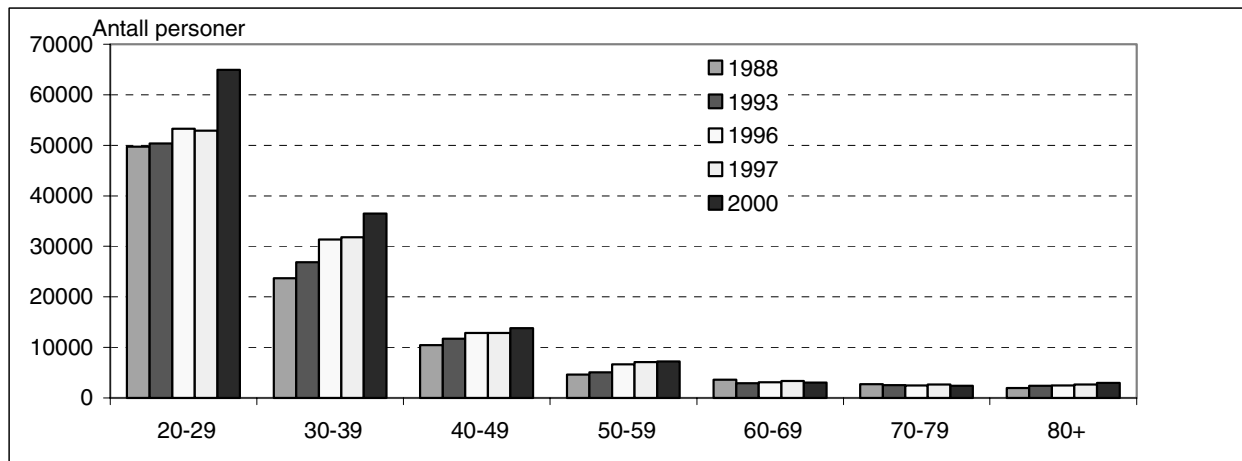
Flytteaktiviteten i høykonjunkturåret 1988 var svært lik aktiviteten i lavkonjunkturåret 1993. Fra 1993 til år 2000 har flytteaktiviteten økt i alle grupper, i prosentpoeng mest i de to yngste aldersgruppene. Blant femtiåringene har det vært en tydelig økning i flytteaktiviteten fram til 1996/97, men fra et lavt nivå. Fra 1997 til 2000 har flytteaktiviteten for femtiåringene avtatt noe. Også sekstiåringene økte flytteaktiviteten fram til 1996/97, deretter avtar den noe. Det samme mønsteret finner vi blant syttiåringene, mens det for åttiåringene har vært en jevn økning over tid. Økningen kan skyldes et økt tilbud av omsorgsboliger. Når den offentlige satsingen på byggingen av omsorgsboliger avtar, kan en forvente noe nedgang i flytteratene for de eldste.

Mønsteret er oppsiktsvekkende likt mellom de fire storbyene (ikke vist her), både når det gjelder endringer over tid og størrelsen på flyttefrekvensene. Unntaket er tju- og trettiåringene som har en noe større flyttefrekvens i Oslo enn i de andre byene.

³ Økningen kan ha kommet av at flere studenter enn tidligere har meldt flytting til studiekommunen. Da vil også deres internflyttinger komme med i statistikken. Først fra 1. november 2001 har enslige studenter fått et friere valg i forhold til om de vil melde flytting til studiekommunen, se Folkeregisterforskriften prg. 2 nr. 5. En annen forklaring er et økende omfang av flytting innen leiemarkedet. Leieprisene er blitt så høye at mange skifter bolig flere ganger i året for å utnytte de rimeligste tilbudene, som for eks. en midlertidig ledig plass i et bokollektiv.

⁴ Ikke alle melder flytting til institusjon, spesielt er det tilfelle der den ene av et par bor på institusjon, mens den andre fortsatt bor i parets bolig. Det er derfor trolig at åttiåringenes flyttinger undervurderes i dette materialet.

Oppfatninger om endringer i flyttefrekvenser blant eldre kan også bunne i at sammensetningen av befolkningen etter alder har endret seg. I figuren nedenfor viser vi derfor antall flyttinger for hver aldersgruppe i ulike år.



Figur 4.2 Antall flyttere i Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger i utvalgte år etter aldersgruppe. Kilde: Bearbejdede data fra SSB fram til 1997, spesialbestilte data fra SSB for 2000.

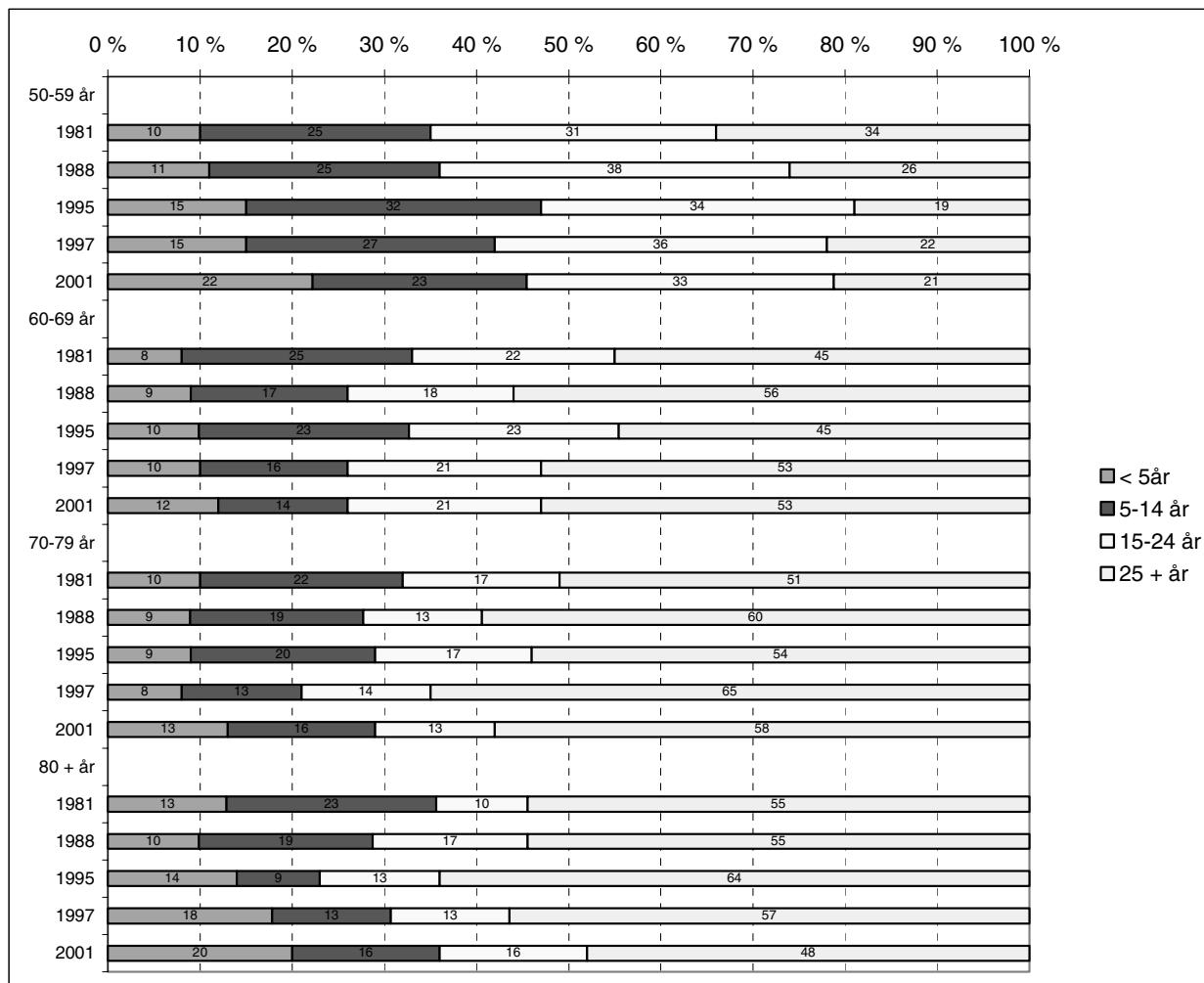
Fordi antall 30-åringar har økt i perioden vil også antall trettiåringar som flytter vise en kraftig økning. Endringer i antall flyttere blant tjueåringane må ha andre forklarings. I gruppen 50-59 år har også antall flyttingar økt betydelig fordi gruppen har vokst i antall. Dette gjelder også fra 1997 til år 2000, selv om de faktiske flyttefrekvensene gikk ned.

Skal vi trekke noen foreløpig konklusjoner om flytteaktiviteten blant eldre i storbyene, må det bli at syttiåringane i mindre grad øker flyttefrekvensene, mens en større del av femti- og sekstiåringane velger å flytte. Satsingen på omsorgsboliger fra 1995 har trolig bidratt til å øke flyttefrekvensen blant åttiåringane i storbyene. Ofte vil flyttingen innebære flytting fra et småhus eller en enebolig til en blokkleilighet. Storbyene har en lav andel eneboliger. Selv om en merker en tendens til at flere flytter fra eneboligene sine over i noe mer lettstelt, er det så mange eldre som faktisk bor i blokkleiligheter at dette ikke slår merkbart ut i de totale flyttetallene⁵.

Fra ulike surveyundersøkelser fra 1981 og fram til 2001 har vi beregnet botid i eksisterende bolig. Å beregne årlige flytterater på grunnlag av disse undersøkelserne blir for unøyaktig. Derfor har vi i stedet laget intervaller for botid, der den korteste botiden er 4 år. Ved å dele andelen som har botid på opp til 4 år på fire, kan tilnærmede årlige flytterater for

⁵ Data fra Folke- og bolig tellingen 2001 viser at bare 11,7 prosent av boligmassen i Oslo består av boliger i eneboliger. I bydelen Vinderen er andelen imidlertid 48,2 prosent.

husholdninger beregnes⁶. Dette er tall som omfatter hele landet, der eneboligandelen er betydelig høyere enn i storbyene.



Figur 4.3 Botid etter alder i 1981, 1988, 1995, 1997 og 2001. Kilde: Boforholdsundersøkelsene i 1981, 1988 og 1995, Levekårsundersøkelsene 1997 og 2001.

For de som er 80 år eller mer har det mellom 1981 og 2001 vært en kraftig økning i andelen med kort botid. Hele 20 prosent av disse har i 2001 en botid på 4 år eller mindre. Bare personer i privathusholdninger er med i surveyundersøkelsene. De som flytter til felleleshusholdninger, for eksempel aldershjem, kommer ikke med. Spesielt for de eldste vil derfor flyttingene her bli undervurdert sammenlignet med flyttetallene fra de fire storbyene der alle adresseendringer ble registrert som flyttinger.

Syttiåringene har hatt en svak nedgang eller uendret andel med kort botid fram til 1997. Mellom 1981 og 1997 var det en betydelig økning i andelen husholdninger i denne aldersgruppen som hadde bodd lenge i sin bolig. Andelen som har bodd i sin nåværende bolig

⁶ Ratene kan betraktes som nedre anslag fordi en kan ha flyttet flere ganger i løpet av de siste fire årene.

i 15 år eller mer økte fra 68 prosent i 1981 til 79 prosent i 1997. Andelen med kort botid har gått opp fra 1997 til 2001 og indikerer at flyttefrekvensen for denne gruppen har økt de siste fire årene. Gruppen 60-69 har hatt en svak økning i andelen med kort botid, mens andelen med noe lengre botid svinger fra undersøkelse til undersøkelse.

Aldersgruppen 50-59 år har hatt en betydelig økning i andelen med kort botid og bekrefter dermed inntrykket vi fikk gjennom dataene fra storbyene. Andelen med botid på opptil 4 år har økt fra rundt 10 til 15 prosent i løpet av perioden 1981-1997. Dataene fra Levekårsundersøkelsen i 2001 viser at flyttefrekvensene i denne aldersgruppen har fortsatt å øke kraftig de siste fire årene. I 2001 var det hele 22 prosent av gruppen som hadde en botid under 5 år.

Paneldataene fra SSB viser at i 1997 hadde 11 prosent av alle personer mellom 60 og 69 år flyttet etter at de var fylt 60 år. I aldersgruppen 70-79 år var andelen 25 prosent. Dette er i tråd med Gulbrandsen og Langsether (2001).

5 Endringer i eldres boligkonsum

5.1 Innledning

Boligkonsum kan defineres på ulike måter. Med konsum knyttet til varige goder menes vanligvis markedsverdien av de tjenester som godet produserer. I vårt tilfelle vil dette for eiere være det en kan få i husleie ved å leie ut boligen, mens det for leietakere vil være den observerte husleien. Siden eiernes tenkte leieverdi ikke er observerbar, benyttes vanligvis en avkastningsrate på boligens verdi som et substitutt for boligkonsumet, se Barlindhaug (2001).

Boligkonsumet kan også knyttes til størrelsen på boligen, uavhengig av prisen. Da snakker vi om arealkonsum. Hustype har ofte sammenheng med størrelsen på boligen. Eneboliger er som regel større i areal enn rekkehus og andre småhus, mens boliger i blokker i gjennomsnitt er mindre. Men også hybler og sokkelboliger i eneboliger kan være små boliger. En tredje dimensjon knyttet til boligkonsum er boligens disposisjonsform.

Boligkonsumet kan også ses i sammenheng med husholdningens størrelse. En enke som fortsetter å bo i boligen etter mannens død, vil ha et større boligkonsum enn da begge levde. Boligkonsumet knyttes da til antall personer i husholdningen. Barlindhaug (2001) benyttet en kvadratrot-skala som grunnlag for å korrigere for antall personer i husholdningen. Denne ekvivalensskalaen innebærer for eksempel at et hushold på fire personer bare trenger en dobbelt så stor bolig som en husholdning på én person for å ha like stort boligkonsum.

I denne rapporten er disposisjonsform først og fremst tatt med fordi formuen til eiere av boliger etter hvert vil bli dominert av boligkapital. Vi vil belyse utviklingen i arealkonsumet gjennom data omkring siste flytting hentet fra Boforholdsundersøkelsen 1995 og fra SSBs paneldata for perioden 1997-1999⁷. Vi vil ikke gå nærmere inn på boligkonsum målt i verdi, men i et senere kapittel se på forholdet mellom kjøpesum for den nye boligen og salgssum for den gamle boligen for eldre eiere som har flyttet.

Boligkarrieren beskriver vi gjennom tre egenskaper ved boforholdene; disposisjonsform, hustype og størrelse på boligen. En typisk boligkarriere i Norge de siste tiårene har vært å starte som leietaker i en liten bolig etter utflytting fra foreldrehjemmet, ofte som student eller ved arbeidsmotivert flytting fra oppvekststedet. Deretter etablerer mange seg på eiermarkedet, i byer og tettsteder ofte i blokkleiligheter, andre steder i småhus, men oftest i eneboliger. Dette har ført til at svært mange av dagens femti- og seksti-åringer i dag bor i en eid enebolig.

De eldste har ikke i samme grad fulgt denne karrieren. Leieandelen var større den gang disse var i etableringsfasen og en større andel av denne generasjonen har vært leietakere gjennom hele livet. En tverrsnittsundersøkelse som viser lave eierandeler blant de eldste trenger derfor ikke bety at de har flyttet fra eie til leie, men at generasjonen i større grad alltid har vært

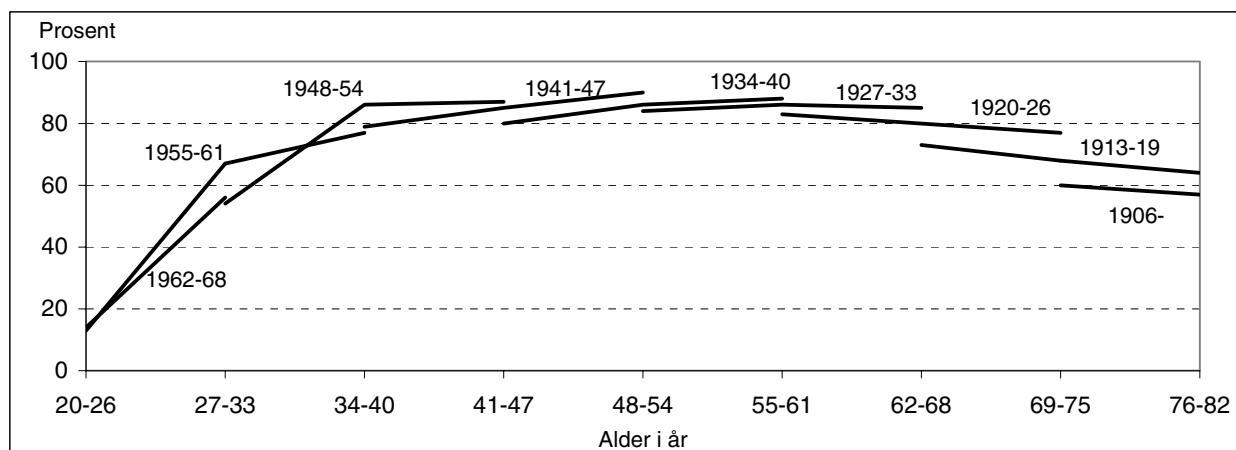
⁷ Det er bare disse undersøkelsene som har gode opplysninger om egenskaper ved den boligen en flyttet i fra.

leietakere. Betingelsene for valg av en mer permanent bolig har endret seg.

Velstandsøkningen etter krigen førte til at yngre generasjoner oftere valgte store eide eneboliger enn generasjonene før dem. Dette forholdet vil bli nærmere belyst nedenfor. Med en fortsatt relativt lav flytte-aktivitet blant eldre, vil morgendagens eldre i langt større grad enn dagens eldre komme til å bo i eide eneboliger.

5.2 Eier- og eneboligandeler mellom 1981 og 1995

På grunnlag av data fra Boforholdsundersøkelsene i 1981, 1988 og 1995 har vi sett på utviklingen i eier- og eneboligandeler for ulike aldersgrupper og kohorter (fødselskull). Siden det er 7 år mellom hver undersøkelse, er også alders- og kohortgruppene inndelt i 7 års intervaller. Mellom hver undersøkelse har alle innen en kohort skiftet aldersgruppe. Dette gir oss muligheten for parallelt å studere utviklingen i eier- og eneboligandeler for kohorter og aldersgrupper.



Figur 5.1 Andel eiere etter alder og fødselskohort på tre tidspunkter; 1981, 1988 og 1995. Kilde: Boforholdsundersøkelsene.

Figuren er laget på grunnlag av antall konsumenter. En konsument definerer vi enten som en enslig voksen person eller et par, uavhengig av antall barn. Ved inndeling av konsumentene etter alder har vi for par valgt å bruke mannens alder. En konsument har tre valg, enten å bo som eier, leier eller inne i en annen husholdning, dvs. være uten egen bolig. De tre alternativene summerer seg opp til 100 prosent, mens vi i figuren viser hvor stor prosentandel som eier boligen. Med eier menes enten selveier eller borettslaver.

Figuren trenger imidlertid en ytterligere veiledning i fortolkningen. Dersom vi følger en sammenhengende kurve i figuren viser denne hvordan eierandelen har utviklet seg for en bestemt fødselskohort fra 1981 til 1995. Kurven er trukket på grunnlag av tre observasjoner, i 1981, 1988 og i 1995. For eksempel har eierandelen for dem som er født i perioden 1955-61 økt fra 13 prosent i 1981, til 67 prosent i 1988 og til 77 prosent i 1995. I 1981 var denne

kohorten 20-26 år, i 1988 27-33 år og i 1995 34-40 år. Eierandelen har økt kraftig i denne generasjonens etableringsfase. I den yngste generasjonen, født i perioden 1962-68, var eierandelen i 1981 lav både fordi mange valgte en leid bolig, men også fordi flere av dem fortsatt bodde hos sine foreldre. Sju år senere var eierandelen betydelig høyere, men den steg mindre i denne livsfasen enn for fødselskohorten 1955-61.

Figuren gir også grunnlag for å sammenligne eierandelen til bestemte aldersgrupper over tid. Tar vi for oss aldersgruppen 27-33 år i figuren og leser vertikalt, har eierandelen for denne aldersgruppen økt fra 54 prosent i 1981 til 67 prosent i 1988. Fra 1988 til 1995 har imidlertid eierandelen gått ned fra 67 prosent til 56 prosent. En annen måte å si dette på er at da kohorten født mellom 1955 og 1961 var i alderen 27-33 år hadde den en eierandel på 67 prosent. Da kohorten som ble født mellom 1962 og 1968 var i alderen 27-33 år hadde denne kohorten en eierandel som lå lavere, på 56 prosent. Det samme mønsteret finner vi også i aldersgruppen 34-40 år. En kraftig økning av eierandelen fra 1981 til 1988 ble avløst av en nedgang fra 86 til 77 prosent mellom 1988 og 1995. For alle andre aldersgrupper har det vært en økning i eierandelene gjennom perioden 1981 til 1995.

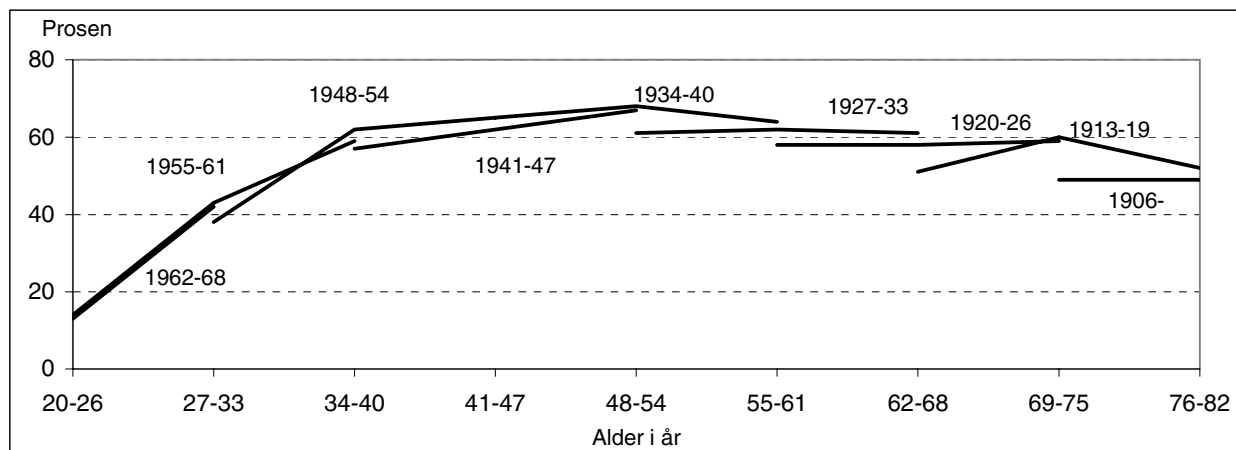
Den kraftigste økningen i eierandelene finner vi i aldersgruppen 69-75 år. Mellom 1981 og 1995 økte andelen fra 60 til 77 prosent. Samtidig ser vi at eierandelen til kohorten født 1913-19 har gått ned i perioden. Forklaringen må søkes i generasjonenes ulike boligkarrierer. Mens 1913-19 generasjonen i mye større utstrekning alltid har vært leietakere, synes dagens 40-50 åringer å nå en eierandel på i underkant av 90 prosent. Selv om enkelte av disse etter hvert skulle gå over i leiemarkedet, vil ikke eierandelen synke til det nivået dagens 70-åringer har.

Når den eldre "leierbolig-generasjonen" dør ut, vil de nye eldre i langt større grad være eiere⁸. Leieboligene vil bli overtatt av andre, ikke overraskende de yngre generasjonene, men sannsynligvis som et midlertidig alternativ. Dette har gitt rom for at flere unge har kunnet etablere seg i leide boliger, og er dels en forklaring på den reduserte eierandelen i de yngste kullene.

Alt i alt kan vi konkludere med at eierandelen har økt på alle alderstrinn, spesielt mye i aldersgruppen 69-75 år. Unntaket er en nedgang i eierandelene mellom 1988 og 1995 for aldersgruppene 27-33 år og 34-40 år. Eierandelen øker i alle kohorter fram mot 60-års alderen, da avtar den. De eldste kohortene synes aldri å ha hatt så høy eierandel som kullene etter dem har og vil få. Om 10-15 år vil trolig de eldste aldersgruppene ha en eierandel omkring 80 prosent, i stedet for 60 prosent som i dag. Med en nokså stabil fordeling av boligmassen mellom eie og leie, vil dette fortsatt trekke i retning av en større leieandel blant de yngste. Men det er også mulig å tenke seg en svekket leieetterspørsel og at boligmassen i større grad konverteres til eide boliger.

I neste figur viser vi hvordan andelen som bor i eneboliger har utviklet seg i samme periode.

⁸ Det er ikke slik at alle eldre leietakere alltid har vært leietakere. Som vi viser senere i rapporten var det 19 prosent i aldersgruppen 70 år eller mer som flyttet fra eie til leie ved siste flytting, mens det var 10 prosent som flyttet fra leie til eie.



Figur 5.2 Andel som bor i enebolig etter alder og fødselskohort på tre tidspunkter; 1981, 1988 og 1995. Bare konsumenter med egen bolig har fått tilordnet hustype. Kilde: Boforholdsundersøkelsene.

Også her er det både alders- og kohorteffekter. Personer som er født like før og etter siste verdenskrig ser ut til å nå en eneboligandel på i underkant av 70 prosent. De kull som er født tidligere enn dette synes å ha hatt en lavere eneboligandel på rundt 60 prosent. De to eldste kohortene hadde eneboligandeler på omkring 50 prosent i perioden. Avviket fra mønsteret synes å være 1913-19 kullet, som i 1988 økte eneboligandelen fra 1981, for så å redusere den tilbake til 1981-nivået i 1995. Siden det er så få i denne aldersgruppen som flytter, er det lite trolig at eneboligandelen har fluktuert så mye som i figuren. På bakgrunn av dette vil vi tro at andelen som framkommer i 1988 er for høy.

Når vi ser vertikalt i figuren, øker eneboligen i alle de eldste aldersgruppene. For eksempel økte eneboligandelen for aldersgruppen 62-68 år fra 51 prosent i 1981 til 61 prosent i 1995.

Ved første øyekast synes figurene å vise en kraftig nedgang i eier- og eneboligandeler etter at en har passert 55-60 år, noe som lett kan tolkes som en omfattende flytting blant eldre. Når en på grunnlag av det samme materialet følger kohorter, viser både eier- og eneboligandelen en mye svakere nedgang blant eldre kohorter. På grunnlag av vår mer detaljerte analyse av figurene vil vi anta at framtidens eldre i langt større grad enn dagens eldre vil bli gamle i en eid enebolig.

Vi så imidlertid i flytteanalysen foran at flytteaktiviteten blant femtiåringene har tiltatt, spesielt etter 1993. Dersom personer i denne aldersgruppen i økende grad flytter fra eneboliger til blokkleiligheter, må konklusjonen modereres når det gjelder hustype. Vi vil i neste avsnitt se nærmere på hva slags boliger eldre flytter fra og hva slags boliger eldre flytter til.

5.3 Egenskaper ved nåværende og forrige bolig

5.3.1 Analyser av Boforholdsundersøkelsen 1995

Vi vil først benytte data fra Boforholdsundersøkelsen i 1995 for å se om det er en tendens til å skifte eierforhold ved flytting. Bare husholdninger som har flyttet de siste 7 årene, dvs etter 1988, er med i tabellen.

Tabell 5.1 Endring i disposisjonsforhold ved siste flytting.

HPs alder	Endring i disposisjonsform fra/til				Alle
	Eie/Eie	Leie/Eie	Leie/Leie	Eie/Leie	
50-59	41	27	17	15	100
60-69	66	15	8	11	100
70 +	50	10	21	19	100
Alle	49	20	16	15	100

Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1995

Eldre flytter enten som et ledd i en mer eller mindre planlagt boligkarriere eller på grunn av aldersmessige hemninger som gjør at de trenger en annen bolig. Blant femtiåringene er det nok flere som kan ha flyttet som et ledd i en ”negativ boligkarriere” i form av oppløsning av parforhold. Som regel betyr dette å flytte til en midlertidig leid bolig for senere kanskje å etablere seg på nytt i eiermarkedet. Vi ser at hele 27 prosent av de femtiåringene som flyttet kom fra en leid bolig og flyttet til en eid bolig, mens 15 prosent flyttet fra eie til leie⁹.

Blant sekstiåringene var det i 1995 mest vanlig å flytte innen eiermarkedet eller fra leie til eie. Blant dem som har skiftet disposisjonsform er det flere, både blant femti- og seksti-åringene, som har gått fra leie til eie enn omvendt. Flyttingene har dermed isolert sett bidratt til å øke eierandelen i aldersgruppen.

For aldersgruppen 70 år eller mer har flyttingene isolert sett bidratt til en reduksjon i eierandelen. Utviklingen i eierandelen i de ulike kohortene vil også påvirkes av endringer i andelen som lever i parforhold og dødsfall. Barlindhaug (1995) så på grunnlag av data fra Boforholdsundersøkelsen 1988 på endringer i disposisjonsform blant gruppen 62 år og eldre i løpet av perioden 1981 til 1988. I hovedtrekk har ikke mønsteret endret seg fra 1988-undersøkelsen til 1995-undersøkelsen. Med stor usikkerheten knyttet til tidspunkt for tap av ektefelle og helsemessige forandringer, skulle en tro at flere ville velge leie, for derigjennom å minske transaksjonskostnadene ved eventuelle nye flyttinger.

På grunnlag av data fra Boforholdsundersøkelsen 1995 har vi også sett i hvilken grad flyttingen har endret andelen eldre som bor i enebolig. I tabellen står ”annet” for alle andre hustyper enn enebolig.

⁹ Leie i forrige bolig inkluderer også de få som har oppgitt at de før flyttingen bodde i en bolig eid av foreldrene.

Tabell 5.2 Endring i hustype ved siste flytting. Prosent av flyttere i perioden 1989-1995 innenfor hver aldersgruppe.

HPs alder	Endring i hustype fra/til				Alle	N
	Enebol/Enebol	Annet/Enebol	Annet/Annet	Enebol/Annet		
50-59	18	18	2	62	100	164
60-69	27	8	4	61	100	75
70 +	12	7	6	75	100	83
Alle	19	13	3	65	100	322

Kilde: Boforholdsundersøkelsen 1995

Av alle over 50 år som hadde flyttet de siste 7 årene, var det hele 65 prosent som hadde flyttet fra en enebolig til en annen hustype. De som verken kom fra eller flyttet til en enebolig utgjorde bare 3 prosent av samtlige flyttere innen aldersgruppen. Femtiåringene avvek fra de eldste ved at mange av dem fortsatt var i en stigende boligkarriere og flyttet fra en annen hustype inn i en enebolig. De yngste 50-åringene kunne jo bare være 43 år ved siste flytting. Noen av disse kan også ha flyttet fra en leid sokkelleilighet i en enebolig til en eid bolig i en annen hustype. Slike forhold vil dempe tendensen til å tolke resultatet som femtiåringenes flukt fra eneboligen.

For alle aldersgrupper gjelder det at flyttingene isolert sett har bidratt til en reduksjon av andelen som bor i enebolig. Samtidig er det så få flyttinger at utslagene i kohortenes eneboligandeler over tid nesten ikke er synlige. I Stavangerregionen trådte preferanser for å bo eller flytte til enebolig tydelig fram blant eldre i regionens utkantkommuner, mens dette ikke var tilfelle i Stavanger og nabokommunene (Barlindhaug og Gulbrandsen, 2000).

5.3.2 Analyser av paneldata fra 1997-1999

Myers (1999) diskuterer fordeler og ulemper knyttet til bruk av paneldata kontra gjentatte tverrsnittsundersøkelser. Han framlegger svakheter både ved paneldata og tverrsnittsundersøkelser og framhever styrken ved å bruke en kohorttilnærming på gjentatte tverrsnittsundersøkelser.

Data fra flere tverrsnittsundersøkelser i enkelte land viser for eksempel en avtakende eierandel blant unge og en økende eierandel blant eldre. Den økende eierandelen blant eldre skyldes at de aller eldste i stor utstrekning alltid har vært leietakere, mens generasjoner som følger etter i større grad har etablert seg tidlig som eiere. Både flytting og ikke minst skifte av disposisjonsforhold skjer sjelden blant eldre, noe som gjør at eierandelen blant nye eldre vil være høy. I enkelte byer registreres høye andeler eldre i de indre bydelene. Noen har tolket dette som om eldre ønsker å bo i de indre bydelene, mens faktum er at de alltid har bodd der. Nye generasjoner etablerer seg i utkanten av byen, der byen vokser, og vil etter hvert bli gamle i disse områdene.

Generasjonsperspektivet framfor alderseffekter må derfor framholdes ved analyse av gjentatte tverrsnittsundersøkelser. En svakhet ved gjentatte tverrsnittsundersøkelser er at de ikke viser bruttostrømmer, for eks inn og ut av disposisjonsforhold, men bare viser nettoeffekten mellom to tidspunkter. I avgrensede geografiske områder vil ikke kohorten bestå av de samme personene på ulike tidspunkter fordi det ofte har skjedd flyttinger inn og ut av området. Dette fører ikke til store svakheter så lenge de som flytter ikke er særlig forskjellig fra de som ikke flytter. På nasjonalt nivå kan kohortene bli ”forstyrret” av inn- og utvandring, men i Norge har dette mindre betydning.

Myers (1999) mener at paneldata best kan utnyttes ved for eksempel å forklare endringer i disposisjonsforhold med fødsler, skilsmisse eller arbeidsledighet. Svakheten ved paneldata er at de etter hvert ikke blir representative for befolkningen som helhet. SSB ivaretar noe av dette problemet ved å trekke ut og legge inn nye unge etter hvert som panelet blir eldre og de eldste dør. Slik sett kan panelet sies å være representativt for personer hele tiden. Dersom en på ethvert tidspunkt også kjenner antall personer i husholdningen over 16 år, som er aldersgrensen for å bli trukket ut, kan det lages årlige husholdningsvekter, slik at panelutvalget også er representativt for husholdninger på alle tidspunkt.

Personene i panelundersøkelser tilhører ulike husholdningstyper og trenger ikke være såkalte hovedpersoner i husholdningen, for eksempel hovedperson karakterisert som den som har størst inntekt eller den som er innehaver/eier av boligen. Et hjemmeboende barn på 17 år som bor sammen med to foreldre i en enebolig kan være med i panelet, men boligopplysningene må ikke tolkes som at denne personen har skaffet seg enebolig i svært ung alder. Det er derfor viktig å kategorisere de husholdningstypene som personene inngår i, gjennom en beskrivelse av personens status i husholdningen. Dette vil forenkle analysene vi vil utføre.

Vi kjenner slektskapsforholdet til de personene som intervjupersonen (IP) bor sammen med i husholdningen. Ut fra disse opplysningene kan vi karakterisere IP. Vi har vakt å lage sju kategorier. Først plukker vi ut de IP-er som enten bor sammen med foreldre, besteforeldre eller svigerforeldre i en egen gruppe. Disse to gruppene kaller vi ”inneboende”, enten som enslige personer - gruppe 1 - eller som par – gruppe 2 - (undersøker om IP er gift eller samboende). Når vi her betrakter personer over 50 år som bor sammen med foreldre/svigerforeldre er det et definisjonsspørsmål hvem som er inneboende. Ofte vil det være naturlig at den eldste i slike tilfeller er inneboende.

En tredje gruppe utgjøres av personer som bor alene i sin bolig. De fire siste gruppene består av enslige og par som bor sammen med andre enn foreldre, besteforeldre eller svigerforeldre. De enslige kan bestå av eneforsørgere eller voksne personer som bor sammen, for eksempel i et bofellesskap. De som tilhører gruppene par (ikke inneboende par) kan i prinsippet også bo sammen med andre voksne. De seks gruppene kan settes opp slik, karakterisert etter hvem IP bor sammen med og hvilken sivilstatus IP har:

1. Enslige inneboende personer (hos foreldre, besteforeldre eller svigerforeldre)
2. Inneboende par (hos foreldre, besteforeldre eller svigerforeldre)
3. Personer som bor alene i sin bolig
4. Enslige m/flere voksne personer (for eksempel bofellesskap)
5. Enslige forsørgere
6. Par uten barn, evt. med andre voksne enn de nevnt i 2
7. Par med barn, evt. med andre voksne enn de nevnt i 2

Vi har fulgt personer som var 50 år eller mer i 1997 og som har svart på undersøkelsen i alle de tre årene fra 1997 til 1999. I alt var dette 1104 personer, fordelt på 497 femtiåringer, 337 sekstiåringer og 270 syttiåringer.

Tabell 5.3 Prosentvis fordeling av personer mellom 50 og 79 år etter alder i 1997 og familiesituasjon i 1997, 1998 og 1999.

	Alder i 1997: 50-59 år			Alder i 1997: 60-69 år			Alder i 1997: 70-79 år		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
Enslig inneboer	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Par inneboer	1	0	1	1	1	1	0	0	0
Bor alene	14	14	15	25	27	27	39	40	41
Enslig m/flere	0	0	1	0	0	0	1	1	1
Enslig forsørger	4	4	3	2	1	1	1	1	1
Par u/barn	42	48	54	62	63	63	57	56	54
Par m/barn	38	32	26	9	7	7	3	3	3
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100
N	497	497	497	337	337	337	270	270	270

Ser vi først på fordelingen i 1997 finner vi dette hovedmønsteret: Blant femtiåringene utgjør både gruppen par uten barn og par med barn omlag 40 prosent, dvs 80 prosent av personene i utvalget tilhører disse kategoriene. De som er eldre opplever at barn flytter hjemmefra og at ektefellen dør. Gruppen par uten barn er stor blant sekstiåringene, men noe mindre blant syttiåringene som i større grad rammes av ektefelles død. Blant disse bodde 39 prosent alene i 1997. Bare 2 prosent av femtiåringene og 2 prosent av sekstiåringene bodde sammen med foreldre/svigerforeldre i 1997.

Tabell 5.4 Gjennomsnittlig boligstørrelse i kvadratmeter, eierandel og eneboligandel etter alder og familiesituasjon. 1997.

	50-59 år			60-69 år			70-79 år		
	Størrelse kvm	Eierandel %	Enebolig andel %	Størrelse kvm	Eierandel %	Enebolig andel %	Størrelse kvm	Eierandel %	Enebolig andel %
Enslig inneboer	105	67	67	100	100	100	-	-	-
Par inneboer	133	100	67	157	100	100	-	-	-
Bor alene	95	75	40	100	86	63	92	78	52
Enslig m/flere	133	100	100	180	100	100	100	0	100
Enslig forsørger	139	91	50	133	100	75	75	100	50
Par u/barn	146	97	80	131	96	74	116	88	70
Par m/barn	160	98	75	117	97	72	107	100	86
Alle	144	94	71	122	94	72	107	84	63

Både boligens størrelse, eierandel og eneboligandel synker med alderen. Som påpekt tidligere har dette noe med flytting og endret boligkonsum å gjøre, men mest har det med at generasjonenes boligkarriere har vært ulik. Betingelsene for valg av en mer permanent bolig har endret seg først og fremst ved at eierandelen i boligmassen har økt. Par med barn i alderen 70-79 år har både høy eier- og eneboligandel, men utgjør en liten og antakelig spesiell gruppe.

Innen de enkelte husholdningstypene er utviklingen mer nyansert. Det er kun de som bor alene og par med og uten barn som er relativt store grupper. Femtiåringer som bor alene har mindre boliger enn sekstiåringer som bor alene. Sekstiåringene er oftere enker eller enkemenn sammenlignet med femtiåringene som bor alene av andre grunner.

Tabell 5.5 Familiesituasjon i 1997 og i 1999. Personer mellom 50 og 79 år i 1997. Antall personer.

Bodde som i 1997	Bodde som i 1999							
	Enslig inneboer	Par inneboer	Bor alene	Enslig m/flere	Enslig forsørger	Par u/barn	Par m/barn	Sum
Enslig inneboer	4	0	1	0	0	0	0	5
Par inneboer	0	4	0	0	0	2	0	6
Bor alene	0	0	245	0	1	9	1	256
Enslig m/flere	0	0	0	5	0	0	0	5
Enslig forsørger	0	0	10	0	19	2	1	32
Par u/barn	0	0	20	1	0	540	14	575
Par m/barn	0	1	1	0	1	76	146	225
Sum	4	5	277	6	21	629	162	1104

De fleste bodde i samme familiesituasjon i 1999 som i 1997. Den største endringen skjedde med par som opplevde at ingen av barna lenger bodde hjemme. Det var 76 personer i denne situasjonen. Det var 10 enslige forsørgere som ble alene fordi barn flyttet hjemmefra. En annen større endring gjelder personer som i 1997 levde i parforhold og som i 1999 bodde alene. For disse 20 var dødsfall og oppløsning av parforhold årsaken. De 14 som i 1997 levde

som par uten barn og i 1999 som par med barn har hatt utflyttede barn som har flyttet tilbake. Gjennomsnittsalderen på disse barna var 39 år, den yngste 18 og den eldste 61 år. Det var dobbelt så mange kvinner som menn blant dem.

Vi vil nå vise omfanget av flyttinger i perioden og hvordan dette har påvirket boforholdene i form av boligens størrelse, eierforhold og hustype.

Tabell 5.6 Prosentandel og antall som har flyttet mellom 1997 og 1999 etter familiesituasjon i 1999 og alder i 1997.

Bodde som i 1999	Prosentandel				Antall flyttere			
	50-59 år	60-69 år	70-79 år	Alle	50-59 år	60-69 år	70-79 år	Alle
Enslig inneboer	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Par inneboer	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0
Bor alene	6,8	1,1	8,9	5,8	5	1	10	16
Enslig m/flere	* 33,3	0,0	0,0	* 16,7	1	0	0	1
Enslig forsørger	7,1	0,0	0,0	4,8	1	0	0	1
Par u/barn	5,9	3,8	4,8	4,9	16	8	7	31
Par m/barn	5,3	8,3	0,0	5,6	7	2	0	9
Sum	6,0	3,3	6,3	5,3	30	11	17	58

* få observasjoner

Det er syttiåringene som har flyttet oftest i perioden, 6,3 prosent, mot 6 prosent av femtiåringene. Bare 3,3 prosent av sekstiåringene har flyttet. Analysen baseres kun på 58 registrerte flyttinger mellom 1997 og 1999. De årlige flytteratene kan tilnærmet settes til halvparten. Bare 3 av de 58 har flyttet to ganger i perioden. Hver person i undersøkelsen representerer en husholdning. For at svarene i tabellen ovenfor skulle representere husholdninger, måtte vi for å få lik sannsynlighet for å bli med i utvalget for alle husholdninger, vekte med antall personer i husholdningen. Siden dette ikke er gjort, kan vi ta flyttefrekvensene ovenfor som et uttrykk for andelen personer i disse aldersgruppene som har flyttet. Tallene er derfor sammenlignbare med flyttedataene fra storbyene, vist tidligere i rapporten, men gjelder her hele landet. I forhold til storbytallene og data fra Levekårsundersøkelsen 2001 er flyttefrekvensene for femtiåringene i paneldataene betydelig lavere. De er lavere også for sekstiåringene, men ligger noe høyere for syttiåringene. Som nevnt er antall flyttere over 50 år i utvalget lite. Dette kan være en forklaring på avvikene vi finner.

De som bodde alene eller tilhørte gruppen par uten barn er store sammenlignet med de andre gruppene. Derfor utgjorde de også en stor del av flytterne, i alt 2/3. Hele 76 prosent av flytterne over 50 år hadde samme familiestatus i 1997 og i 1999. Tabellen nedenfor viser størrelsen i kvadratmeter på boligen de flyttet fra og boligen de flyttet til.

Tabell 5.7 Gjennomsnittlig størrelse på boligen i kvadratmeter i 1997/1999 etter familiefase i 1997 og 1999. Personer mellom 50 og 79 år i 1997. Flyttere mellom 1997 og 1999 som oppga areal både i 1997 og 1999.

Bodde som i 1997	Bodde som i 1999				
	Bor alene	Enslig m/flere	Par u/barn	Par m/barn	Alle
Bor alene	73/66	-	97/114	40/150	77/083
Enslig forsørger	-	-	170/085	100/150	135/118
Par u/barn	128/50	100/100	123/117	85/105	121/114
Par m/barn	100/58	-	245/130	129/170	152/149
Alle	79/64	100/100	129/117	111/158	114/110
N	13	1	31	9	54

Vi må igjen understreke at det er få flyttere. Arealet gikk i gjennomsnitt ned med 4 kvadratmeter etter flyttingen. Aleneboere reduserte boligarealet med 7 kvadratmeter gjennom flyttingen, mens par uten barn, den største gruppen, reduserte arealet med 6 kvadratmeter, alt i alt nokså små endringer. Par med barn økte arealet betydelig, med 41 kvadratmeter. Dette er antakelig hushold som fortsatt er i en stigende boligkarriere og blant de yngste i aldersgruppen 50+. I de andre cellene i tabellen er det svært få observasjoner, men tallene er rimelige ut fra hva slags familiesituasjon de var i før og etter flyttingen.

Dersom vi avgrensner aldersgruppen til 60+ reduseres arealet ved flytting fra 115 kvadratmeter i 1997 til 107 kvadratmeter i 1999, en nedgang på 8 kvadratmeter. Den største gruppen flyttere var fortsatt par uten barn. Disse reduserte i gjennomsnitt boligarealet fra 134 til 119 kvadratmeter mellom 1997 og 1999, en nedgang på 15 kvadratmeter.

Tabell 5.8 Antall eiere i 1997/1999 etter familiefase i 1997 og 1999. Personer mellom 50 og 79 år i 1997. Flyttere mellom 1997 og 1999 som har oppgitt disposisjonsform.

Bodde som i 1997	Bodde som i 1999					Sum
	Bor alene	Enslig m/flere	Enslig forsørger	Par u/barn	Par m/barn	
Bor alene	7/9	-	-	2/04	0/1	9/14
Enslig forsørger	-	-	-	1/01	1/1	2/2
Par u/barn	-	1/1	-	21/22	0/1	23/24
Par m/barn	1/1	-	1/0	1/02	5/5	9/8
Sum	8/10	1/1	1/0	27/29	6/8	43/48

Mens 43 personer eide sin bolig i 1997, var det 48 av 58 som eide boligen i 1999. Det var bare innen gruppen som i 1997 levde i parforhold og som i 1999 bodde som enslig at antall eiere gikk ned, fra 1 person til 0 personer.

I materialet var det 14 personer over 50 år som ikke hadde flyttet, men skiftet disposisjonsform i løpet av perioden 1997-99. Av de 14 var det 12 som skiftet fra å være eier

til å bli leietaker, mens 2 tidligere leietakere ble eiere¹⁰. Ingen av dem hadde skiftet familiestatus i løpet av perioden. Ni av de 14 tilhørte aldersgruppen 70-79 år. Dette betyr at om vi også inkluderer de som ikke flytter, har eierandelen totalt sett gått ned. Dette stemmer med analysene av data fra Boforholdsundersøkelsene hvor vi finner en svak nedgang i eierandelen hos eldre kohorter.

Tabell 5.9 Antall i enebolig i 1997/1999 etter familiefase i 1997 og 1999. Personer mellom 50 og 79 år i 1997. Flyttere mellom 1997 og 1999 som har oppgitt hustype.

Bodde som i 1997	Bodde som i 1999					Sum
	Bor alene	Enslig m/flere	Enslig forsørger	Par u/barn	Par m/barn	
Bor alene	6/3	0/0	0/0	3/4	1/0	10/7
Enslig forsørger	0/0	0/0	0/0	1/1	0/1	1/2
Par u/barn	1/0	1/1	0/0	15/18	0/1	17/20
Par m/barn	0/1	0/0	1/0	1/1	2/5	4/7
Sum	7/4	1/1	1/0	20/24	3/7	32/36

Etter flyttingene økte antall med enebolig fra 32 til 36 personer. Det var både par med og par uten barn som økte eneboligandelen ved flytting, mens de som bodde alene halverte eneboligandelen.

Holder vi femtiåringene utenfor forandrer mønsteret seg noe. Vi tar nå ut de som må karakteriseres som fortsatt å være i en stigende boligkarriere. Fortsatt øker eneboligandelen, men nå bare fra 14 til 15 personer av i alt 28. Økningen blant par er som ovenfor større enn nedgangen blant enslige.

Resultatene må ikke tolkes som at eldre ikke flytter fra enebolig til blokk eller en type småhus. Saken er at det nesten er like mange som flytter motsatt vei, fra blokk eller småhus til en enebolig. Ved denne tredelingen av hustype, er det i alt 25 av 58 flyttere som ikke skifter hustype ved flyttingen. Over halvparten av disse igjen flytter innen eneboligsegmentet. Dette var også noe som Barlindhaug og Guldbrandsen (2000) fant i Stavangerregionen. Eldre i utkantkommunene hadde sterke preferanser for enebolig, mens eldre i Stavanger og de nære omegnskommunene hadde langt svakere preferanser for denne hustypen.

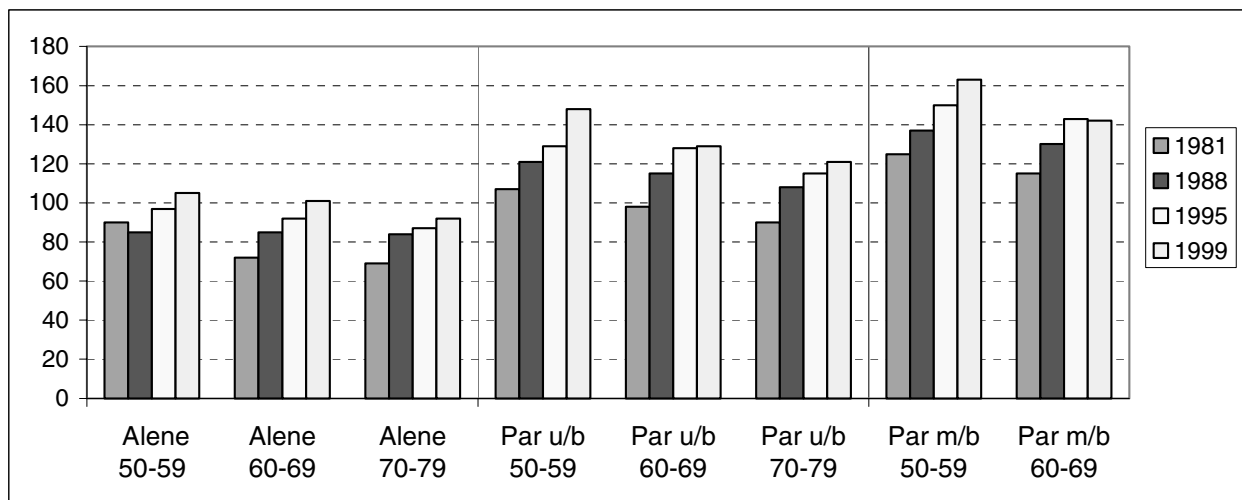
Tallgrunnet i panelundersøkelsen er lite og må tolkes med forsiktighet. Resultatene avviker mye fra analysen av Boforholdsundersøkelsen 1995 hvor 65 prosent av flytterne over 65 år flyttet fra eneboliger til en annen hustype i første halvdel av 1990-tallet.

¹⁰ I panelundersøkelsen er det bare *flyttere* som eide sin forrige bolig som er blitt spurt om de hva de fikk for boligen de solgte. En må imidlertid regne med at også tidligere eiere som ikke har flyttet, men blitt leietakere også har solgt boligen. Vi vet ikke hvem den er solgt til, om det er til markedspris eller i hvor stor grad midlene fra salget er gitt som forskudd på arv. Selvangivelsesdata før og etter kan gi indikasjoner.

5.4 Boligarealkonsumet blant eldre mellom 1981 og 1999

Vi vil studere endringer i boligarealkonsumet på grunnlag av fire tverrsnittundersøkelser fra perioden 1981 til 1999. Tre aldersgrupper i tiårskutt velges, 50-59 år, 60-69 år og 70-79 år. Endringer i boligkonsumet over tid kan dels skyldes at det er ulike generasjoner vi ser på. Dersom ingen flytter etter fylte femti år, vil boligkonsumet for aldersgruppene være avhengig av tidligere boligkarriere. De yngste kohortene har etablert seg under bedre økonomiske betingelser og vil derfor uten flytting i alderdommen bli registrert i større boliger enn kohortene født tidligere. Dermed vil vi observere at boligkonsumet over tid øker i alle aldersgrupper. Boligkonsumet vil bli sett i sammenheng med husholdningens størrelse. Vi har senere valgt å benytte en kvadratrot-skala som grunnlag for å korrigere for antall personer i husholdningen.

Først vil vi imidlertid studere utviklingen i boligkonsumet for tre ulike husholdningstyper, nemlig aleneboere, par uten barn og par med barn. Dette er også de dominerende husholdningstyper i aldersgruppen 50 år og over. Husholdninger i syttiårene har sjelden barn, derfor holder vi gruppen par 70-79 år med barn utenfor.



Figur 5.3 Boligkonsum målt i boligareal etter alder og husholdningstype i 1981, 1988, 1995 og 1999. Kilde: Boforholdsundersøkelsene og SSBs panelundersøkelse 1997-99¹¹.

Boligarealet har økt i alle aldersgrupper og husholdstyper over tid, bortsett fra for par i sekstiårene med hjemmeboende barn. Eldre aleneboere hadde det laveste boligkonsumet gjennom hele perioden, mens par i femtiårene med barn hadde det høyeste. I 1981 hadde de sistnevnte 125 kvadratmeter boligareal til disposisjon, mens den samme gruppen i 1999 bodde på 163 kvadratmeter, en økning på 30 prosent. Størst prosentvis vekst hadde imidlertid aleneboende sekstiåringene med 40 prosent økning i perioden, deretter par uten barn i

¹¹ Dataene fra panelundersøkelsen er vektet til husholdsdata.

femtiårene med 38 prosent. For par i sekstiårene synes imidlertid veksten i boligkonsumet å ha stoppet opp de siste årene.

Det er viktig å skille generasjonseffektene fra effekter av flytting og endret husholdningsstatus. Paneldataene viste at boligarealet for personer 50 år eller mer som flyttet i perioden 1997-99 ble redusert fra 114 til 110 kvadratmeter. Betraktes bare personer over 60 år var reduksjonen større, fra 115 til 107 kvadratmeter. Siden reduksjonen er liten blant de som flytter og det er få som flytter, reduseres ikke Eldres boligkonsum seg nevneverdig fra år til år, når en følger kohorter.

Arealeffekten av Eldres flyttinger er altså liten. Tilbake står kohorteffektene som forklaring på den kraftige økningen i eldre aldersgruppers boligkonsum. Dette tydeliggjør ulikheten i generasjonenes etableringsbetingelser.

Utviklingen beskrevet her tyder på at avviket mellom faktisk og ønsket boligkonsum vil bli større for framtidens eldre enn dagens eldre, og kan i økende grad gi incitament til å flytte. Særlig vil dette gjelde når dagens femtiåringer blir eldre. Dette temaet vil bli tatt opp i analysen av Eldres flytteplaner i et senere kapittel.

Vi har sett hvordan boligkonsumet målt ved boligens areal har økt fra 1981 til 1999 for alle aldersgrupper og husholdstyper. I fremstillingen ble det ikke tatt hensyn til endringer i antall personer i husholdningen. Boligkonsumet bør også ses i sammenheng med husholdningens størrelse. Når vi bringer inn antall personer som bor i boligen, er det derfor mulig å registrere en endring i husholdningens boligkonsum, selv uten flytting. Vi vil nedenfor gjøre følgende:

- følge aldersgrupper over tid gjennom tverrsnittsdata fra 1988, 1995 og 1997 der vi bringer inn antall personer som bor i boligen når vi beregner boligkonsumet
- følge utvalgte Eldrekohorter over en treårsperiode, men der intervjupersonene hvert år grupperes etter om de er enslige, er i gruppen par uten barn eller par med barn og der antall personer som bor i boligen bringes inn når vi beregner boligkonsumet

Som en del av problemstillingene under det første punktet vil vi for eksempel kunne belyse hvor stort boligkonsum enslige i aldersgruppen 60-69 år hadde i 1988, 1995 og 1997. Under det andre punktet kan vi for eksempel følge personer som var i alderen 60-69 år i 1997 gjennom perioden 1997-99.

Vi definerer først et boligkonsumbegrep som korrigerer for antall personer i husholdningen og kaller dette boligkonsum pr. forbruksenhet. Som i Barlindhaug (2001) benytter vi kvadratrotskalaen som grunnlag for konstruere et slikt begrep.

Tabellen nedenfor viser hvordan arealet pr. forbruksenhet har utviklet seg for aldersgrupper mellom 1988 og 1997, med 1995 som et mellomobservasjonsår. Tidsseriene er hentet fra følgende undersøkelser; Boforholdsundersøkelsene i 1988 og 1995 og Panelundersøkelsen i 1997.

Ser vi på aldersgruppene uten å ta hensyn til hvordan de fordeler seg på husholdningstyper, har konsumet pr. forbruksenhet økt betydelig i alle aldersgrupper. For aldersgruppen 70-79 år har arealet pr. forbruksenhet økt med 18 kvadratmeter mellom 1988 og 1997 og med 17 kvadratmeter for femtiåringene.

Tabell 5.10 Gjennomsnittlig areal pr. person¹⁾ etter alderskohort og husholdningstype. 1998, 1995 og 1997. Vektet til hushold.

Alder	Bor alene	Par med barn	Par uten barn	Andre	Alle
50-59 år					
1988	85	71	86	79	79
1995	96	80	92	78	88
1997	95	88	103	90	96
60-69 år					
1988	85	72	81	77	81
1995	92	80	90	77	90
1997	100	66	92	90	94
70-79 år					
1988	84	-	76	65	79
1995	87	-	81	-	84
1997	92	-	82	-	97
80 + år					
1988	70	-	66	66	68
1995	88	-	72	-	84
1997	-	-	-	-	-

1) Kvadratrotsskalaen er brukt. Hver person i husholdningen har fått en vekt lik kvadratrotten av antall personer i husholdningen
Kilde: Boforholdsundersøkelsene 1988 og 1995. SSBs paneldata for 1997.

Barnefamiliene synes å ha minst areal til disposisjon når vi korrigerer for antall personer i husholdningen. Blant aleneboerne har det vært en kraftig økning i gjennomsnittsarealet for alle aldersgruppene, og spesielt i aldersgruppen 60-69 år. For par i femtiårene uten barn har det også vært en kraftig økning.

I tabellen nedenfor følger vi kohorter over en treårsperiode gjennom data fra panelundersøkelsen 1997. Her har vi ikke vektet tallene til hushold. Populasjonen er dermed eldre personer mellom 50 og 79 år i Norge. Tallene for "alle" vil slik overrepresentere husholdninger som bor i parforhold.

Tabell 5.11 Gjennomsnittlig areal pr. person¹⁾ etter alderskohort og husholdningstype. 1997-1999.

Alder i 1997	Bor alene	Par med barn	Par uten barn	Andre	Alle
50-59 år					
1997	95	88	103	88	95
1998	101	87	105	83	98
1999	106	87	104	82	99
60-69 år					
1997	100	66	92	89	92
1998	99	68	93	93	93
1999	99	72	92	93	93
70-79 år					
1997	92	-	82	-	85
1998	92	-	82	-	85
1999	91	-	83	-	85

1) Kvadratrotskalen er brukt. Hver person i husholdningen har fått en vekt lik kvadratrotten av antall personer i husholdningen. Plassering i husholdningstype gjelder det enkelte år. Noen kan derfor ha skiftet husholdningstype i løpet av perioden.

Innen aldersgruppen 50-59 år øker arealet kraftig over tid for de som bor alene. Dette er dels et resultat av flytting, dels at barn flytter hjemmefra og dels at skilte og eventuelle enker eller enkemenn i denne gruppen bor romsligere enn tidligere. Gruppen andre er en sammensatt gruppe, der utviklingen er vanskelig å forklare. For par med og uten barn er det små endringer i arealet pr. person.

For neste aldersgruppe, 60-69 år, vokser arealet pr person for par med barn. Dette skyldes trolig at noen av barna har flyttet hjemmefra og at det dermed blir færre forbruksenheter å dele arealet på. For de andre gruppene i denne alderskategorien er det små endringer. Heller ikke i den eldste aldersgruppen er det noen endringer når vi følger kohorten over 3 år.

5.5 Oppsummering

Med boligkonsum menes vanligvis verdien av de tjenestene boligen produserer, uttrykt som faktisk husleie eller en beregnet leieverdi på eide boliger. Boligkonsum knyttes i denne studien først og fremst til arealkonsumet, målt som boligens størrelse i kvadratmeter. Det er ofte en sammenheng mellom hustype og størrelse. De fleste som bor i eneboliger bor i relativt store boliger. En dimensjon ved boligkonsumet er boligens disposisjonsform. Her har vi tatt med disposisjonsform først og fremst for å si noe om framtidige eldres eierandeler og dermed formuessammensetning.

På grunnlag av tre surveyundersøkelser foretatt med 7 års mellomrom, i 1981, 1988 og i 1995, har vi fulgt utviklingen i eierandeler og eneboligandeler for alders- og fødselskohorter inndelt i 7-årsintervaller. Hver kohort skifter dermed aldersgruppe fra undersøkelse til undersøkelse.

Ved første øyekast synes figurene å vise en kraftig nedgang i eier- og eneboligandeler etter at en har passert 55-60 år, noe som lett kan tolkes som en omfattende flytting blant eldre. Når en på grunnlag av det samme materialet følger kohorter får vi mer nyanserte resultater.

Gjennom perioden har eierandelen økt på alle *alderstrinn*, spesielt mye i aldersgruppen 69-75 år. Unntaket er en nedgang i eierandelene mellom 1988 og 1995 for aldersgruppene 27-33 år og 34-40 år. Eierandelen øker i alle *kohorter* fram mot 60-års alderen, da avtar den. De eldste kohortene synes aldri å ha hatt så høy eierandel som kullene etter dem har og vil få. Om 10-15 år vil trolig de eldste aldersgruppene ha en eierandel omkring 80 prosent, i stedet for 60 prosent som i dag. Med en nokså stabil fordeling av boligmassen mellom eie og leie, vil dette fortsatt trekke i retning av en større leieandel blant de yngste. Men det er også mulig å tenke seg en svekket leieetterspørsel og at boligmassen i større grad konverteres til eide boliger.

Vi finner mye av det samme mønsteret når det gjelder andelen som bor i enebolig. Flytteaktiviteten blant femtiåringene har imidlertid tiltatt, spesielt etter 1993. Dersom personer i denne aldersgruppen i økende grad flytter fra eneboliger til blokkleiligheter, vil andelen som blir gamle i eneboliger bli mindre enn det en skulle forvente ut fra våre kohortbetraktninger ovenfor.

Også ved å ta utgangspunkt i enkeltundersøkelser som har opplysninger om den boligen en flyttet i fra, finner vi at eierandelen blant de eldste bare synker svakt over tid. De fleste flytter innen samme eierkategori, samtidig som det er to grupper, hver på mellom 10 og 20 prosent av samtlige flyttere, som skifter eierforhold. Den ene gruppen flytter fra eie til leie, mens den andre gruppen flytter fra leie til eie. Det var også en betydelig del som skiftet disposisjonsform fra eie til leie uten å flytte fra boligen.

Når det gjelder eneboligandelen, viser flyttinger i perioden 1989-1995, registrert i Boforholdsundersøkelsen fra 1995, at eneboligandelen synker kraftigere enn eierandelen over tid, spesielt for syttiåringene. SSBs panelundersøkelse fra 1997 til 1999 viser imidlertid en langt svakere nedgang i eneboligandelen. Antall observerte flyttinger i sistnevnte undersøkelse er imidlertid få, slik at resultatene er usikre.

Boligarealet sank med gjennomsnittlig 8 kvadratmeter blant eldre over 60 år som flyttet i perioden 1997-99. Gruppen består hovedsaklig av enslige personer og par uten barn. I den sistnevnte gruppen sank arealet ved flytting med 15 kvadratmeter. Ser vi derimot på utviklingen i boligarealkonsumet over tid for utvalgte husholdnings- og aldersgrupper, finner vi en sterkt stigende trend. Igjen har dette sammenheng med hvilken boligkarriere ulike generasjoner har hatt. De yngste kohortene har etablert seg under bedre økonomiske betingelser enn de eldre kohortene, og vil med en relativt lav flytteaktivitet ble eldre i større boliger. Aleneboere i sekstiårene hadde den største økningen i boligarealkonsumet med 40 prosent i perioden 1981-1999. Også par i sekstiårene har hatt en kraftig økning gjennom perioden, men veksten for disse synes å ha flatet noe ut etter 1995. Når få eldre flytter, og arealet bare i mindre grad går ned ved flytting, vil generasjonseffekten dominere forklaringen på den sterke veksten i arealkonsumet over tid.

Det høye boligarealkonsumet blant nye eldre fører til at avstanden mellom faktisk og ønsket boligkonsum øker, noe som igjen kan ha betydning både for ønsket om å skifte bolig og omfanget av faktisk flytting blant eldre i fremtiden.

6 Om siste flytting og flytteplaner

6.1 Grunner som oppgis for siste flytting

Et spørsmål som har gått igjen i de fleste boforholds- og levekårsundersøkelser er spørsmålet om hvorfor en flyttet til den nåværende boligen. For mange vil flyttingen ligge langt tilbake i tid, mens andre nettopp har flyttet inn i sin nåværende bolig. Ved å ta utgangspunkt i de som nylig har flyttet vil en få tydeligst fram dagens flyttebegrunnelser.

Det er vanlig å dele flyttemotivene inn i tre grupper, arbeid/ utdanning, sosiale årsaker og boforhold. Pardannelser og oppløsning av parforhold regnes som de viktigste innen gruppen sosiale årsaker. I flyttinger over kommunegrenser dominerer de arbeidsmotiverte flyttingene. Det kan være flere grunner for en aktuell flytting, men ofte vil en kunne angi en bestemt grunn som den viktigste.

Barlindhaug og Gulbrandsen (2000) spurte flyttere i Stavangerregionen om grunner for siste flytting. Flytterne ble samtidig bedt om å oppgi den viktigste flyttegrunnen. Her skal vi gjengi svarene fra husholdninger i alderen 60 år eller mer. Når husholdningene kunne oppgi flere grunner, fikk følgende grunner størst oppslutning; overgang til pensjonisttilværelse, ble syk eller ufør, ønske om en mindre bolig, ønske om mindre vedlikehold og ønske om en moderne/lettstelt bolig. I den neste gruppen kom det å bli enke/enkemann, ønske om en bolig med livsløpsstandard og det å flytte nærmere familie. I angivelse av *viktigste* flyttegrunn fikk sykdom eller uførhet størst oppslutning i alle aldersgrupper over 60 år, blant de over 80 år oppga en tredjedel denne grunnen. Andre flyttegrunner som ble oppgitt som viktigst var ønske om mindre vedlikehold og ønske om å flytte nærmere familie. For de over 80 år var ønske om å komme nærmere et senter med offentlige tjenester viktig.

Det er verdt å merke seg at ønske om en mer moderne/lettstelt bolig, overgang til pensjonisttilværelse og ønske om en mindre bolig fikk liten oppslutning når *viktigste* flyttegrunn skulle angis. Ønske om en mindre bolig var imidlertid en viktig flyttegrunn blant sekstiåringene.

I SSBs panelundersøkelse ble de som hadde flyttet først bedt om å angi en av tre grunner som den viktigste for å skifte bolig. Dette var arbeid/utdanning, boforhold og personlige grunner. En kunne i tillegg oppgi et fjerde alternativ dersom det var andre grunner for flyttingen enn disse tre kategoriene. Når en hadde vagt et alternativ, ble en vist et kort med en rekke grunner knyttet til det valgte alternativet.

Vi har foretatt en gruppering av samtlige svar i følgende kategorier:

Tabell 6.1 Svaralternativer om flyttegrunner i SSBs panelundersøkelse omkodet til utvalgte kategorier.

Kategorier	Svaralternativer i spørreskjemaet – SSBs panelundersøkelse
Arbeid/utdanning	Alle kategorier under hovedpunktet
Sosiale endringer	Giftemål, flyttet sammen med partner Separasjon, skilsmisse, ble enke/enkemann Far/mor flyttet Flyttet ut av foreldrehjemmet Andre personlige grunner
Øke boligkonsum	Større bolig
Redusere boligkonsum	Mindre bolig Lavere boutgifter Mer moderne og lettstelt bolig
Miljø og transport	Mer barnevennlig bomiljø Bomiljø med mindre trafikk, støy og forurensning
Nær familie	For å bo nærmere barn eller annen familie
Mer sentralt	Vil bo mer sentralt
Utleier sa opp	Utleier sa opp leieforholdet
Annet – boforhold	Andre grunner – boforhold
Andre grunner	Andre grunner (oppgitte) som ikke kunne plasseres i de andre kategoriene

I spørreundersøkelsen om boligpreferanser i Stavangerregionen (Barlindhaug og Gulbrandsen 2000) var det å bli eier av en bolig en svært viktig flyttegrunn for mange. Dette alternativet, som vi la inn i undergruppen ”øke boligkonsum” er ikke med i panelundersøkelsens svaralternativer. Sammenlignet med Stavangerregionen viser paneldataene oftere arbeid/utdanning og personlige grunner som kategorier på bekostning av det å øke boligkonsumet.

Tabell 6.2 Grunner for flytting - etter alder. Flyttere mellom 1997 og 1999.

Flyttegrunn	Alder i 1997				
	- 29	30-49	50-59	60-79	Alle
Arbeid/utdanning	33	17	14	11	25
Sosiale endringer	30	30	45	36	31
Øke boligkonsum	17	22	7	7	18
Redusere boligkonsum	2	5	17	25	5
Miljø og transport	3	6	3	4	4
Nær familie	1	3	-	4	2
Mer sentralt	1	3	-	-	2
Utleier sa opp	2	5	-	-	3
Annet – boforhold	4	6	14	7	5
Andre grunner	6	4	-	7	5
Sum	100	100	100	100	100
N	321	218	29	28	596

Kilde: SSBs panelundersøkelse Aldersgruppene 60-69 år og 70-79 år er slått sammen pga få observasjoner.

For de over 50 år er det sosiale endringer som oftest oppgis som flyttegrunn. Hele 45 prosent av femtiåringene og 36 prosent av seksti- og syttiåringene oppgir dette som flyttegrunn. Den neste store grunnen til at eldre personer flytter er ønske om å redusere boligkonsumet. 25 prosent av seksti- og syttiåringene oppgir dette. Flytting for å komme nærmere familie har generelt lite omfang, men oppgis oftest av de eldste.

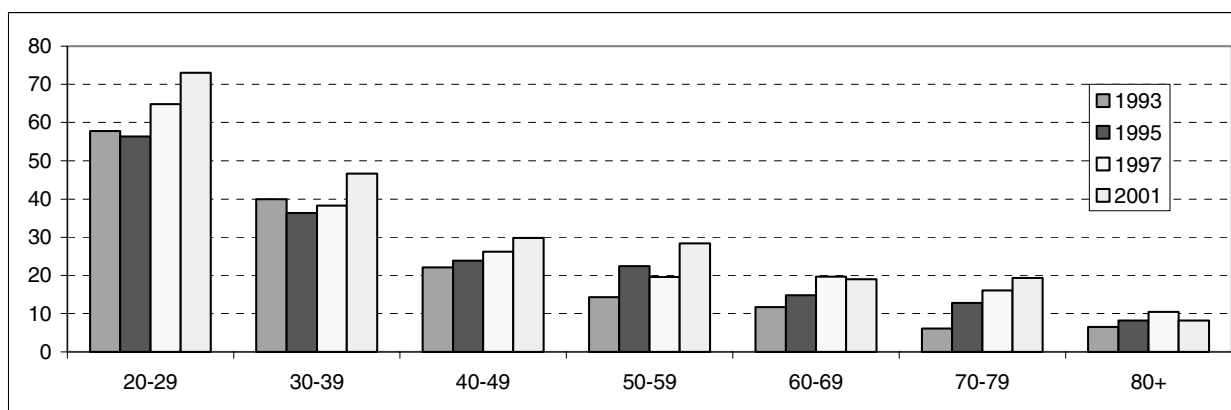
I kontrast til de eldste er arbeid og utdanning det viktigste flyttemotivet blant personer under 30 år. Mange av disse flytter også for å øke boligkonsumet, men dette er mest utbredt blant førtiåringene.

En nærmere analyse av dataene viser at for de over 50 år var det ”andre personlige grunner” som dominerte. Siden sykdom, uførhet, pensjonering o.l. ikke er med som egne svaralternativer i panelundersøkelsen, er det rimelig å tenke seg at slike grunner inngår her. For de yngste var det flytting fra foreldrehjemmet eller giftermål/flytting sammen med partner som var viktigst, men innen alle aldersgrupper var andelen som svarte ”andre personlige grunner” stor.

6.2 Eldres flytteplaner

Å ha flytteplaner trenger ikke bety at en faktisk vil komme til å flytte. Det kan være at transaksjonskostnadene ved å flytte viser seg å være større enn en hadde tenkt seg, eller at en ikke finner et boalternativ som alt i alt er bedre enn det en har. Mange ønsker også å flytte til en ny, sentral og mer lettstelt bolig, men finner at prisen er uforholdsmessig høy i forhold til det en kan få for sin gamle bolig.

Likevel kan det være interessant å studere endringer over tid i eldres flytteplaner, uttrykt som endringer i folks villighet til å flytte. Vi vil starte med å se nærmere på fire undersøkelser fra NOVA/Norsk Gallup fra 1993, 1995, 1997 og 2001 der spørsmålet om flytteplaner er stilt på nøyaktig samme måte.



Figur 6.1 Andel husholdninger med flytteplaner i utvalgte år etter aldersgruppe. Kilde: Data fra NOVA/Norsk Gallup.

I perioden 1993 til 2001 har det vært en økning i andelen hushold som har flytteplaner. Husholdninger med flytteplaner omfatter både de som har klare flytteplaner, de som regner med å flytte innen 3 år og de som regner med å bo i boligen minst 3 år til dersom ikke noe uventet skjer. Husholdninger uten flytteplaner er de som svarer at de ikke har noen flytteplaner eller som sier at de regner med å bo i boligen alltid eller for resten av livet.

Andelen med flytteplaner synker med alderen. Mens 73 prosent av tjuetåringene i 2001 sier at de har flytteplaner, er det bare 8 prosent av åttiåringene som har slike planer. Blant åttiåringene er det vanskelig å se noen tendens til økning over tid, mens det for de andre aldersgruppene over 50 år er en markant økning. Sterkest er økningen blant syttiåringene¹².

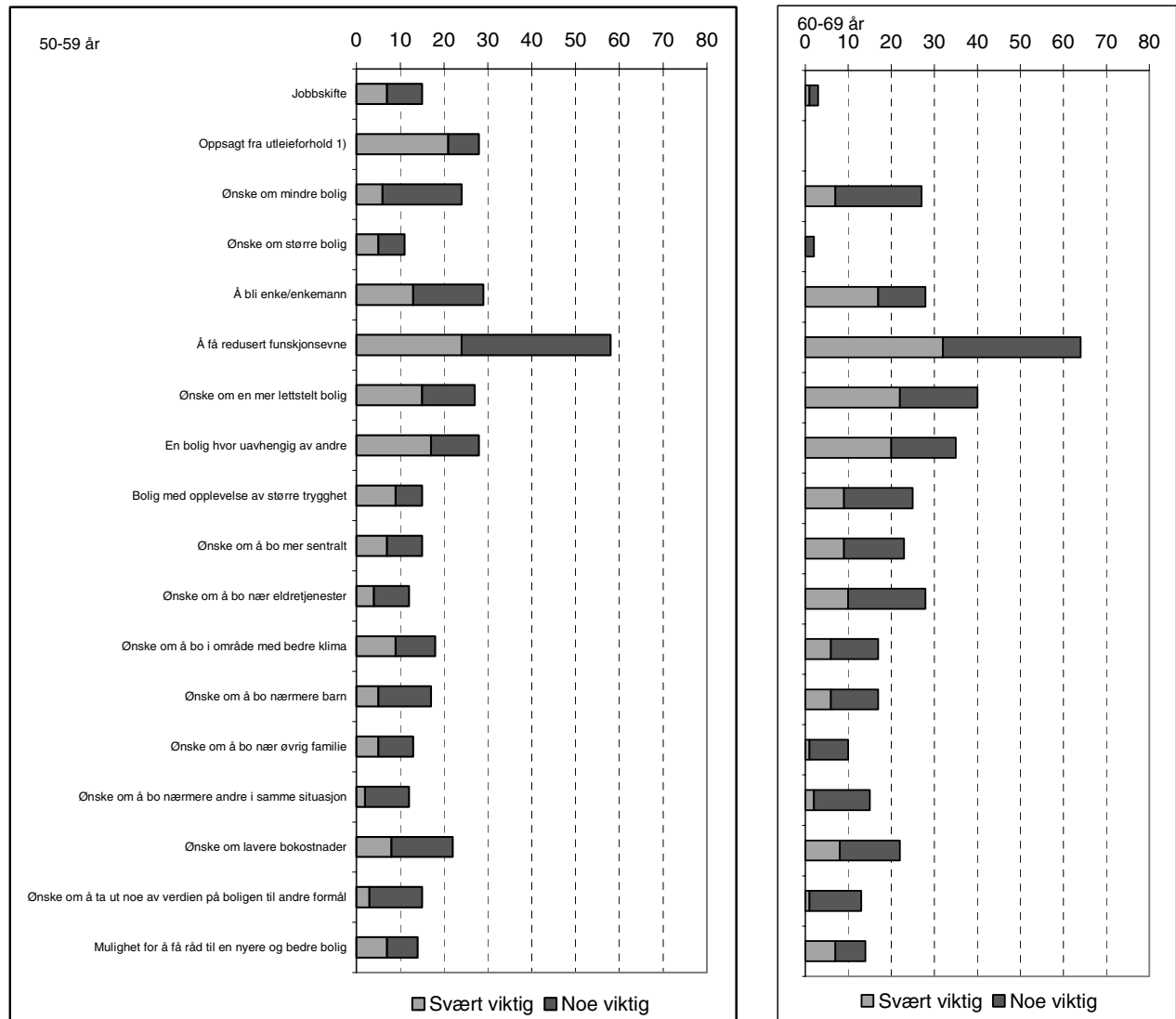
Utviklingen i andelen av husholdningene som har flytteplaner kan sammenlignes med omfanget av personer som faktisk har flyttet. For å gjøre dette på nasjonalt nivå kan vi se flytteplanene i forhold til botid i eksisterende bolig, vist tidligere i rapporten. Der ble det brukt en inndeling som viste andelen i ulike aldersgrupper med botid under fire år i nåværende bolig. Andelen femtiåringene med botid under fem år økte betydelig i perioden 1981 til 1997. Blant seksti- og syttiåringene var det en svak økning, mens økningen var stor for åttiåringene.

Det er en langt sterkere økning i andelen eldre som har flytteplaner enn i andelen som faktisk flytter. Særlig er avviket stort blant syttiåringene. Når det gjelder åttiåringene er bildet omvendt. Få rapporterer om flytteplaner, mens en økende og relativt stor andel har flyttet. Dette viser antakelig at åttiåringenes faktiske flytting i liten grad er planlagt og at det trolig er redusert funksjonsnivå og pårørendes initiativ som bidrar til flyttingen. Yttrhus (1997) fant at noe under halvparten av beboerne i nye omsorgsboliger selv hadde foreslått flytting til

¹² Det samme spørsmålet ble stilt til SSBs panel i 1999. Når vi veker til husholdninger var det 15 prosent av femtiåringene, 9 prosent av sekstiåringene og 3 prosent av syttiåringene som hadde flytteplaner. Tallene lå omtrent på NOVA-dataenes 1993-nivå, og dermed langt lavere enn NOVA-dataene fra 1997-2001. Dataene fra panelundersøkelsen vil bli interessante når svarene på spørsmålet i 1999 om flytteplaner kan holdes opp mot faktisk flytting. Av de femtiåringene som har flyttet i 1998 eller 1999 er det hele 34 prosent som sier de har flytteplaner.

omsorgsboligen. I 25 prosent av tilfellene var det pårørende og i 15 prosent av tilfellene var det hjelpeapparatet som foreslo flytting.

Hva slags grunner oppgir de eldre for å ville flytte i framtida? I Levekårsundersøkelsen fra 1997 ble de over 50 år som ikke regnet med å bo i sin nåværende bolig resten av livet spurt om ulike grunner for å vurdere flytting.



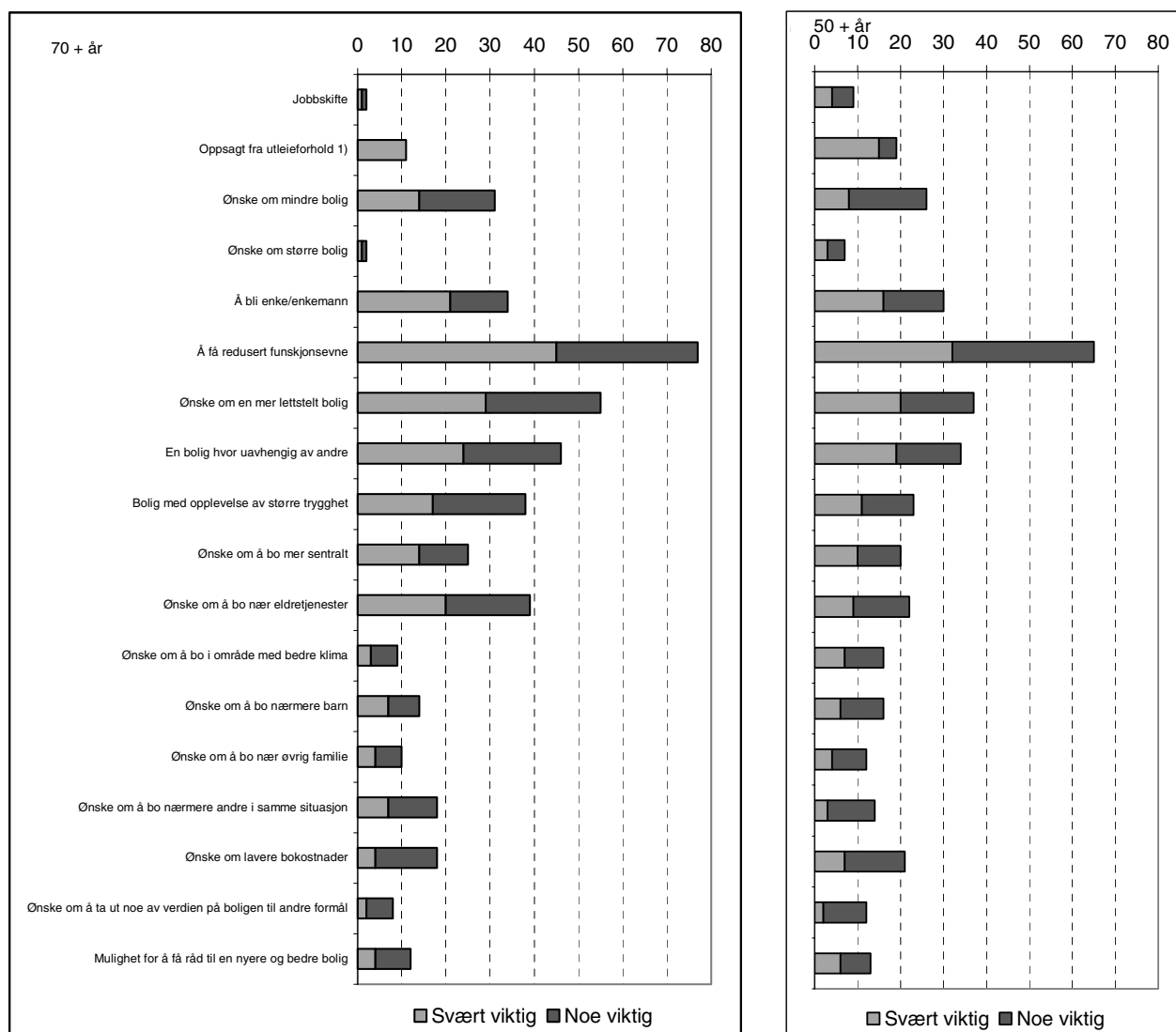
Figur 6.2 Svært viktige og noe viktige grunner for å vurdere flytting. Prosent av alle som ikke regnet med å bo fast i boligen resten av livet Aldersgruppe 50-59 år og 60-69 år.

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997

Det var spesielt ved redusert funksjonsevne at en ville vurdere å flytte. Deretter var ønske om en mindre og lettstelt bolig grunn for å vurdere flytting. Jo høyere alder, jo større andel nevnte dette som svært viktige eller noe viktige grunner for å vurdere flytting. Å bli enke/enkemann oppgis også som en viktig grunn for å vurdere flytting.

Femtiåringene skilte seg fra de eldre ved at de fortsatt så jobbskifte som en mulig flyttegrunn, de kunne i større grad bli oppsagt fra et utleieforhold og de anså ønsket om en større bolig som en viktig grunn for å vurdere flytting.

Å vurdere flytting for å bo på et sted med bedre klima, bo nærmere barn eller annen familie hadde liten oppslutning. Det samme hadde ønsket om å ta ut noe av verdien på boligen til andre formål. Ønske om å bo nær andre i samme situasjon, ønske om å bo mer sentralt og ønske om å få lavere bokostnader som grunn for å vurdere flytting hadde noe større oppslutning.



Figur 6.3 Svært viktige og noe viktige grunner for å vurdere flytting. Prosent av alle som ikke regnet med å bo fast i boligen resten av livet Aldersgruppe 70+ år og 50+ år.

Kilde: Levekårsundersøkelsen 1997

I en studie av Eldres flytteplaner i to distrikt av Amsterdam konkluderer Fokkema og VanWissen (1997) med at det er eldre som opplever et avvik mellom ønsket og faktisk boligsituasjon som først og fremst har flytteplaner. Eldre med sterke sosiale bånd har mindre sannsynlighet for å ville flytte.

Det kan være problematisk å sammenligne hva de som nylig har flyttet oppgir som grunner for flyttingen og mer hypotetiske spørsmål om hva som vil være viktige grunner for å flytte en gang i fremtiden. Det er vanskelig å vite hvordan eldre mennesker faktisk vil reagere på viktige livsbegivenheter som skilsmisse, tap av ektefelle, å bli syk eller ufør. Selv om en på forhånd vurderer at flytting kan være fornuftig i forbindelse med slike hendelser, vil mange kunne miste livsgnisten, bli passive og velge det enkleste alternativet; å bli boende i den nåværende boligen så lenge det er mulig å fungere der, eventuelt med beskjedne hjelp til viktige gjøremål i hjemmet. I analysen nedenfor vil vi bruke data der det er registrert om og eventuelt hva slags viktige livsbegivenheter som faktisk har funnet sted de to siste årene. Dette vil gi oss mer realistisk kunnskap om sammenhengen mellom viktige livsbegivenheter og flytting. Noen kan allerede ha valgt å flytte etter at en av disse hendelsene har inntrådt, andre ønsker å flytte, mens atter andre vil fortsette å bo i sin nåværende bolig.

På grunnlag av data fra NOVA-undersøkelsen 2001 fokuserer vi nærmere på sammenhengen mellom det å ha flytteplaner og husholdningen sosioøkonomiske kjennetegn, livsfase, viktige livsbegivenheter de siste to år, avvik mellom ønsket og faktisk boligsituasjon og omgivelser, og ser i hvilken grad slike faktorer kan forklare hvorfor enkelte har flytteplaner mens andre ønsker å bo i sin nåværende bolig for resten av livet. Sammenlignet med tidligere undersøkelser er det en begrensning i hvilke forklaringsvariabler som kan benyttes i analysen av Eldres flytteplaner i 2001¹³.

Vi har valgt bort femtiåringene fordi deres flyttebegrunnelser avviker fra de som er seksti år eller eldre. Dataene viser også at 27 prosent av de femtiåringene som har flyttet de siste fire årene oppga at de hadde flytteplaner. For alle femtiåringer var andelen 29 prosent. Et mønster som går igjen i alle aldersgrupper, og som kan avleses ved enkle tabuleringer, viser at det er de med botid på mellom 5 og 25 år som oftest har flytteplaner. De med kortere botid enn 5 år har sjeldnere flytteplaner, men har en noe høyere andel enn de som har en botid på mer enn 25 år i sin nåværende bolig.

Vi vil foreta en logistisk regresjon der den avhengige variabelen antar to verdier; har flytteplaner/har ikke flytteplaner. De uavhengige variablene beskrives nedenfor.

¹³ Det er mulig å gjennomføre lignende analyser på eldre undersøkelser fra NOVA/Norsk Gallup. I disse undersøkelsene kan en for eksempel skille ut de som nylig har rehabilitert boligen for mer enn 10 000 kroner, de som er misfornøyd med tilgjengelighet eller trafikkstøy og de som synes de har for høye bokostnader. Disse variablene bidrar til å belyse både avviket mellom ønsket og faktisk boligsituasjon og avviket mellom ønskede og faktiske omgivelser. Men undersøkelsene mangler enkelte variabler som 2001-undersøkelsen har. Vi har derfor valgt å bruke den ferskeste undersøkelsen. Variabler som mangler i alle undersøkelsene er spørsmål om preferert bosted, for eksempel ønske om å flytte nærmere nær familie, tilbake til oppvekststed eller til områder med et ønskelig klima. Som vist foran, på grunnlag av data fra Levekårsundersøkelsen 1997, hadde slike flyttemotiver svært liten oppslutning. Klimaaspektet ivaretas av flere og flere uten å flytte, nemlig ved kjøp av fritidseiendom i Syd-Europa for lengre opphold i vinterhalvåret.

De sosioøkonomiske kjennetegnene ved husholdningen som er benyttet er intervjupersonens alder, utdanning, sivilstatus, bosted og inntekt. I tillegg til inntekt er det spurt om hvordan en opplever den nåværende økonomiske situasjonen og om en ønsker å bruke av eventuell formue på seg selv i alderdommen. Til livsfase har vi knyttet opplysninger om intervjupersonen benytter seg av hjemmehjelp, hjemmesykepleie eller andre offentlige tjenester for eldre og uføre og om en har behov for slike tjenester uten at de i dag brukes. Intervjupersonen er også spurt om viktige livsbegivenheter har inntrådt i løpet av de siste to årene; som å ha blitt enke/enkemann, skilt/brutt samboerforhold, blitt ufør eller gått av med pensjon.

Nåværende bolig er beskrevet ved eierforhold og anskaffelsesmåte, der det å ha bygget boligen selv, arvet den eller skaffet den gjennom familien kan skilles ut fra å ha skaffet boligen på ulike måter gjennom det åpne markedet. Vi hadde en hypotese om at jo sterkere tilknytning en på denne måten hadde til boligen, jo mindre villig var en til å flytte fra den. En oppdeling av variabelen for anskaffelse i på den ene siden om en hadde bygget boligen selv, og på den andre siden om en hadde arvet den eller anskaffet den gjennom familie, ga om lag samme effekt. Derfor har vi ikke splittet variabelen i den endelige analysen. Vår hypotese er at jo sterkere personlig forhold et hushold har til boligen, jo mindre villig vil en være til å flytte fra boligen.

Avvik mellom ønsket og faktisk boligsituasjon er registrert ved å se på forskjellen mellom hvor mange rom nåværende bolig har og hva husholdningen synes er et passende antall rom. Hvis denne forskjellen er null, settes en dummyvariabel lik null, ellers lik 1. Noen som har flere rom enn de synes er passende, har muligheter for å leie ut noen rom. Å leie ut deler av boligen kan for mange eldre også bety økt trygghet og hjelp til daglige gjøremål eller periodisk vedlikehold som gressklipping og snømåking. Omfanget av denne type utleie er registrert, dessuten har vi i analysen benyttet opplysninger om muligheten for å leie ut deler av den boligen en bor i.

Ansvar for å vedlikeholde både et stort hus med hage og en hytte kan bli for stort for middelaldrende og eldre husholdninger. Ved pensjonering ønsker mange kanskje å tilbringe mer tid i fritidsboligen, noe som ville være enklere dersom en flyttet til en leilighet uten forpliktelser knyttet til utvendig vedlikehold. Vi ønsker å undersøke om det er slik at eldre husholdninger med fritidsboliger oftere har flytteplaner enn andre. Vi må derfor først undersøke om det er slik at mange eldre med fritidsbolig allerede har flyttet til leiligheter? Dataene viser at botiden i nåværende bolig er den samme for eldre husholdninger med fritidsbolig som for de uten fritidsbolig. Og faktisk er det slik at eldre over 60 år som har fritidsbolig oftere bor i eneboliger enn de som ikke har fritidsbolig. Forskjellen var på seks prosentpoeng.

Av alle over seksti år var det 18 prosent som rapporterte at de hadde flytteplaner. I tabellen nedenfor viser vi forklaringsvariablenes fordeling for hhv de som har flytteplaner, de som ikke har flytteplaner og samlet for alle husholdningene over 60 år.

Tabell 6.3 Fordeling av hushold på forklaringsvariabler blant de som har flytteplaner, de som ikke har flytteplaner og samtlige husholdninger med intervjuperson over 60 år.

	Har flytteplaner	Har ikke flytteplaner	Alle 60+ år
Husholdet er redusert med 1 person	2 %	5 %	5 %
En eller begge blitt syk eller ufør	15 %	18 %	17 %
En eller begge blitt pensjonist	22 %	18 %	19 %
Bor i enebolig	60 %	63 %	62 %
Bor i for liten eller stor bolig	64 %	45 %	48 %
Har fritidsbolig	36 %	30 %	31 %
Leier ut en del av boligen	5 %	8 %	8 %
Har mulighet for å leie ut deler av boligen	21 %	21 %	21 %
Bor i eid bolig	69 %	75 %	74 %
Bor i boret/aksje	24 %	17 %	18 %
Leier boligen	5 %	6 %	6 %
Inntektssituasjon dårlig (dårlig=1)	35 %	41 %	40 %
Vil bruke mer enn halvparten av formuen	45 %	31 %	34 %
Bygget boligen selv/arvet/anskaffet gjennom familie	41 %	49 %	48 %
Par (par=1)	61 %	54 %	56 %
Bor i Oslo, Bergen eller Trondheim	25 %	19 %	20 %
Bor i by/ tettbygd strøk	54 %	57 %	57 %
Bor spredtbygd, mindre enn 2000 innbyggere	19 %	24 %	23 %
Inntekt under 140 tusen	28 %	40 %	38 %
Inntekt 140 – 212 tusen	30 %	27 %	27 %
Inntekt over 212 tusen	42 %	34 %	35 %
Utdannelse grunnskole	36 %	43 %	42 %
Utdannelse videregående skole	41 %	40 %	40 %
Utdannelse universitet./høgskole	23 %	16 %	18 %
Alder 60-69 år	53 %	49 %	49 %
Alder 70-79 år	41 %	37 %	38 %
Alder 80+ år	6 %	15 %	13 %
Botid i boligen 0-2 år	8 %	10 %	10 %
Botid i boligen 3-10 år	13 %	14 %	14 %
Botid i boligen 11-20 år	27 %	13 %	16 %
Botid i boligen 21+ år	52 %	62 %	61 %
Brukt hjemmehjelp/off. tjeneste	12 %	16 %	15 %
Behov for hjemmehjelp/off. tjeneste	8 %	7 %	8 %
Kvinne	52 %	51 %	51 %

Kilde: Data fra NOVA-undersøkelsen 2001

Fem prosent av husholdningene ble redusert med 1 person i løpet av de siste to årene enten pga dødsfall eller skilsmisse. Sytten prosent hadde blitt rammet av sykdom eller uførhet i samme periode, mens 19 prosent hadde gått av med pensjon. Nesten halvparten av husholdningene mente at boligen de nå bodde i enten var for stor eller for liten. I 91 prosent av tilfellene var den for stor. Trettien prosent eide en fritidsbolig, mens 62 prosent bodde i eneboliger. Seks prosent av husholdningene i vårt eldreutvalg var leietakere. Nesten

halvparten av husholdningene hadde skaffet boligen gjennom å bygge den selv, gjennom arv eller fra nær familie.

I utvalget var det 51 prosent kvinner. Blant de enslige var innslaget av kvinner større, 66 prosent, mens der personer i par var intervjuet var innslaget av kvinner kun 36 prosent. Vi har også definert inntekt som en dummyvariabel der beløpsgrensene på 140 og 212 tusen deler utvalget av husholdninger over 60 år i tre like store deler. Inntekt er definert som inntekt pr. voksen person, der kvadratrotskalaen er brukt. Forenklet har vi delt pars inntekt på kvadratrotten av 2.

De som har flytteplaner rapporterer oftere at de vil bruke av formuen på seg selv, bor enten i en for stor eller for liten bolig og har hytte. En relativt større andel bor i storbyer, har høy utdanning, høy inntekt og formue og lever i parforhold. Hushold med flytteplaner bor oftere i en borettslagsbolig enn de uten flytteplaner. På grunnlag av fordelingen over botid i boligen, ser det ut til at de som har flytteplaner også har flyttet mest tidligere. De er oftere leietakere eller borettsshavere og har sjeldnere enn de som ikke har flytteplaner anskaffet boligen gjennom familie eller bygget den selv. Vi ser også at de som leier ut deler av boligen i mindre grad rapporterer om flytteplaner.

Hvis det er livsfaseperspektivet til Litwak and Longino (1987) som dominerer, vil vi vente å finne at viktige livsbegivenheter de siste to årene som sykdom, uførhet, tap av ektefelle, skilsmisse og pensjonering øker sannsynligheten for å ha flytteplaner. Dette vil også være i tråd med Serow (1988) som understreker at styrken i ulike push/pull faktorer vil endre seg med viktige hendelser i husholdningen. I følge disse teoriene skal slike viktige livsbegivenheter stimulere flytting i den andre av tre livsfaser som eldre gjennomgår, en fase der helsen skranter. Pensjonering knyttes imidlertid til den første fasen, der de som flytter ved pensjonering ofte er par med god økonomi som enten flytter nærmere sine barn eller til stedet en av dem eller begge er oppvokst. Våre tidligere analyser av de som nylig har flyttet viser at få oppga at motivet for flyttingen var å komme nærmere familie. Flytting i den andre fasen er oftere kortdistanseflyttinger, der det offentlige tjenestetilbudet har betydning.

Cribier (1980) bruker begreper som modernisme og tradisjonisme i sitt perspektiv på eldres flytting. Modernisme finner vi i middelklassen og assosieres med aktive fritidssystemer, mer autonom livsførsel og uavhengighet fra nær familie. Tradisjonisme assosieres med flytting til oppvekststedet hvor nær familie bor og fins ofte i den tradisjonelle arbeiderklassen. I følge dette perspektivet skulle vi vente å finne et større innslag av husholdninger med flytteplaner blant eldre med høy inntekt og utdanning, som bor i mer urbane områder og som i større grad ønsker å bruke egen formue på seg selv i alderdommen. Ønske om å flytte til noe mindre eller fra en eid til en leid bolig for å frigjøre kapital kan øke flyttilbøyeligheten i denne gruppen.

I henhold til den teoretiske tradisjonen som sier at husholdningen vil flytte dersom de forventede fordelene av flyttingen er større enn transaksjonskostnadene, vil vi forvente et større innslag av husholdninger med flytteplaner blant de som har et stort gap mellom faktisk og ønsket størrelse på boligen. En kan forvente at antall rom som oppgis som passende vil

synke med alderen. Vi vet at bare 4 prosent av de eldste synes en passende bolig for dem skal være større enn den de bor i. Også i et dynamisk perspektiv der det ønskede boligalternativet i tillegg til å passe etter flyttingen også skal passe husholdningen i flere år framover, vil vi tro at flytteønskene er mer utbredt hos dem som ønsker å bo i en mindre bolig enn hos andre.

Megbolubge, Sa-Aadu og Shilling (1999) viser til amerikanske studier som peker på at eldre kvinner oftere enn eldre menn ”spiser av boligkapitalen”. Dette forklares dels av inntektsforskjeller mellom menn og kvinner, og dels av at eldre kvinner lever under et sterkere finansielt press enn menn som følge av å bli enker/enkemenn. De viser samtidig til andre studier som understreker at flytting krever penger, og at dette sammen med kvinners sterkere ønsker om å forbli i et etablert bomiljø, demper eldre kvinners flytting. Flytting vil da være aktuelt hvis de kjøper seg ned ved å flytte til en rimeligere eid bolig eller ved å bli leietakere i det eksisterende bomiljøet.

Vi vil nedenfor presentere resultatene av den logistisk regresjonen på grunnlag av data fra NOVA-undersøkelsen fra 2001. Den avhengige variabelen antar som tidligere nevnt to verdier; har flytteplaner og har ikke flytteplaner. Å ha flytteplaner innebærer her enten å ha klare flytteplaner eller en regner med å flytte innen 3 år eller en regner med å bo i boligen minst 3 år til dersom ikke noe uventet skjer. Husholdninger uten flytteplaner er de som svarer at de ikke har noen flytteplaner eller som sier at de regner med å bo i boligen alltid eller for resten av livet.

Mens en lineær regresjon minimerer feilspesifiseringen, maksimerer en logistisk regresjon sannsynligheten for at observerte verdier på avhengig og uavhengige variabler opptrer sammen. Hvis P er sannsynligheten for å ha flytteplaner, vil $1-P$ være sannsynligheten for ikke å ha flytteplaner. Oddsene er definert som $P/(1-P)$. Hvis sannsynligheten for å ha flytteplaner er 0,5, blir oddsene 1. Er sannsynligheten for å flytte større enn 0,5 blir oddsene høyere enn 1. I regresjonen er det logaritmen av oddsene som brukes som avhengig variabel. Dette uttrykket kalles logiten (L) og defineres slik; $L = \ln(P/(1-P))$. Koeffisientene i regresjonen kan tolkes som en endring i logiten som følge av en enhets endring i den uavhengige variabelen. Oddsratene, som angir endring i oddsene mellom to forskjellige verdier på en uavhengig variabel, er et bedre mål på effekten av de uavhengige variablene¹⁴.

¹⁴ Hvis B er koeffisienten vil $\text{Exp}(B)$ eller ”e opphøyd i B -koeffisienten” være lik oddsraten.

Tabell 6.4 Logistisk analyse av husholdningers flytteplaner. Husholdninger med intervjuperson over 60 år.

Forklaringsvariabler	Estimerte koeffisienter	Odds rater Punktestimat	95 % Wald konfidensintervall	
Konstantledd	-3.4494			
Husholdet er redusert med 1 person	-0.1272	0.881	0.165	4.686
En eller begge blitt syk eller ufør	-0.6681	0.513	0.223	1.180
En eller begge blitt pensjonist	0.1722	1.188	0.586	2.409
Bor i enebolig	0.4924	1.636	0.670	3.997
Bor i for liten eller stor bolig	1.1434	3.137	1.689	5.827
Har fritidsbolig	0.1622	1.176	0.633	2.185
Leier ut en del av boligen	-0.9366	0.392	0.115	1.337
Har mulighet for å leie ut deler av boligen	-0.0374	0.963	0.475	1.954
Bor i boret/aksje 1)	0.9955	2.706	1.015	7.215
Leier boligen 1)	0.2745	1.316	0.348	4.979
Inntektssituasjon dårlig (dårlig=1)	-0.2149	0.807	0.438	1.485
Vil bruke mer enn halvparten av formuen	0.6151	1.850	1.050	3.258
Bygget boligen selv/arvet/anskaffet gjennom familie	-0.3283	0.720	0.361	1.435
Par (par=1)	0.3099	1.363	0.490	3.793
Bor i Oslo, Bergen eller Trondheim 2)	0.3356	1.399	0.668	2.931
Bor spredtbygd, mindre enn 2000 innbyggere 2)	-0.0440	0.957	0.455	2.012
Inntekt under 140 tusen 3)	-0.2092	0.811	0.348	1.893
Inntekt over 212 tusen 3)	0.1083	1.114	0.563	2.205
Utdannelse videregående skole 4)	0.1759	1.192	0.634	2.241
Utdannelse universitet./høgskole 4)	0.2632	1.301	0.566	2.990
Alder 70-79 år 5)	0.3778	1.459	0.769	2.768
Alder 80+ år 5)	-0.8139	0.443	0.123	1.600
Botid i boligen 0-2 år 6)	-0.0352	0.965	0.294	3.173
Botid i boligen 3-10 år 6)	0.2617	1.299	0.543	3.106
Botid i boligen 11-20 år 6)	1.0412	2.832	1.391	5.766
Brukt hjemmehjelp/off. tjeneste	-0.4056	0.667	0.252	1.766
Behov for hjemmehjelp/off. tjeneste	0.1319	1.141	0.404	3.220
Kjønn (kvinne =1)	0.7581	2.134	0.785	5.804
Par*Kjønn	-0.2684	0.765	0.223	2.618

Kilde: Data fra Nova-undersøkelsen 2001. Basis: 1) Eier boligen 2) Bor i by/tettbygd strøk 3) Husholdningsinntekt pr. capita mellom 140 og 212 tusen 4) Grunnskole 5) 60-69 år 6) Botid 21+ år

Analysen viser at det bare er fire signifikante forklaringsvariabler, dvs der konfidensintervallet ikke dekker verdien 1. Variabelen som gir størst forklaringskraft er ”avviket mellom faktisk og ønsket antall rom” eller som vi har kalt den; for liten eller for stor bolig. Sannsynligheten for å ha flytteplaner øker betydelig når avviket er tilstede. Som nevnt tidligere var det 9 av 10 med et slikt avvik som sa at boligen var for stor. Også det å bo i en borettslagsbolig gir en betydelig høyere villighet til å flytte sammenlignet med det å være eier.

De som sier at de er villige til å bruke av egen formue i alderdommen oppviser høy flyttesannsynlighet sammenlignet med dem som ikke er like villig til dette. Den siste

signifikante variabelen er det å ha botid i sin nåværende bolig på mellom 11 og 20 år. Sammenlignet med de som har lenger botid har disse betydelig høyere flyttevillighet. Lang botid innebærer mer tilknytning til boligen og lokalmiljøet og dermed høyere flyttekostnader, noe som vi tidligere har påpekt vil redusere flyttevilligheten. Forklaringen på at relativt lang botid likevel gir økt flyttevillighet kan være at mange forbinder en framtidig flytting med skifte av bolig innenfor det eksisterende lokalmiljøet.

En foreløpig tolkning ut fra de signifikante variablene tyder på at det er tilnærmingen som beskriver flytting som et resultat av et avvik mellom faktisk og ønsket boligkonsum som får støtte i dataene. Flytting vil etter dette perspektivet skje når avviket er så stort at den forventede nytten av å skifte bolig er større enn transaksjonskostnadene knyttet til flyttingen. Avviket i boligkonsum kan i følge resultatene ovenfor også tolkes som avvik i ønsket disposisjonsform. Det er også en støtte til denne tilnærmingen at husholdninger med relativt lang botid i boligen også har høyest flyttevillighet. De med lengst botid ønsker i mindre grad å flytte, men lang botid samvarierer ofte med høy alder. Som vi har sett tidligere er ønsket om flytte langt lavere for husholdninger over 80 år enn for den yngre eldrebefolkningen.

Ønske om å bruke egen formue i alderdommen vil kunne være et trekk ved personer som er mer materialistisk innstilte. Å kunne ha tilgang på penger i alderdommen kan også være et uttrykk for ønsket om ha en mer aktiv tilværelse, der reiser og kulturopplevelser står i fokus. Slik sett kunne ønsket om å bruke av egen formue i alderdommen også være et uttrykk for mer moderne verdiorienteringer. Hellevik (2001) nevner bylivets gleder som et aspekt ved en moderne verdiorientering, mens nøyksomhet forbindes med en tradisjonell verdiorientering. En kan også lett tenke seg at moderne materialister etter Hellviks inndeling vil være mer flyttevillig nettopp for å kunne realisere en aktiv alderdom. Slik sett får også perspektivet som ser eldres flytting i sammenheng med en moderne/tradisjonell verdiorientering støtte i det empiriske materialet.

Selv om de andre forklaringsvariablene ikke er signifikante skal vi likevel kommentere fortegnet og styrken på disse. Slike betraktninger kan bringe opp nye argumenter og hypoteser som kan utprøves i senere undersøkelser på dette området.

Variablene som ivaretar viktige livsbegivenheter som har skjedd i husholdningen i løpet av de siste to årene viser at sannsynligheten for å ha flytteplaner heller avtar når slike hendelser har inntrådt sammenlignet med husholdninger som ikke har vært utsatt for slike begivenheter. Eksempler på livsbegivenheter er tap av ektefelle, skilsmisse, sykdom eller uførhet. Resultatene fra den logistiske analysen står i motsetning til resultatene fra en undersøkelse der respondentene ble spurt om hva som ville være viktige grunner for at en ville vurdere å flytte. I den undersøkelsen måtte en ta stilling til flytteplaner ut fra en hypotetisk situasjon om egen helse og livssituasjon, i motsetning til datagrunnlaget for den logistiske analysen ovenfor der flytteplanene ble sett i sammenheng med faktisk inntreden av viktige livsbegivenheter. Denne forskjellen mellom å forholde seg til en hypotetiske livssituasjon og vurderinger en gjør etter at slike begivenheter har inntrådt kan være forklaringen på de ulike resultatene. Resultatene

fra den logistiske analysen støtter ikke livsfaseteorien for eldres flytting slik Litwak og Longino (1987) framstiller den.

Nylig inntrådt pensjonering øker sannsynligheten for å ha flytteplaner i følge den logistiske analysen. Da vil en stå friere i å velge nytt bosted, eller sagt på en annen måte så vil transaksjonskostnadene ved flyttingen være mindre. Det kan da være lettere å flytte for å redusere gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum.

Både høy inntekt og utdanning øker sannsynligheten for å ha flytteplaner. Par rapporterer flytteplaner oftere enn enslige, kvinner oftere enn menn¹⁵. Aldersgruppen 70-79 år rapporterer flyttevillighet oftere enn aldersgruppen 60-69 år, mens aldersgruppen 80 år eller mer derimot har betydelig lavere flyttevillighet enn aldersgruppen 60-69 år. Bruk av hjemmehjelp/hjemmesykepleie eller andre offentlige tjenester for eldre og uføre minsker flyttevilligheten, mens flyttevilligheten øker for de som ikke bruker slike tjenester, men som selv mener at de har behov for det.

De som bor i de tre største byene har betydelig større flyttevillighet og de som bor mer spredt har lavere flyttevillighet enn de som bor på tettsteder med flere enn 2000 innbyggere.

Selveiere som selv har stått for byggingen av boligen, eller anskaffet den gjennom arv, har lavere flyttevillighet enn andre. Det samme har husholdninger som leier ut deler av boligen eller som har muligheter for slik utleie. Dette kan skyldes at de føler en større trygghet ved å ha leieboere og at disse kan bidra med hjelp til hagearbeid, snømåking o.l. Husholdninger som eier en fritidsbolig ønsker oftere å flytte enn andre.

6.3 Oppsummering

Det er vanlig å dele flyttemotivene inn i tre grupper, arbeid/ utdanning, sosiale årsaker og boforhold. Pardannelser og oppløsning av parforhold regnes som de viktigste innen gruppen sosiale årsaker. I flyttinger over kommunegrenser dominerer de arbeidsmotiverte flyttingene. Det kan være flere grunner for en aktuell flytting, men ofte vil en kunne angi en bestemt grunn som den viktigste.

Det er få undersøkelser som opererer med et tilstrekkelig antall svaralternativer på spørsmål om hvorfor en flyttet til sin nåværende bolig. Barlindhaug og Gulbrandsen (2000) spurte flyttere i Stavangerregionen om en rekke grunner for siste flytting. Flytterne ble samtidig bedt om å oppgi den viktigste flyttegrunnen. Også SSBs paneldata har en rekke svaralternativer om grunner for siste flytting.

I Stavangerundersøkelsen oppga husholdninger på 60 år eller mer overgang til pensjonisttilværelse, å bli syk eller ufør, ønske om en mindre bolig, ønske om mindre

¹⁵ Fortegnet på variabelen par*kjønn indikerer at enslige kvinner har større flyttevillighet enn kvinner i par.

vedlikehold og ønske om en moderne/lettstelt bolig som viktige flyttegrunner blant flere mulige. I den neste gruppen kom det å bli enke/enkemann, ønske om en bolig med livsløpsstandard og det å flytte nærmere familie. I angivelse av *viktigste* flyttegrunn fikk sykdom eller uførhet størst oppslutning i alle aldersgrupper over 60 år, blant de over 80 år oppga en tredjedel denne grunnen. Andre flyttegrunner som ble oppgitt som viktigst var ønske om mindre vedlikehold og ønske om å flytte nærmere familie. For de over 80 år var ønske om å komme nærmere et senter med offentlige tjenester viktig.

Det er verdt å merke seg at ønske om en mer moderne/lettstelt bolig, overgang til pensjonisttilværelse og ønske om en mindre bolig fikk liten oppslutning når *viktigste* flyttegrunn skulle angis. Ønske om en mindre bolig var imidlertid en viktig flyttegrunn blant sekstiåringene.

SSBs paneldata viser at for personer over 50 år var det sosiale endringer som inngåelse/oppløsning av parforhold og det å bli enke/enkemann som oftest ble oppgitt som flyttegrunn. Hele 45 prosent av femtiåringene og 36 prosent av seksti- og syttiåringene oppga dette. Den neste store grunnen til at eldre personer flyttet var ønske om å redusere boligkonsumet. 25 prosent av seksti- og syttiåringene oppga dette. Flytting for å komme nærmere familie hadde generelt lite omfang, men ble oppgitt oftest av de eldste.

En nærmere analyse av dataene viser at for de over 50 år var det ”andre personlige grunner” som dominerte. Siden sykdom, uførhet, pensjonering o.l. ikke var med som egne svaralternativer i panelundersøkelsen, er det rimelig å tenke seg at slike grunner inngår her.

I analysen av flytteplaner styrker resultatene fra den logistiske regresjonen teorien omkring modernisme/tradisjonalisme og hypotesen om at jo større gap det er mellom ønsket og faktisk boligkonsum, jo større er flyttevilligheten. De som har flytteplaner kjennetegnes av å ha høy inntekt og utdanning og bor i mer urbane områder av landet. De har passert pensjonsalderen, har fritidsbolig, synes den eksisterende boligen er for stor og ønsker å bruke noe av formuen på seg selv i alderdommen.

Ønske om å flytte avtar når de har et personlig forhold til boligen, enten ved å vært selvbyggere eller når de har anskaffet boligen gjennom arv. Noen reduserer gapet mellom faktisk og ønsket boligkonsum ved å leie ut deler av boligen, noe som dermed reduserer flyttevilligheten. Men også det å ha muligheten for slik utleie i framtiden gjør at sjansen for å ha flytteplaner minsker.

Eldre som har flyttet da de var middelaldrende synes å ha større flyttevillighet enn andre som syttiåringene, mens de som nylig har flyttet som eldre sjeldnere har flytteplaner.

Tap av ektefelle, å bli syk, ufør eller avhengig av offentlig pleie og omsorgstjenester reduserer villigheten til å flytte. Slike livsbegivenheter kan imidlertid føre til at avviket mellom faktisk og ønsket boligsituasjon blir større. Få ønsker å flytte til områder med bedre klima eller nærmere egne barn, i motsetning til eldre i mange andre land (Warnes and Ford, 1995).

Når vi sammenligner hva som lå til grunn ved siste flytting, med hva som oppgis som grunn for å ville flytte, finner vi visse forskjeller. Mens viktige livsbegivenheter som sykdom og uførhet, overgang til pensjonisttilværelse ofte oppgis som flyttegrunner fra de som faktisk har flyttet, påvirker ikke det å ha blitt utsatt for slike begivenheter de to siste årene sannsynligheten for å ha flytteplaner i vår logistiske analyse, tvert i mot.

Data fra Levekårsundersøkelsen i 1997 om vurderinger av framtidig flytting er i større overensstemmelse med faktiske flyttegrunner, men her er det kun husholdninger som ikke regner med å bo i sin nåværende bolig resten av livet som er spurt om tenkte situasjoner for å vurdere flytting. Det vil være forskjell mellom å vurdere flytting i en tenkt framtidig situasjon – og det å oppgi flytteplaner når viktige livsbegivenheter faktisk har inntruffet.

Hvilke slutninger kan trekkes for eldres framtidige flytting? Færre og færre som blir eldre vil ha bygget sin egen bolig (Barlindhaug og Stamsø, 1998). Flere arver, men ofte vil den arvede boligen bli solgt slik at arven består av finanskapital. Eldre vil oftere bli gamle i en stor bolig slik at gapet mellom ønsket og faktisk boligkonsum øker. Alt dette trekker i retning av økte flyttefrekvenser. I tillegg vil økt utdanning og inntekt, samt at flere vil bo i sentrale områder trekke i samme retning. Fremdeles vil mange av de som bor i storbyregioner være oppvokst et annet sted. Dette vil kunne motivere til flytting ved pensjonering. Dessuten er tilbudet av boliger mer variert i storbyregioner.

Økt flytting i femtiårsalderen fra eneboliger til blokkleiligheter vil trolig redusere flytting senere i livet. Våre data viser også at flyttevilligheten blant eiere var lavere enn for andre disposisjonsformer. At eldre i større grad vil bli eiere trekker derfor i retning av lavere flyttefrekvenser i framtiden. I et system med nøytralitet mellom eie og leie skulle en forvente at flere eldre valgte leiealternativet, fordi transaksjonskostnadene ble lavere. På mange måter er eldre lik unge med tanke på usikkerheten rundt livssituasjonen. Eldre har usikkerhet omkring tap av ektefelle og helsesvikt, mens for unge hersker det usikkerhet rundt framtidig inntekt og familiedannelse.

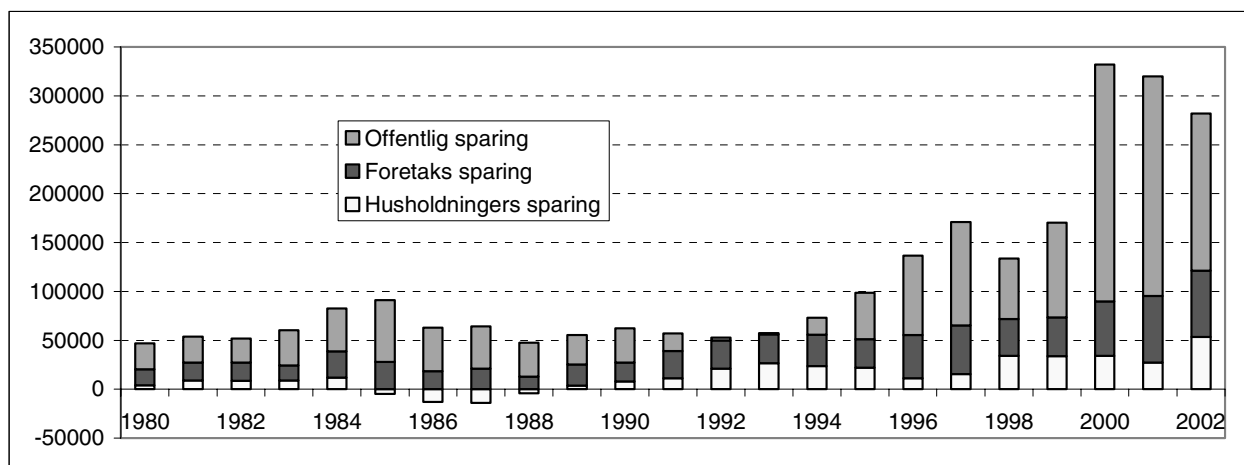
7 Sparing eller nedbygging av formue?

7.1 Sparing i ulike sektorer

Den økonomiske veksten i et land bestemmes av tilveksten i arbeid og kapital (Bull Karlsen og Seip, 2001). Over tid blir landets realkapital finansiert ved landets egen sparing. I nasjonalregnskapet defineres sparing som ikke-forbrukt inntekt. Aksjeutbytte og renteinntekter tas med i nasjonalregnskapets inntektsbegrep, mens realprisgevinst, dvs verdistigning utover inflasjonen, ikke tas med. Innbetalinger til offentlige pensjonssystemer regnes som negativ sparing og pensjonsutbetalinger som inntekt. Dette bidrar delvis til at gjennomsnittlig sparetilbøyelighet øker over livsløpet (SSB, 2003).

I økonomisk teori er det vanlig å definere sparing som realverdien av formuestilveksten. Størrelsen på sparingen i følge dette begrepet vil avhenge av hva som tas med i formuesbegrepet og hvordan formuen verdsettes. Nasjonalregnskapets sparebegrep undervurderer sparingen dersom det forekommer verdistigning på boliger og aksjer utover inflasjonen sammenlignet med det teoretiske uttrykket for sparingen.

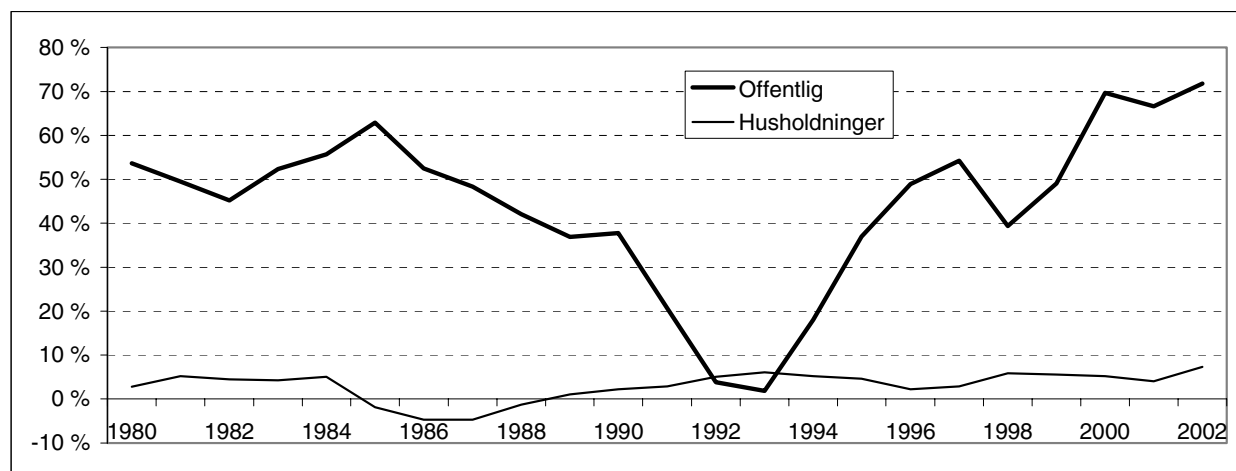
Et lands sparing består av sparing i offentlig og privat sektor. I figur 7.1 vises landets sparing etter nasjonalregnskapets definisjon fordelt på institusjonelle sektorer, fra 1980 og fram til 2002.



Figur 7.1 Landets sparing fordelt på institusjonelle sektorer. Millioner kroner. 1980-2002. Kilde: Nasjonalregnskapet SSB. Reviderte tall fra 1991-2001. 2002 er foreløpige tall.

På begynnelsen av 1980-tallet økte sparingen, mens den på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 1990-tallet lå på et lavere nivå. I 1995 var sparingen i nominelle kroner omlag som i 1985. De siste årenes økning i sparingen har sammenheng med høy oljepris og høy oljeproduksjon. Inntektene fra oljevirkksomheten har i stor utstrekning bidratt til en økning i det statlige oljefondet, og i mindre grad blitt brukt i Norge. Dette innebærer igjen at det er den

offentlige sparingen som i størst grad har bidratt til det høye sparenivået de siste årene. Under lavkonjunkturen på begynnelsen av 1990-tallet var den offentlige sparingen lav.



Figur 7.2 Offentlig sparerate og husholdningenes sparerate. Sparing i prosent av disponibel inntekt. 1980-2002. Kilde: Nasjonalregnskapet SSB. Reviderte tall fra 1991-2001. 2002 er foreløpige tall.

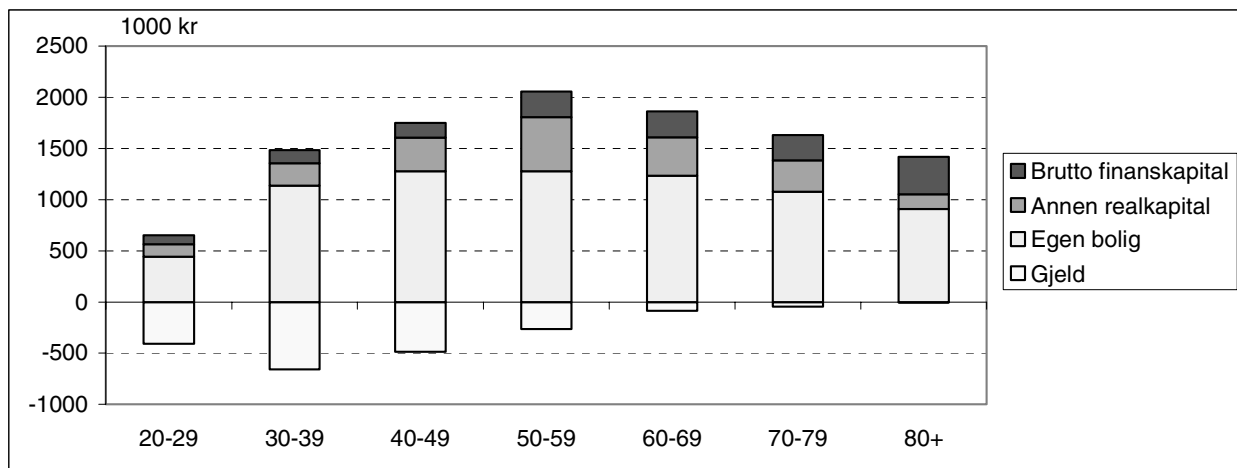
Den private sparingen lå på begynnelsen av 1980-tallet på rundt 6 prosent av husholdningenes disponible inntekter, var negativ i 1986-88 og har deretter økt til omlag det samme nivået som på begynnelsen av 1980-tallet. Fra 2001 til 2002 økte husholdningenes sparing betydelig¹⁶.

Ved beregning av konsum og sparing i nasjonalregnskapet foreutsettes det at varige goder utenom boliger blir konsumert i sin helhet i det året de anskaffes. Hvis slike goder betraktes som en investering, kan det beregnes en korrigert sparerate. I år 2000 hadde den korrigerte spareraten et nivå på nær 12 prosent i følge SSB, mens den i 1992/93 lå på nivået til spareraten slik den er framstilt i figur 7.2 ovenfor. Heller ikke i begrepet korrigert sparerate er omvurderinger av verdien på varige konsumgoder, for eksempel bolig, innarbeidet i inntektsanslagene (SSB, 2001). Mellom 1993 og 2002 har boligprisene reelt steget med 94 prosent. Vi skal ikke her gå nærmere inn på hva slags faktorer som kan forklare endringer i spareraten over tid, men trekke opp et grunnlag for å føre en diskusjon om hvilke effekter en holdningsendring blant de eldre vil få, i retning av å ville bruke mer av formuen på seg selv.

7.2 Husholdningenes formuesregnskap

På grunnlag av data fra NOVA-undersøkelsen i 2001 har vi stilt opp et formuesregnskap for husholdningene etter alder.

¹⁶ SSB: Foreløpige tall for 2002



Figur 7.3 Husholdningenes formuesregnskap 2001. Kilde: Bearbejdede data fra NOVA-undersøkelsen 2001

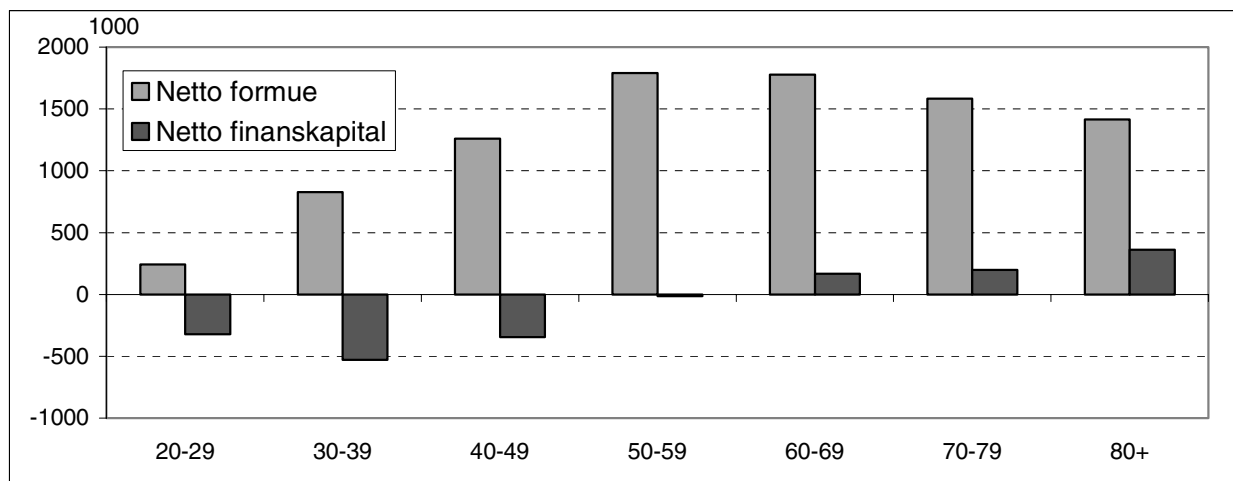
Realkapitalen består av bolig(er), fritidshus og bil(er) anslått til markedspris. Egen bolig utgjør den dominerende posten. For aldersgruppen 50-59 år ble realkapitalen i 2001 i gjennomsnitt for husholdningene anslått til over 1,8 millioner kroner. Mens total realkapital er størst for denne aldersgruppen, er det i aldersgruppen 40-49 år vi finner de største verdiene på de boligene husholdningene bor i. Brutto finanskapital er basert på husholdningenes egne anslag på ulike typer bankinnskudd og markedsverdien av aksjer, grunnfondsbevis og obligasjoner. Under streken i figuren er husholdningenes gjeld vist. Verdien av eventuelle pensjonsspareordninger eller livrente er ikke med i tallene. For aldersgruppene over 60 år tilsvarer bruttoformuen omtrent nettoformuen fordi de har liten eller ingen gjeld. For disse utgjør verdien av egen bolig nær to tredjedeler av nettoformuen.

Når en spør eldre personer om og hvorfor de sparer, kan det oppstå et tolkningsspørsmål. De fleste eldre vil trolig oppfatte spørsmålet som hvorfor de har ”penger i banken”, dvs hvorfor de har spart tidligere i livet. Derfor kan i enkelte tilfeller oppgitte begrunnelser for sparing falle sammen med en svak nedbygging av formue, dvs. negativ sparing. Likevel kan det se ut som at også de eldste virkelig sparer i alderdommen. På grunnlag av SSBs inntekts- og formuesstatistikk fant Magnussen (1991) ingen klare tegn på at eldre bygger ned formuen sin.

Gulbrandsen og Langsether (1998) hevder at det er langt flere pensjonister som forøker sin totale formue som pensjonister enn som reduserer den ved eget forbruk. I den grad formuen reduseres, betyr antakelig forskudd på arv mer enn eget forbruk for de eldre som helhet. De sier videre at godt utbygde pensjoner og omsorgs- og pleietjenester som er billige for brukerne, gjør at de fleste pensjonister ikke behøver å bruke av sin finansformue og at de kan beholde sine boliger.

Figuren nedenfor viser nettoformuen, der gjeld er fratrukket bruttoformuen. I tillegg vises størrelsen på netto finanskapital, dvs. brutto finanskapital fratrukket gjeld. Størrelsen på netto finanskapital sier noe om muligheten for å trekke på likvid formue dersom en ønsker å øke

konsumet utover årlig disponibel inntekt¹⁷. Før eldre vurderer å ”spise av boligformuen” for å øke konsumet, vil de trolig vurdere å tære på netto finanskapital. Eldre ønsker imidlertid å beholde en viss likvid kapital for å kunne trygge egen framtid og for å kunne ha midler til uforutsette utgifter (Barlindhaug, 1995). Svarene på et tilsvarende spørsmål i NOVA-undersøkelsen i 2001 om en sparer og i tilfelle hvorfor, bekreftet at disse sparemotivene var de viktigste. Sparing var mest utbredt i aldersgruppen 55-66 år, der bare 22 prosent oppga at de ikke sparte.



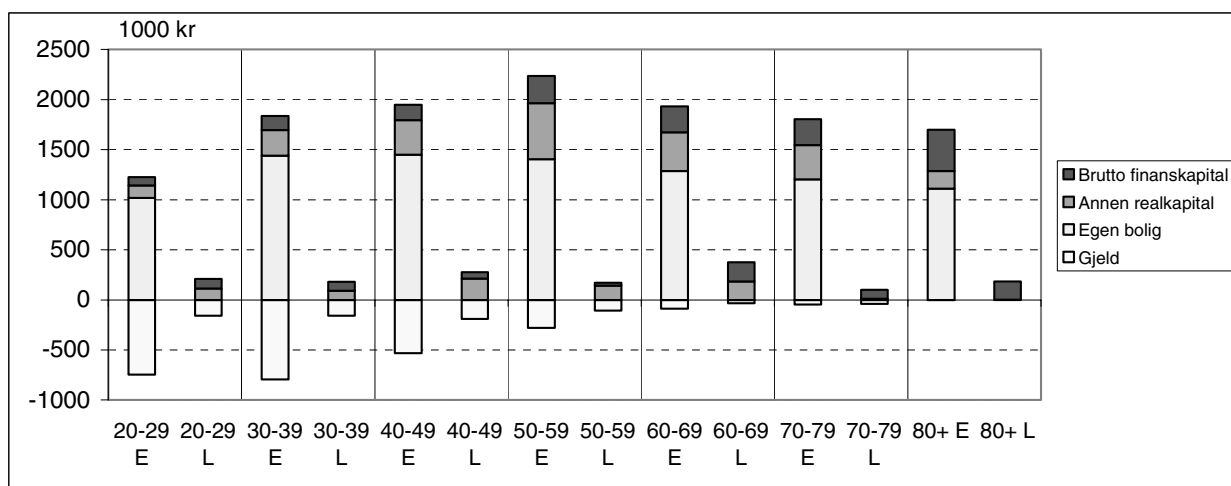
Figur 7.4 Husholdningenes netto formue og netto finanskapital. Kilde: Bearbejdede data fra NOVA-undersøkelsen 2001.

For de yngste husholdningene overstiger gjelden brutto finanskapital, dvs at netto finanskapital er negativ. Netto formue er imidlertid positiv for alle aldersgrupper. Også i gruppa 50-59 år er gjelda noe større enn brutto finanskapital, slik at de har en ubetydelig negativ netto finanskapital¹⁸. Men brutto finanskapital er for disse i gjennomsnitt på i overkant av 250 000 kroner, se figur 7.3. Fra sekstiårsalderen synker gjelda betydelig, mens brutto finanskapitalen holder seg på et høyt nivå. Netto finanskapital er størst for aldersgruppen 80 år eller mer med over 360 000 kroner i gjennomsnitt.

Vi har nedenfor laget en figur over formuessammensetningen for eiere og leiere hver for seg. Som figuren viser, har leietakere langt mindre realkapital enn eiere. Noe realkapital har de i form av andre boliger som de eier, bil eller fritidsbolig.

¹⁷ Det kan innvendes at det er brutto finanskapital som gir et uttrykk for tilgangen på likvide midler. Husholdninger over 70 år har imidlertid liten gjeld slik at brutto finanskapital grovt sett tilsvarer netto finanskapital.

¹⁸ SSBs data fra Inntekt- og formuesundersøkelsene fra år 2000 avviker noe fra NOVA-tallene som er direkte oppgitt av intervjupersonene, se figur 7.6

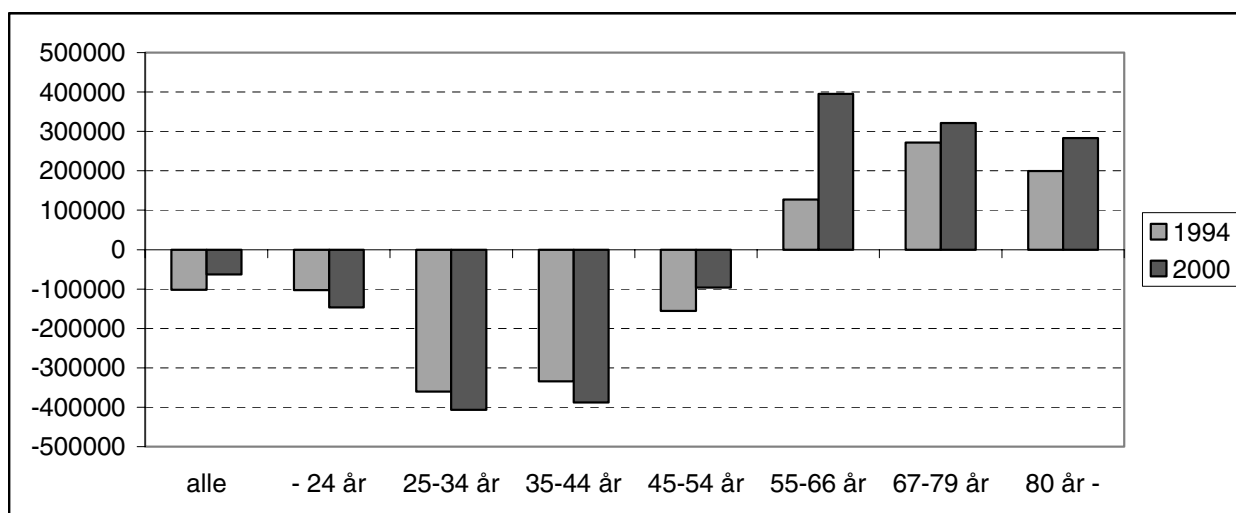


Figur 7.5 Husholdningenes formuesregnskap 2001. Eier og leiere av boligen. Kilde: Bearbejdede data fra NOVA-undersøkelsen 2001.

Når leietakerne holdes utenfor, viser oversikten at verdien av eiernes egen bolig er like stor i aldersgruppen 30-39 år som i aldersgruppen 40-49 år. Figuren viser tydelig at mye av husholdningenes gjeld er knyttet til boligen. Økt beholdning av finanskapital går ikke alltid til nedbetaling av gjeld, men settes i økende grad i andre spareformer, som for eksempel aksjemarkedet.

Oversikten viser først og fremst at dersom eldre ønsker å bruke mer av formuen på seg selv, har de en betydelig finanskapital å ta av før de trenger å vurdere boligkapitalen. For husholdninger over 70 år som eier sin bolig har vi sett nærmere på hvordan brutto finanskapital er fordelt mellom husholdningene. Gjennomsnittlig brutto finanskapital var på 280 000 kroner for disse husholdningene, medianen bare på 100 000 kroner samtidig som ingen av de 25 prosent med lavest brutto finanskapital i det hele tatt hadde noe. Finanskapitalen blant de eldre synes å være svært skjevt fordelt. Det finnes derfor en del eldre husholdninger i eide boliger som må sies å være ”rik på boligkapital og fattig på kontanter”. Dersom det skulle være ønskelig for disse å øke forbruket i alderdommen, vil det kunne oppstå en etterspørsel etter produkter som kunne muliggjøre å ”spise av boligformuen”. I denne gruppen finner vi også gjennomsnittlig lave inntekter.

Hvordan har husholdningenes netto finanskapital utviklet seg over tid? På figuren nedenfor er husholdningsdata fra 1994 og år 2000 vist for ulike aldersgrupper.

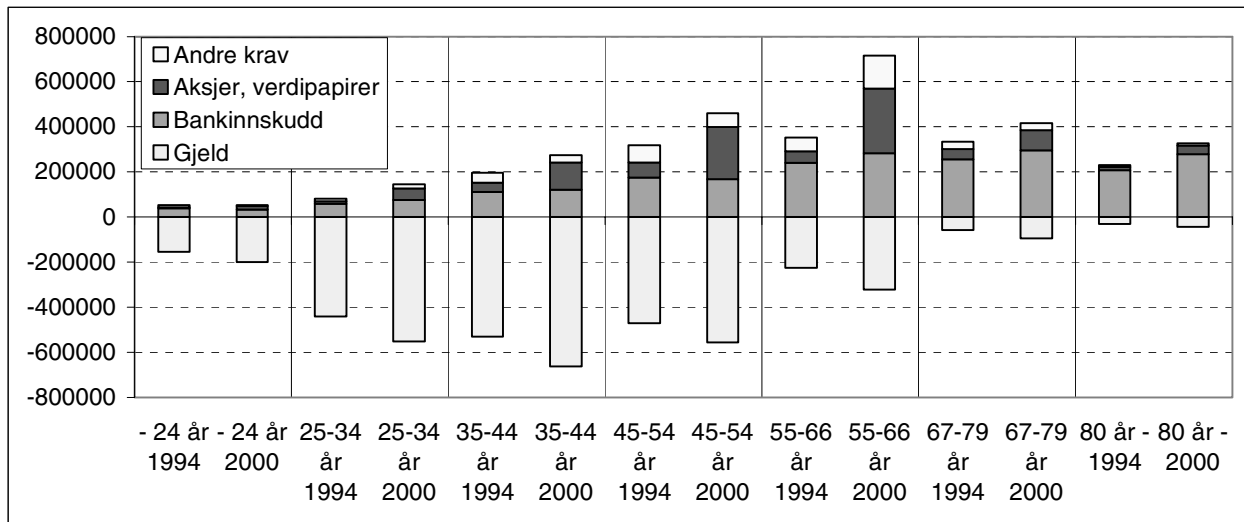


Figur 7.6 Husholdningenes netto finanskapital etter alder på eldste person i husholdningen. 1994 og 2000. 2000-kroner. Kilde: SSB. Inntekts- og formuesundersøkelsene.

Figuren viser at netto finanskapital for husholdningssektoren som helhet var negativ både i 1994 og i 2000, men mindre negativ i år 2000. Splittet opp på aldersgrupper¹⁹ har husholdninger med eldste person under 54 år i gjennomsnitt negativ finanskapital, mens den er positiv for de eldre husholdningsgruppene. Dette har hovedsakelig sammenheng med studielån for de yngste og i tillegg kjøp av bolig for aldersgruppene 25-34 år og 35-44 år. Mens aldersgruppene opp til 25 år, 25-34 år og 35-44 år har fått større negativ finanskapital i løpet av perioden, har de eldre aldersgruppene økt finanskapitalen, spesielt aldersgruppen 55-66 år.

Nedenfor viser vi hvordan brutto finanskapital og gjeld var sammensatt i 1994 og i 2000 for de samme aldersgruppene.

¹⁹ Aldersinndelingen er gjort av SSB



Figur 7.7 Husholdningenes netto finanskapital etter alder på eldste person i husholdningen. 1994 og 2000. 2000-kroner. Sammensetningen av brutto finanskapital og gjeld. Kilde: SSB. Inntekts- og formuesundersøkelsene.

I alle aldersgrupper har gjelden økt mellom 1994 og 2000, målt i faste 2000-kroner. Hadde en kunnet følge fødselskohorter, ville bildet trolig sett noe annerledes ut. For middelaldrende og eldre kohorter ville gjelda ha blitt mindre gjennom perioden, mens den for de yngre hadde økt som følge av økt eierandel i disse aldersgruppene og sterkt stigende boligpriser i perioden. Blant de eldste er gjelden liten fordi boliglånene er blitt nedbetalt. Dette har hovedsakelig skjedd gjennom at realverdien av lånene har sunket i takt med inflasjonen, som i perioden rundt 1980 var svært høy.

Bankinnskuddene synes å være høyest for aldersgruppene 55-66 år og 67-79 år, og noe mindre for den eldste aldersgruppen. Mellom 1994 og 2000 har bankinnskuddene blitt noe større. Både aldersgruppen 45-54 år og 55-66 år har hatt en svært stor økning i beholdningen av aksjer og verdipapirer. Totalindeksen på Oslo Børs mer enn fordoblet seg i samme periode, men er nå i mars 2003 nær nivået fra 1994. Mesteparten av økningen i bruttoformuen i perioden synes derfor nå å være borte.

7.3 Hvordan kan nedbygging av boligformue skje?

På husholdningsnivå kan en aktiv nedbygging av formue skje på ulike måter. Brutto finanskapital kan reduseres gjennom å tære på bankinnskudd eller på midler fra salg av aksjer og verdipapirer. Å forbruke midler fra et større lån, for eksempel opptatt med pant i bolig, er en annen mulighet. En tredje mulighet er å selge seg ned i boligmarkedet gjennom å kjøpe seg en rimeligere bolig, eller en kan selge eksisterende bolig, leie en annen bolig og forbruke pengene fra salget. Det er også mulig å redusere egenkapitalen i bolig ved å utsette eller la være å gjøre nødvendig vedlikehold og oppgradering av boligen. Midler for konsum kan også frigjøres gjennom å selge annen realkapital enn bolig, for eksempel fritidsboliger, båter eller

biler. Disse midlene kan deretter forbrukes helt eller delvis. I andre land er det utviklet mer avanserte produkter for over tid å bygge ned boligkapital uten å måtte selge eller flytte fra boligen, se for eksempel Barlindhaug (1995). Etterspørselen etter produktene er ikke spesielt stor.

Data fra Boforholdsundersøkelsen 1995 viser at blant de som flyttet innen eiersektoren i perioden 1990-1995 og var 60 år eller mer var det 65 prosent som betalte like mye eller mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle. Bare 15 prosent kjøpte en bolig som var mer enn 25 prosent rimeligere enn den de hadde. Resultatene baserer seg kun på 16 husholdninger og må tolkes med forsiktighet.

Den samme beregningen er foretatt på data fra Levekårsundersøkelsen 2001. I 2001 var det kun 23 prosent som i perioden 1996-2001 hadde betalt like mye eller mer for den nye boligen sammenlignet med hva de fikk for den gamle. Over halvparten, 57 prosent hadde betalt en pris for sin nye bolig som lå 25 prosent eller mer under det de fikk for den gamle boligen. Denne undersøkelsen baserer seg på 51 observasjoner, inkludert et (vektet) ekstrautvalg for Oslo og Akershus.

Endringen mellom undersøkelsene kan tildels skyldes at nye generasjoner av eldre bor i større og mer kostbare boliger enn dagens eldre. Overgangen til en ny bolig (ofte en blokkleilighet) er dermed blitt lettere. Men endringene kan også skyldes at flyttingene analysert i Boforholdsundersøkelsen 1995 skjedde i en periode med lave bruktboligpriser, mens flyttingene registret i Levekårsundersøkelsen 2001 skjedde i en periode med sterkt stigende boligpriser. Siden prisen på nybygde boliger varierer mindre enn prisene på brukte boliger, vil prisforholdet mellom nybygde boliger og brukte boliger være større i en lavkonjunktur enn i oppgangstider. Dersom mange eldre flytter til nybygde boliger, kan dette være en del av forklaringen på forskjellen mellom periodene. Resultatene viser dog at det mellom 1996 og 2001 er foretatt en større frigjøring av boligformue gjennom flytting til rimeligere boliger enn i perioden 1990-95. Frigjøring av boligformue betyr ikke nødvendigvis nedbygging av total formue, dersom midlene for eksempel plasseres som bankinnskudd.

Vi vil nå betrakte husholdningssektoren under ett og studere boligmassens belåning over tid. Økt belåning av boligmassen fører nødvendigvis ikke til økt konsum, men kan like gjerne føre til økte investeringer i aksjer og verdipapirer.

En husholdning som kjøper en bestemt bolig vil som regel velge en annen belåning på boligen enn forrige eier. Særlig gjelder dette dersom en eldre husholdning selger eneboligen sin til en nyetablert barnefamilie. Dersom eneboligen var et dødsbo, vil arvingene ofte selge boligen og motta kontanter i arv. Endringer i samlet belåning av boligmassen vil være et resultat av mange ulike begivenheter og være sterkt 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. Hvorvidt arvinger bruker arvede midler til å betale ned på egne boliglån, investere i annen realkapital eller øke forbruket vil variere.

For husholdningssektoren som helhet vil vi ha denne sammenhengen på et bestemt tidspunkt:

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

Anta uendrede reelle boligpriser. Boliginvesteringer foretatt gjennom et år vil ikke i seg selv øke nettoformuen i husholdningssektoren, men øke boligformuen. Økt boligformue gjennom positive netto boliginvesteringer må derfor enten motsvares av en tæring på annen formue, en økning i boliggjelden eller en kombinasjon av de to siste. Hvis vi forutsetter annen formue og annen gjeld uendret gjennom en periode, vil boliginvesteringene være lik netto økning i boliggjeld (endring i utlån med pant i bolig).

Dersom utlånsveksten til boligformål i løpet av en periode overstiger verdien av boliginvesteringene, vil belåningen av den eksisterende boligmassen øke. Forutsettes det at annen gjeld er uendret, må dette ha ført til en økning i annen formue enn bolig, som fritidsbolig, innskudd i bank, aksjer eller andre verdipapirer. Økt belåning av boligmassen er derfor ikke ensbetydende med økt privat konsum, men belåningen kan muliggjøre et større konsum.

I tabellen nedenfor har vi satt opp en tidsserie for verdien av boligmassen, kredittinstitusjonenes utlån med pant i bolig til publikum²⁰ og størrelsen på de årlige boliginvesteringene.

Tabell 7.1 Boligmassens verdi, utlån med pant i bolig og boliginvesteringer. 1991-2002. Millioner kroner.

År	Boligmassens verdi	Utlån med pant i bolig	Endring i utlån med pant i bolig	Boliginvesteringer (brutto)
1991	1122654	361080	14255	21601
1992	1077080	364199	3119	19589
1993	1095380	364058	-141	19681
1994	1250354	374944	10886	25430
1995	1360148	390829	15886	29929
1996	1490581	416715	25886	31883
1997	1635616	447600	30886	37008
1998	1803234	482989	35389	40701
1999	2002400	528383	45394	43107
2000	2350963	588823	60440	47728
2001	2548968	661734	72911	52097
2002	2782491	742151	80417	52002

Kilde: Egne beregninger (boligmassens verdi), Statistisk Sentralbyrå

Fra 1991 og fram til og med 1998 var boliginvesteringene større enn utlånsveksten. Etter 1998 har utlånsveksten vært større enn boliginvesteringene, spesielt i 2001 og 2002. I tabellen

²⁰ Publikum er definert som: kommuner, næringsliv og husholdninger samt finansinstitusjoner utenom banker.

nedenfor stiller vi opp flere indikatorer som kan bidra til å forklare utviklingen fra begynnelsen av 1990-tallet og fram til i dag.

Tabell 7.2 Egenkapital i bolig, uttrekking av egenkapital, låneandel og sparerate. 1991-2002. Millioner kroner og prosent.

År	Egenkapital i bolig 1)	Egenkapital-uttrekking 2)	Uttrekking i % av egenkapital	LTV-rate (loan to value)	Husholdning. sparerate 3)
1991	761574	-7346	-1,0	32,2	2,9
1992	712881	-16470	-2,3	33,8	5,0
1993	731322	-19822	-2,7	33,2	6,1
1994	875410	-14545	-1,7	30,0	5,2
1995	969319	-14044	-1,4	28,7	4,6
1996	1073867	-5998	-0,6	28,0	2,2
1997	1188016	-6123	-0,5	27,4	2,9
1998	1320245	-5312	-0,4	26,8	5,9
1999	1474017	2287	0,2	26,4	5,6
2000	1762140	12712	0,7	25,0	5,2
2001	1887234	20814	1,1	26,0	4,1
2002	2040340	28415	1,4	26,7	7,4

Kilde: Egne beregninger, Statistisk Sentralbyrå

1) Verdi av boligmassen minus utlån med pant i bolig, se tabell 7.1

2) Utlånsvekst minus boliginvesteringer, se tabell 7.1

3) Upåvirket av verdiomvurderinger av boligmassen

Mens boligprisene steg nominelt med ca 130 prosent og verdien av boligmassen med nær 170 prosent mellom 1993 og 2002 ble verdien av egenkapitalen i boligmassen nær tredoblet. Dette førte til at låneandelen (LTV-raten) sank fra 33,2 prosent i 1993 til 26,7 prosent i 2002.

Forskjellen mellom boliginvesteringenes størrelse og veksten i utlån til boligformål har vi kalt uttrekning av egenkapital fra boligmassen. Først fra 1999 var denne positiv, dvs at husholdningssektoren fikk frigjort midler fra den eksisterende boligmassen som i prinsippet kunne gå til konsum, økning i brutto finanskapital eller andre realinvesteringer. Fra 1991 til 1998 er det rimelig å tenke seg at husholdningene i stor grad har betalt ned på eksisterende boliggjeld.

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, se også Barlindhaug (1995). Store utdrag av egenkapital fra boligmassen trenger derfor ikke ha klare virkninger på privat konsum.

Hadde disse midlene gått til konsum ville husholdningenes sparerate vært negativ. Spareraten har imidlertid vært positiv gjennom hele 1990-tallet. Det er derfor rimelig å anta at

uttrekningen av egenkapital fra boligmassen både har bidratt til oppbyggingen av brutto finanskapital i husholdningssektoren og til kjøp/belåning av annen realkapital.

7.4 Har arv innflytelse på formuesfordelingen?

I hvor stor grad har arv innflytelse på formuesfordelingen. En undersøkelse av størrelse og sammensetning av arv i 1998 (SSB, 2002), viser at faste eiendommer utgjør halvparten av verdien. Totalt var verdien av arv ca 13 milliarder og gaver 8 milliarder dette året. En antar at både eiendom og aksjer er vurdert lavere enn markedsverdi (SSB, 2002). Arv er nokså jevnt fordelt blant mottakerne innen de to aldersgruppene som oftest mottar arv, alders-gruppene 40-49 år og 50-59 år.

I NOVA-undersøkelsen fra 2001 ble intervjupersonene spurt om noen i husholdningen noen gang hadde mottatt arv eller forskudd på arv fra foreldre eller svigerforeldre, hvor mye dette dreide seg om og hvilket år dette skjedde siste gang. I tabellen nedenfor har vi kun tatt med de som har arvet en gang mellom 1994 og år 2000, et tidsrom som tilsvarer tidsrommet mellom de to SSB-undersøkelsene av formuessituasjonen i husholdningene, beskrevet ovenfor.

I spørreskjemaet ble det spurt om to årstall, siste gang en arvet foreldre og siste gang en arvet svigerforeldre. Derfor blir begge typer arv registrert selv om det har skjedd på ulike tidspunkter, bare det er innenfor intervallet 1994-2000. Tallene i tabellen vil likevel være overvurdert i forhold til å gi et bilde av det som er arvet i perioden 1994-2000, siden beløpet knyttes til all arv, mens tidspunktet bare gjelder siste gang. Dersom all arv etter foreldre først utbetales når den lengslevende dør, vil tallene være korrekte for arv i perioden 1994-2000.

Tabell 7.3 Arv eller forskudd på arv i perioden 1994-2000 fra foreldre og svigerforeldre. Gjennomsnittsbetøp pr. hushold i nominelle 1000 kroner, andel som har arvet og gjennomsnittsbetøp for hushold som har arvet.

Arv og gaver	Alder							Alle
	< 25	25 - 34	35-44	45 - 54	55-66	67-79	80 +	
Beløp alle – 1000 kr	3	31	52	106	159	7	0	65
Andel som har arvet	2 %	12 %	23 %	32 %	23 %	5 %	0 %	18 %
Beløp arvere – 1000 kr	170	255	231	330	699	134	-	362

Kilde: NOVA - undersøkelsen 2001. 1 observasjon på 10 millioner er tatt ut.

I tråd med SSB (2002) viser også dataene fra NOVA 2001 at det er mest vanlig å arve i alderen 45-54 år. Beløpene er imidlertid betydelig større i aldersgruppen 55-66 år. Vi tolker dette som at mange i den første gruppen kan forvente seg mer arv når både foreldre og svigerforeldre er døde.

Arv øker ikke inntektene i husholdningssektoren som helhet, heller ikke formuen. Snarere vil formuen bli redusert ved arv, siden staten pålegger en arveavgift. En arvet eiendom kan siden

bli solgt. Pengene kan for eksempel investeres i aksjer eller plasseres i bankinnskudd. Det er derfor ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom endringer i husholdningenes netto finanskapital i tabellene ovenfor og størrelsen på arven beskrevet i NOVA-undersøkelsen. Mye av det som arves i dag konsumeres trolig ikke, men bidrar til å opprettholde verdien av realkapital i husholdningssektoren, for eks. gjennom arvede fritidsboliger eller som kontanter som de som arver investerer i nye fritidsboliger. Vi skal senere i dette kapitlet se hvordan beholdningen av fritidsboliger og ekstraboliger endrer seg over tid blant ulike alderskohorter. Data fra SSBs panelundersøkelse vil bli brukt til dette formålet.

7.5 Hvorfor fortsetter eldre å spare?

Relasjonen nedenfor viser hvordan den totale sparingen i et land er sammensatt. I utgangspunktet er den totale sparingen summen av offentlig og privat sparing. Den private sparingen består av foretakenes og husholdningenes sparing, mens husholdningenes sparing for vårt formål her kan splittes mellom Eldres sparing og Yngres sparing.

$$(1) \quad \text{Total sparing} = \text{Offentlig sparing} + \text{Foretakenes sparing} + \\ (\text{Eldres sparing} + \text{Yngres sparing})$$

Denne enkle relasjonen gir grunnlag for å drøfte virkninger av en endret holdning blant eldre husholdninger til å spare mindre og konsumere mer. På kort sikt vil økt konsum og mindre sparing blant eldre redusere sparingen i husholdningssektoren. Dersom dette ikke får noen effekt på andres sparing, vil total sparing gå ned.

Betydelig reduksjon i Eldres sparing kan øke etterspørselspresset i økonomien. Dette kan dels motvirkes gjennom en renteøkning, men det vil også være mulig å motvirke presset ved å øke den offentlige sparingen. Dette kan skje gjennom mindre bruk av oljeinntekter over statsbudsjettet. Dersom en reduksjon i Eldres sparing motvirkes gjennom økt offentlig sparing, vil total sparing kunne bli upåvirket.

Det er også mulig å tenke seg at en reduksjon i Eldres sparing ville føre til at yngre aldersgrupper forventer mindre arv enn de opprinnelig hadde regnet med. Dette vil kunne bety at de selv ville øke sparingen med tanke på alderdommen. I en slik situasjon ville derfor redusert sparing blant eldre bli møtt med økt sparing blant yngre og total sparing ville bli uendret. I denne situasjonen ville konsumetterspørselen kunne få en innretning mer tilpasset eldre husholdningers etterspørsel.

En reduksjon i Eldres sparing kan imidlertid få en motsatt effekt blant de yngre fordi de eldre gjennom sitt økte konsum gir et signal om at det ikke lenger er like viktig å overføre verdier fra en generasjon til den neste. Det kan føre til en større aksept for at neste generasjon også i større grad vil tenke på seg selv, slik at også de reduserer sparingen.

I hvilken grad er det mulig å støtte seg på ulike teorier for sparing og empiriske undersøkelser om det samme temaet? Økonomisk teori for sparing tar utgangspunkt i den såkalte "livsløpshypotesen for forbruk og sparing". En sparer i sitt yrkesaktive liv for å utjevne forbruket over livet. Middelaldrende husholdninger vil derfor ofte ha høyere inntekt enn forbruk. Dels betaler en da ned på lån og dels sparer en for alderdommen, se for eksempel SSB (2003), Modigliani (1988) og Kotlikof (1988). Den enkelte husholdning kan akkumulere formue på to måter, enten gjennom å spare av løpende inntekt eller gjennom å motta overføringer fra andre (Gale og Scholtz, 1994). Overføringene kan dels skje gjennom gaver og forskudd på arv, dvs fra levende personer, eller det kan skje i form av arv etter avdøde personer.

Usikkerhet omkring gjenstående levetid gjør at en til tross for at livsløpshypotesen gjelder vil etterlate seg formue. Dersom en ønsker å ha noe i reserve hvis noe uforutsett skulle inntre og ha reserver til vanlig forbruk, kan beløpene som en etterlater utover boligkapital bli betydelige. Uten finansielle produkter som frister til å tære på boligkapitalen, etterlater de aller fleste en nedbetalt bolig til sine arvinger.

Selv med disse forbehold har livsløpshypotesen fått liten empirisk støtte. Halvorsen (2003) har beregnet sparerater på husholdningsnivå, definert som sparing i prosent av husholdningenes inntekt²¹. Sparetilbøyeligheten stiger over livsløpet og er spesielt høy for de eldste. De eldste sparer omtrent 10 prosentpoeng mer av inntekten enn de middelaldrende. Halvorsen forklarer eldres høye sparing som en kombinasjon av forsiktighet, ofte sparing for uforutsette utgifter, og arvemotiv.

NOVA-undersøkelsen har spørsmål om ulike typer hjelp som er gitt egne barn, både gjennom livet og i de løpet av de siste 12 måneder. I aldersgruppen 55-66 år er det svært mange som en eller annen gang i livet har gitt forskudd på arv til sine barn²². Andelen er bare svakt lavere for de eldste aldersgruppene. Det samme mønsteret finner vi når det gjelder hjelp til utdanning. Andelen som sier de har bidratt til dette er imidlertid lavere enn andelen som har gitt forskudd på arv. Når det gjelder annen type økonomisk hjelp er andelen liten og nokså lik mellom de eldste aldersgruppene.

Ser vi på økonomisk hjelp gitt i løpet av det siste året, varierer andelen betydelig mer mellom de eldste aldersgruppene. Mens 28 prosent i aldersgruppen 45-54 år har gitt slik hjelp, er andelen 20 prosent i aldersgruppen 55-66 år, 11 prosent i aldersgruppen 67-79 år og bare 2 prosent blant de som er 80 år eller mer.

Dette tolker vi som at økonomisk hjelp til egne barn, enten i form av gaver eller forskudd på arv, blir gitt i den perioden barna mest trenger hjelpen. I pensjonsalderen avtar dette

²¹ Baser på forbruksundersøkelser og ligningsregistre for perioden 1975-94

²² Vi har kun sett på hjelp til eldste barn. I stor grad svarer husholdningene at de i disse spørsmålene behandler barn likt.

hjelpebehovet, noe som bidrar til å forklare hvorfor sparetilbøyeligheten kan være stor i de eldste aldersgruppene.

Det er mange som sparer eller lar være å forbruke både for å gi forskudd på arv eller for å etterlate seg arv. I NOVA-undersøkelsen fra 2001 ble det stilt et spørsmål om dette.

Tabell 7.4 Oppfatning av hvor viktig det er å bli i stand til å gi arvinger forskudd på arv eller etterlate seg noe formue som arv. Prosent.

	Alder							Alle
	< 25	25 - 34	35-44	45 - 54	55-66	67-79	80 +	
Svært viktig	21	26	25	18	17	21	30	22
Noe viktig	38	38	39	35	36	34	38	37
Mindre viktig	20	21	19	23	23	25	13	21
Ikke viktig i det hele tatt	15	9	14	19	18	16	15	15
Ubesvart/vet ikke	7	6	3	4	5	5	5	5
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001.

Tabellen viser at det alt i alt er 59 prosent som synes det er noe eller svært viktig å kunne bli i stand til å gi forskudd på arv eller etterlate seg noe formue som arv. Det er ubetydelig forskjell mellom ulike aldersgrupper, andelen er noe mindre blant de middelaldrende. Bare 15 prosent synes ikke det er viktig i det hele tatt.

Alder synes å forklare lite av variasjonen i viktigheten med framtidig arv²³. Unntaket er den høye andelen i aldersgruppen 80 år eller mer som sier det er svært viktig med arv. Vi har foretatt en multivariat analyse for å undersøke om det kan være andre variabler som bedre kan forklare forskjellen i holdninger til å gi arv. Analysen er begrenset til personer som var 50 år eller mer på undersøkelsestidspunktet i 2001.

Det å ha egne livsarvinger skulle en tro var avgjørende for viktigheten med arv. Også dersom intervjupersonene selv har arvet, vil de trolig være mer opptatt enn andre av å etterlate seg noe, om ikke i like sterk grad som ved overlevering av gårdsbruk fra den ene generasjonen til den neste, der bygningene og jorda gjerne skal være i bedre forfatning enn da de selv overtok. Dersom arvingene allerede har mottatt forskudd på arv i en eller annen form, vil det trekke i retning av redusert sannsynlighet for å etterlate seg noe senere.

Størrelsen på formuen kan også ha betydning både for viljen og evnen til å etterlate seg arv. Dessuten vil størrelsen på nåværende inntekt kunne virke inn på evnen til fortsatt å kunne spare og bygge opp formue. Slik sett vil de med store inntekter ha større muligheter for å bygge opp formue og dermed ha muligheten for å etterlate seg arv. I analysen har vi valgt å

²³ Spørsmålet er stilt på en måte som gjør at vi tolker svarene som framtidig forskudd på arv, ikke allerede forskudd på arv som er gitt; ”Dersom du tenker på egen situasjon, hvor viktig er det for deg at du blir i stand til å gi dine arvinger forskudd på arv eller etterlate deg noe formue som arv?”

tredele husholdningene etter størrelsen på inntekten og størrelsen på formue i stedet for å bruke inntekt og formue som en kontinuerlige variabler. En slik framgangsmåte vil kunne avsløre om det er forskjeller mellom de med middels inntekt og formue og de med høyere eller lavere inntekt og formue.

Å bringe boligens disposisjonsforhold inn i analysen er gjort for å undersøke om det er slik at boligeiere har større sannsynlighet for å etterlate seg arv enn andre. Mange selveiere bor i eneboliger som de har anskaffet gjennom familie, arv eller delvis bygget selv. For mange av disse kan det være viktig at neste generasjon overtar. Har husholdningen fritidsbolig, kan en resonnerer på samme måte. Dette er en verdi som mange gjerne vil overbringe til neste generasjon. Vår hypotese er derfor at husholdninger i eide boliger og med fritidsboliger vil ha større ønsker enn andre om å etterlate seg arv.

Høy utdanning og urbant bosted kan som vi tidligere har vært inne på knyttes til modernitet. Vi vil derfor undersøke om husholdninger i de store byene med høy utdanning i mindre grad enn andre vil etterlate seg arv (når det korrigeres for inntekt, formue osv).

Tabell 7.5 Logistisk analyse av hvor viktig det er å etterlate seg arv. Husholdninger med intervjuperson over 50 år. Avhengig variabel: Viktig eller svært viktig å bli i stand til å gi forskudd på arv eller etterlate seg arv.

Forklaringsvariabler	Estimerte koeffisienter	Odds rater Punktestimat	95 % Wald konfidensintervall	
Konstantledd	-0.2372			
Intervjupersonen har egne barn i live	2.4079	11.111	5.045	24.469
Har arvet foreldre eller svigerforeldre	-0.0773	0.926	0.665	1.289
Har gitt forskudd på arv	-0.9595	0.383	0.239	0.615
Inntektssituasjon dårlig (dårlig=1)	-0.0342	0.966	0.673	1.387
Inntekt under 140 tusen 1)	-0.00842	0.992	0.594	1.656
Inntekt over 212 tusen 1)	-0.5146	0.598	0.373	0.957
Netto formue under 990 000 kr 2)	-0.4601	0.631	0.415	0.959
Netto formue over 1 860 000 kr 2)	0.4323	1.541	0.983	2.415
Har fritidsbolig	-0.2174	0.805	0.558	1.160
Bygget boligen selv/arvet/anskaffet gjennom familie	-0.5394	0.583	0.405	0.840
Bor i boret/aksje 3)	-0.0441	0.957	0.578	1.584
Leier boligen 3)	-0.6736	0.510	0.247	1.054
Utdannelse videregående skole 4)	-0.0691	0.933	0.626	1.392
Utdannelse universitet./høgskole 4)	-0.0618	0.940	0.578	1.529
Alder 60-69 år 5)	0.00509	1.005	0.672	1.504
Alder 70-79 år 5)	-0.1237	0.884	0.537	1.454
Alder 80+ år 5)	0.4293	1.536	0.722	3.269
Par (par=1)	-0.2237	0.800	0.449	1.424
Kjønn (kvinne =1)	-0.0479	0.953	0.526	1.727
Par*Kjønn	0.2964	1.345	0.658	2.750
Bor i Oslo, Bergen eller Trondheim 6)	-0.2216	0.801	0.508	1.263
Bor spredtbygd, mindre enn 2000 innbyggere 6)	-0.0457	0.955	0.643	1.420

Kilde: Data fra Nova-undersøkelsen 2001. Basis: 1) Husholdningsinntekt pr. capita mellom 140 og 212 tusen 2) Formue mellom 990 og 1860 tusen kroner. 3) Eier boligen 4) Grunnskole 5) 50-59 år 6) Bor i by/tettbygd strøk

Mange av variablene er ikke signifikant forskjellig fra null, se tabellen med angivelse av konfidensintervall. Kun det å ha livsarvinger, å ha gitt forskudd på arv²⁴, størrelsen på nettoformue og om boligen er anskaffet gjennom familie, arv eller om den er delvis selvbygd har signifikante koeffisienter. Likevel vil vi også kommentere de andre variablenes betydning.

Analysen viser at det å ha livsarvinger slår svært sterkt ut i om det er viktig eller svært viktig å etterlate seg arv (heretter kalt arvesannsynlighet). Å ha gitt forskudd på arv reduserer som ventet sannsynligheten. Om en har arvet selv en gang i tiden reduserer noe overraskende arvesannsynligheten, men betydningen er minimal. Størrelsen på formuen har betydning i den forstand at jo større formue, jo større sannsynlighet er det for at det er viktig å etterlate seg arv.

²⁴ Variablen dekker bare forskudd på arv til eldste barn.

Det å bo i en leid bolig reduserer arvesannsynligheten sammenlignet med å eie sin bolig. Noe overraskende vil det å ha hytte eller å ha anskaffet boligen gjennom familie, arv eller ved selvbygging redusere viktigheten av å etterlate seg arv.

Korrigert for de andre variablene i analysen, synes syttiåringene det er noe mindre viktig enn femti- og sekstiåringene å etterlate seg arv, mens aldersgruppen over 80 år synes det er viktig. Både høy og lav inntekt, sammenlignet med middels inntekt trekker arvesannsynligheten betydelig ned. Det samme gjør høy utdanning, men effekten er liten. Bosted i Oslo, Bergen eller Trondheim reduserer betydningen av at det er viktig å bli i stand til å etterlate seg arv.

Samlet tolker vi dette som at husholdninger med lave inntekter kanskje synes det er mindre viktig å etterlate seg arv framfor å bruke inntekt og eventuell noe av oppspart formue på seg selv. Middelklassen derimot er opptatt av å etterlate seg arv, mens høyt utdannede husholdninger med høy inntekt i de største byene er mer reservert med hensyn på viktigheten av å etterlate seg arv.

Personer i par har en lavere arvesannsynlighet enn enslige. Kjønn har også betydning. Mens det er liten forskjell mellom enslige menn og kvinner, synes kvinner i parforhold oftere enn menn i parforhold at det er viktig å etterlate seg arv.

7.6 Endring i formue belyst gjennom paneldata

For den enkelte husholdning kan formuen ha endret seg på svært mange måter fra et tidspunkt til det neste. Økning i formue ved at løpende inntekter fra arbeid og overføringer overstiger konsumet er ofte i overensstemmelse med husholdningens egen oppfatning av at den sparer. Omvurderinger av real- og finanskapital endrer formuen og påvirker sparingen. Det samme gjør gaver og forskudd på arv. Når sparing defineres som endringer i realformue i løpet av et år, kan arveoverføringer øke sparingen for mottakerhusholdningene. Som nevnt tidligere vil ikke arveoverføringer direkte påvirke sparingen i husholdningssektoren som helhet.

Kjøp og salg av realkapital påvirker heller ikke sparingen, men er en flytting av kapital mellom aktiva. Slike transaksjoner kan likevel være et første skritt mot en økning i konsumet og dermed en reduksjon i sparingen.

Det vil være en stor og i praksis vanskelig oppgave å foreta en omfattende kartlegging av husholdningenes disposisjoner av betydning for sparingen over tid. Her vil vi begrense oss til å se på transaksjoner knyttet til egen bolig, andre boliger som husholdningen eier samt hytter og fritidshus. Vi vil først registrere omfanget av slik kapital i ulike aldersgrupper og deretter studere hvilke transaksjoner som gjøres i løpet av en to-årsperiode fra 1997-99.

Tabell 7.6 Andelen som eier fritidsbolig, kjøp/overtakelse og salg/overdragelse av fritidsbolig gjennom 1998 og 1999.

Alder i 1997	Andel med én eller flere fritidsboliger	Herav: Andel med to eller flere fritidsboliger	Andel av aldersgruppen som har solgt/kjøpt fritidsbolig	Andel av aldersgruppen som har solgt/kjøpt fritidsbolig. Gj.snitt 1998/99
50-59 år				
1997	39,4 %	6,8 %		
1998	39,2 %	6,8 %	2,2 %	
1999	39,4 %	6,6 %	1,2 %	1,7 %
60-69 år				
1997	40,7 %	4,2 %		
1998	40,4 %	4,2 %	2,7 %	
1999	40,7 %	3,9 %	4,2 %	3,4 %
70-79 år				
1997	31,2 %	2,6 %		
1998	31,2 %	3,0 %	1,5 %	
1999	30,1 %	3,0 %	1,9 %	1,7 %

Andelen av personene i undersøkelsen som eier fritidshus er om lag like stor og rundt 40 prosent i aldersgruppene 50-59 år og 60-69 år. I den eldste aldersgruppen er andelen i overkant av 30 prosent. Det er omlag 7 prosent i aldersgruppen 50-59 år som har to eller flere fritidshus. Andelen er mindre for de andre aldersgruppene, minst for den eldste. Med unntak av den eldste aldersgruppen har andelen som har fritidshus holdt seg konstant i perioden 1997 til 1999. For den eldste aldersgruppen har andelen sunket med ett prosentpoeng på to år.

I den eldste og den yngste aldersgruppen er det årlig i gjennomsnitt 1,7 prosent av personene i undersøkelsen som enten har kjøpt eller solgt fritidsbolig. Inkludert i kjøp og salg er overtagelse/overdragelse, for eksempel gjennom arv eller forskudd på arv. Det er relativt flere transaksjoner i aldersgruppen 60-69 år. I denne gruppen, og blant femtiåringene, er det like mange som skaffer seg fritidshus som personer som selger. Vi kan konkludere med at interessen blant femti- og sekstiåringene for å eie fritidsboliger er stor og stabil. En nærmere gjennomgang av dataene viser at det ikke er noen sammenheng mellom kjøp eller salg av fritidshus og skifte av bolig.

Utvalget er også spurt om de eier andre boliger enn den boligen de bor i og om de mellom to intervjuer har solgt eller anskaffet seg ekstraboliger. Spørsmålet er formulert slik at det skal dreie seg om andre boliger enn den de bor i, og som de eier. Vi tolker dette som at boliger i samme bolig, spesielt i eneboliger, og som leies ut eller står tom, ikke regnes som ekstrabolig her.

Tabell 7.7 Andelen som eier ekstrabolig, kjøp/overtakelse og salg/overdragelse av ekstrabolig gjennom 1998 og 1999.

Alder i 1997	Andel med én eller flere ekstraboliger	Herav: Andel med to eller flere ekstraboliger	Andel av aldersgruppen som har solgt/kjøpt ekstrabolig	Andel av aldersgruppen som har solgt/kjøpt ekstrabolig. Gj.snitt 1998/99
50-59 år				
1997	14,5 %	1,6 %		
1998	15,1 %	2,0 %	3,2 %	
1999	16,7 %	1,8 %	2,2 %	2,7 %
60-69 år				
1997	10,4 %	1,5 %		
1998	11,0 %	0,9 %	2,4 %	
1999	10,7 %	0,3 %	2,1 %	2,2 %
70-79 år				
1997	4,5 %	0,7 %		
1998	5,6 %	0,7 %	3,0 %	
1999	5,6 %	0,7 %	1,5 %	2,2 %

Andelen som eier en eller flere ekstraboliger ligger på et langt lavere nivå enn eie av fritidsboliger. I 1997 eide 14,5 prosent av femtiåringene en ekstrabolig, mens 10,4 prosent av sekstiåringene og 4,5 prosent av syttiåringene eide ekstraboliger. I alle aldersgrupper har det vært en økning mellom 1997 og 1999 i denne andelen. Størst er økningen blant femtiåringene, der andelen har økt med over to prosentpoeng på to år.

Motivet for å sitte med ekstraboliger kan være at en venter med å selge eller vil beholde og leie ut boliger som arves. Flere investerer i boliger som enten leies ut på det åpne markedet eller brukes av egne barn, for eksempel under utdanning. Foreldrene har da kjøpt en bolig på studiestedet. Det er også mulig at husholdningen disponerer ekstraboligene selv. Om det da skal kalles fritidshus eller ekstrabolig vil ofte være avhengig av reguleringsbestemmelsene knyttet til bygningen. Paneldataene gir oss ikke mulighet til å undersøke hvilke av disse motivene som er utslagsgivende for å eie ekstraboliger og for transaksjonene med disse boligene.

Dataene fra NOVA-undersøkelsen gir oss muligheter til å analysere hva ekstraboliger brukes til og hvor de ligger i forhold til egen bolig.

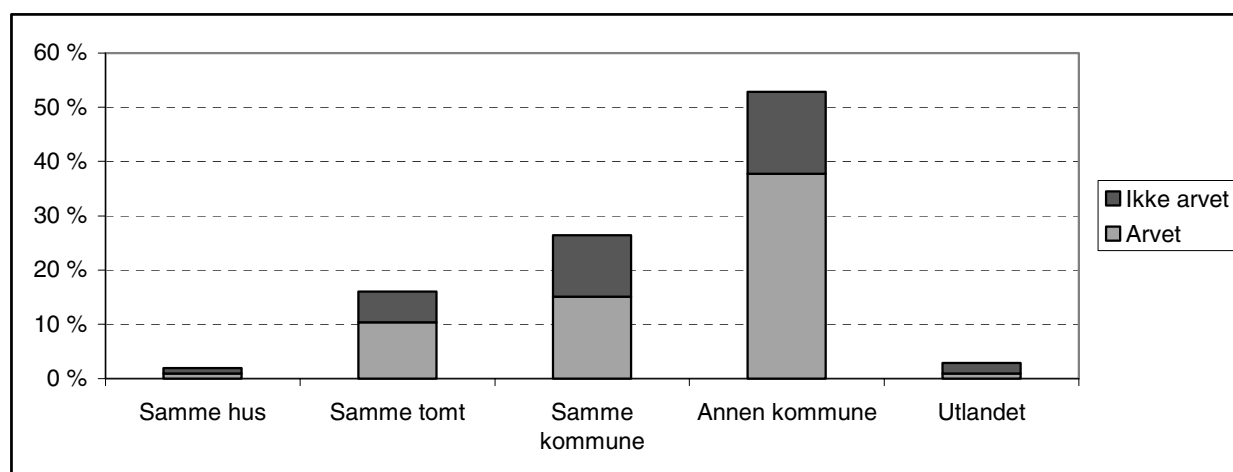
Tabell 7.8 Andelen som eier ekstrabolig og hva den brukes til, andel som eier hytte eller landsted.

Alder	Andel med ekstrabolig	Herav:		Andel med hytte/landsted, eid alene/sammen med andre
		har en/flere –minst en står tom	Andel som leier ut en eller flere	
50-59 år	21 %	9 %	12 %	34 %
60-69 år	14 %	9 %	5 %	38 %
70-79 år	10 %	7 %	3 %	27 %
80+ år	3 %	3 %	0 %	10 %

Kilde: Bearbejdede data fra NOVA-undersøkelsen 2001

Andelen ekstraboliger er større her enn i SSBs panelundersøkelse. Årsaken kan være ulik forståelse i undersøkelsene om skillet mellom ekstraboliger og fritidsboliger. Andel med fritidsboliger er mindre i NOVA-undersøkelsen enn i paneldataene. I tabellen ovenfor er både fritidsboliger som husholdningen eier alene og fritidsboliger som husholdningen eier sammen med andre tatt med. Samlet sett for disse aldersgruppene oppgir 31 prosent at fritidsboligen er overtatt som del av et arveoppgjør eller som forskudd på arv. Som kommentert lenger ned, vil nok intervjuobjektene i panelundersøkelsen i enda sterkere grad enn i NOVA-undersøkelsen forbinde ekstraboliger med boliger som ligger i en annen bygning enn den de selv bor i.

I figuren nedenfor gis det en oversikt over hvor ekstraboligene ligger og om de er arvet/fått på annen måte gjennom familie eller ikke.



Figur 7.8 Fordeling av husholdningenes ekstraboliger. Husholdninger i alderen 50 år og eldre.

Kilde: Bearbejdede data fra NOVA-undersøkelsen 2001²⁵.

²⁵ Antakelig er ekstraboliger i eget hus i liten grad inkludert. Tidligere er det spurt om en leier ut deler av huset/boligen til andre. Det er flere som svarer bekræftende på dette enn som oppgir at de har ekstraboliger i eget hus. Leier en ut hybler/rom uten egen inngang er det ikke definisjonsmessig en egen bolig. Vi har ikke muligheter til å skille mellom dette og utleie av selvstendige boenheter. Vi antar at mange har oppfattet ekstrabolig som en bolig atskilt fra det huset de selv bor i.

Over halvparten av boligene ligger i en annen kommune enn den husholdningen bor i. 26 prosent ligger i samme kommune som husholdet bor i, mens 16 prosent av ekstraboligene ligger på egen tomt. Svært få ligger i samme hus som husholdningen bor i eller i utlandet. Hele 2 av 3 ekstraboliger er arvet, og de fleste av disse ligger i en annen kommune enn der husholdningen bor. Av ekstraboligene i andre kommuner står 70 prosent tomme, mens dette bare er tilfelle med en tredjedel av de andre ekstraboligene.

7.7 Holdninger til bruk av (bolig)formue

Finansielle produkter for å bygge ned boligformue i alderdommen for personer med høy egenkapital i bolig, liten annen formue og lav løpende inntekt brukes bare av en liten del av boligeiere (Addae-Dapaah og Wong, 2001). Dette skyldes negative holdninger til gjeld, kompleksiteten og kostnadene knyttet til de finansielle produktene og til arvemotiver blant eldre.

I følge livsløpshypotesen skulle eventuell oppspart formue bygges ned alderdommen. Boligkapital utgjør som vi har sett en betydelig andel av eldres formue. Den er i utgangspunktet lite likvid, spesielt dersom en vil forsette som eier i sin nåværende bolig. Livsløpshypotesen har som nevnt liten empirisk støtte.

Et ønske om å bruke av egen formue i alderdommen vil trolig i første omgang rette seg mot finansformuen. Mange opplever samtidig en viss trygghet ved å kunne "ha noe i reserve" dersom noe uventet skulle skje og har ikke troen på at det offentlige i sin helhet vil dekke opp de behovene som eventuelt kan inntre. I tillegg opplever flere folketrygden som en begrenset inntektskilde i alderdommen. Har en ikke andre pensjonsordninger i tillegg, vil finansiell sparing kunne virke som et supplement i alderdommen.

Som vi har beskrevet tidligere fins det i andre land utviklet finansielle produkter som letter nedbygging av boligkapital om dette skulle være ønskelig. Mange av produktene er blitt utviklet som et svar på et lavere offentlig engasjement i å tilby universelle velferdsordninger knyttet til pensjon og helse. Slike produkter er lite utviklet i Norge og kan være medvirkende til en holdning om for eksempel å ikke låne opp på boligen i eldre år for å øke konsummulighetene. Også i land som har innført slike ordninger er interessen relativt lav, til tross for at relativt flere husholdninger i disse landene enn i Norge kan regnes å være "house rich, cash poor", og at mange velferdsordninger er mindre utbygd.

De eldste har også erfaringer fra trangere tider hvor de offentlige ytelsene ikke var tilstrekkelige for å kunne leve et verdig liv. Egne oppsparte midler vil kunne dekke dette gapet. Yngre generasjoner har ikke hatt disse erfaringene og vil i større grad stole på at det offentlige tar et økonomisk ansvar for nødvendige helse-, pleie- og omsorgstjenester.

Vi vil derfor forvente å finne liten oppslutning om å bygge ned boligformue i alderdommen, ikke nødvendigvis bare fordi velferdsordningene er godt utbygd slik at løpende pensjonsinntekter er tilstrekkelige, men også fordi mange har stor finanskapital og at det hersker usikkerhet omkring de reelle mulighetene for å kunne "spise av boligformuen" i alderdommen. De som har store formuer, vil lettere kunne dekke et trygghetsbehov og etterlate seg noe verdier til arvinger, men også ha nok til eget forbruk i alderdommen.

Barlindhaug (1995) fant at andelen som ville bruke mer enn halvparten av formuen på seg selv økte med formue i alle aldersgrupper. Offentlig sikkerhet for inntekt og helse i alderdommen har også ført til at det er blitt en norm å etterlate seg eiendom til neste generasjon. Holdningen til selv å bruke av formue i alderdommen vil derfor kunne påvirkes av om en har mottatt arv, om en har livsarvinger og om en allerede har gitt betydelig forskudd på arv, jmf. analysen foran av viktigheten av å etterlate seg formue²⁶. Barlindhaug (1995) fant at nær en tredjedel av de som ønsket å bruke av boligformuen i alderdommen ville gjøre dette for å investere i forbedringer og økt tilgjengelighet til boligen. Mens lagt færre ville bruke av boligformue for å gjøre seg uavhengig av nære slektninger eller fordi disse hadde det meste fra før, svarte de aller fleste "andre grunner" på spørsmålet. Enten kan det være et knippe av andre alternativer eller noen viktige grunner som ikke ble forutsatt da spørreskjemaet til NOVA-undersøkelsen i 1991 ble laget. Spørsmålet er ikke gjentatt siden.

Blant de som ikke hadde egen barn var andelen som ville bruke det meste av formuen på seg selv i alderdommen mer enn dobbelt så høy som for de som hadde barn (Barlindhaug, 1995). Et skille mellom de som hadde mottatt arv og de som ikke hadde mottatt arv blant hushold over 53 år ga ikke noen forskjell i holdningen til selv å ville bruke av formue i alderdommen. Flere av de som ikke hadde mottatt arv hadde foreldre i live og kunne dermed forvente seg arv på et senere tidspunkt, noe som dermed ikke gir noe fullgodt grunnlag for å skille mellom de som har arvet eller ikke.

Om det eksisterer forskjeller mellom aldersgrupper i holdninger, vil det alltid være et spørsmål om forskjellene kan tilskrives generasjons- eller livsfaseforskjeller. De dataene som vi har tilgang til dekker i denne sammenhengen et alt for kort tidsintervall, ca. 10 år. Muligheten for at en positiv holdning til å bruke formue i alderdommen avtar med alderen vil derfor kunne være til stede.

Figurene nedenfor baseres på spørsmål som er stilt på samme måte i to NOVA-undersøkelser fra hhv. 1991 og 2001. Det første spørsmålet går på ønske om å bruke av oppspart formue generelt på seg selv i alderdommen.

Spørsmålet om en kunne tenke seg å bruke av en eventuell oppspart formue i alderdommen var stilt omtrent nokså likt, men ikke helt likt i 1991 og i 2001.

²⁶ I NOVA-undersøkelsen er det liten sammenheng mellom ønsket om å bruke av eventuell oppspart formue selv i alderdommen og svarene på spørsmålet om viktigheten av å bli i stand til å gi forskudd på arv eller etterlate seg formue som arv.

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 2001 ble spørsmålet formulert slik:

"Hvis du tenker på alderdommen, kunne du tenke deg å bruke av en eventuell oppspart formue selv?"

Tabell 7.9 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

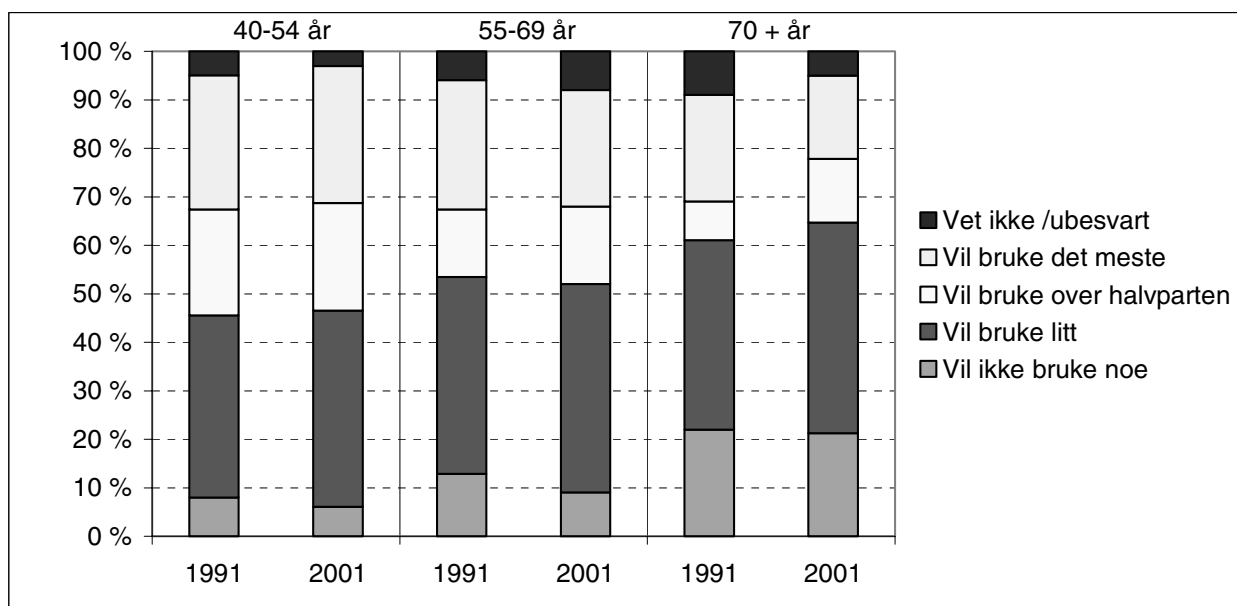
Kilde: NOVA-undersøkelsen 1991

Tabell 7.10 Holdninger til bruk av formue i alderdommen etter alder. Alle husholdninger. 2001. Prosent.

	Alder				Alle
	< 40	40 - 54	55 - 69	> 69	
Vil ikke bruke noe	4	6	9	21	8
Vil bruke litt	38	40	43	43	40
Vil bruke over halvparten	29	22	16	13	22
Vil bruke det meste	24	28	24	17	24
Vet ikke /ubesvart	5	3	8	5	5
Sum	100	100	100	100	100
N =	721	544	375	237	1877

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001

I figuren nedenfor har vi kun tatt med husholdninger over 40 år og tredelt disse etter alder.



Figur 7.9 Om en kan tenke seg å bruke av oppspart formue selv i alderdommen. Kilde NOVA-undersøkelser Ulike aldersgrupper, 1991 og 2001.

På begge tidspunktene, dvs i 1991 og 2001, øker andelen som ikke vil bruke noe på seg selv med alderen. Andelen er imidlertid små, mellom 5 og 10 prosent for aldersgruppen 40-54 år og i overkant av 20 prosent i aldersgruppen over 70 år. I hver aldersgruppe er det færre i 2001 enn i 1991 som ikke vil bruke av oppspart formue i alderdommen. Men forskjellene er minst i den eldste aldersgruppen.

Når færre svarer at de ikke vil bruke noe har dette sitt motstykke i at flere vil bruke litt eller mer enn halvparten av formuen. Andelen som svarer at de vil bruke det meste av oppspart formue på seg selv i alderdommen har gått ned i alle aldersgrupper mellom 1991 og 2001.

Ser vi bort i fra alder, men holder oss til de som er mer enn 50 år, og tredeler husholdningene etter størrelsen nettoformuen, får vi fram følgende mønster.

Tabell 7.11 Holdninger til bruk av formue i alderdommen etter størrelsen på nettoformue. Alle husholdninger med intervjuperson 50 år eller mer. Prosent.

	Nettoformue			Alle
	< 990 t	990-1859 t	1600 t +	
Vil ikke bruke noe	13	14	13	13
Vil bruke litt	32	42	47	40
Vil bruke over halvparten	17	16	15	16
Vil bruke det meste	30	25	22	26
Vet ikke / ubesvart	7	3	3	5
Sum	100	100	100	100
N =	207	205	208	620

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001

Nettoformuen er forsøkt målt til markedsverdi, boligen får for eksempel den verdien husholdet selv tror den kan omsettes for på markedet. Andelen som ”ikke vil bruke noe” er uavhengig av nettoformuens størrelse. Jo høyere formue, jo flere er det som sier de ”vil bruke litt” av formuen og færre som sier de vil ”bruke det meste”. Dette kan tyde på at mange ønsker å bruke en viss sum på seg selv i alderdommen og at dersom formuen er stor, vil en større andel tilfalle arvingene enn når formuen er liten.

Husholdningene ble også spurt mer detaljert om bruk av boligformuen. I tabellen har vi slått sammen noen av svaralternativene i det opprinnelige spørsmålet.

Tabell 7.12 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
Kjøpe 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

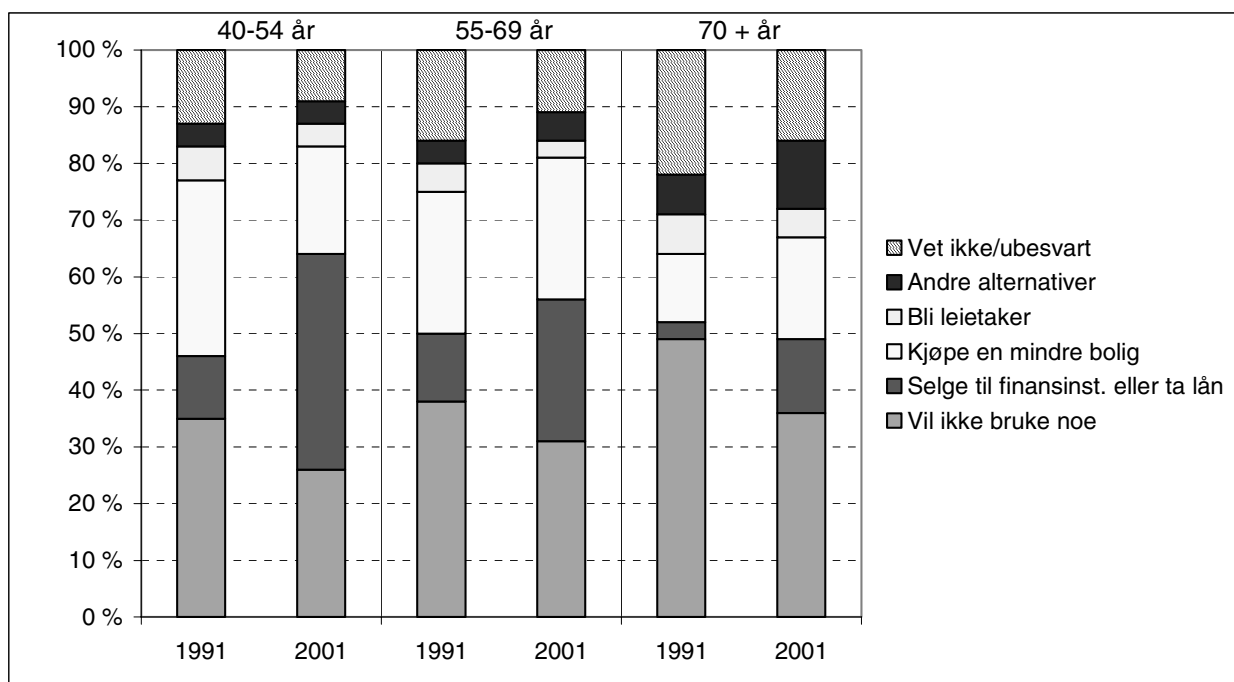
Kilde: NOVA-undersøkelsen 1991

Tabell 7.13 Holdning til bruk av boligformue i alderdommen etter alder. Eiere. Prosent. 2001.

	Alder				Alle
	< 40	40 - 54	55 - 69	> 69	
Vil ikke bruke noe	35	26	31	36	31
Selge til finansinst. eller ta lån	37	38	25	13	31
Kjøpe en mindre bolig	8	19	25	18	17
Bli leietaker	3	4	3	5	4
Andre alternativer	6	4	5	12	6
Vet ikke/ubesvart	11	9	11	16	12
Sum	100	100	100	100	101
N =	463	479	357	211	1510

Kilde: NOVA-undersøkelsen 2001

I figuren nedenfor har vi sammenstilt resultatene fra begge undersøkelsene, men utelukket alle under 40 år.

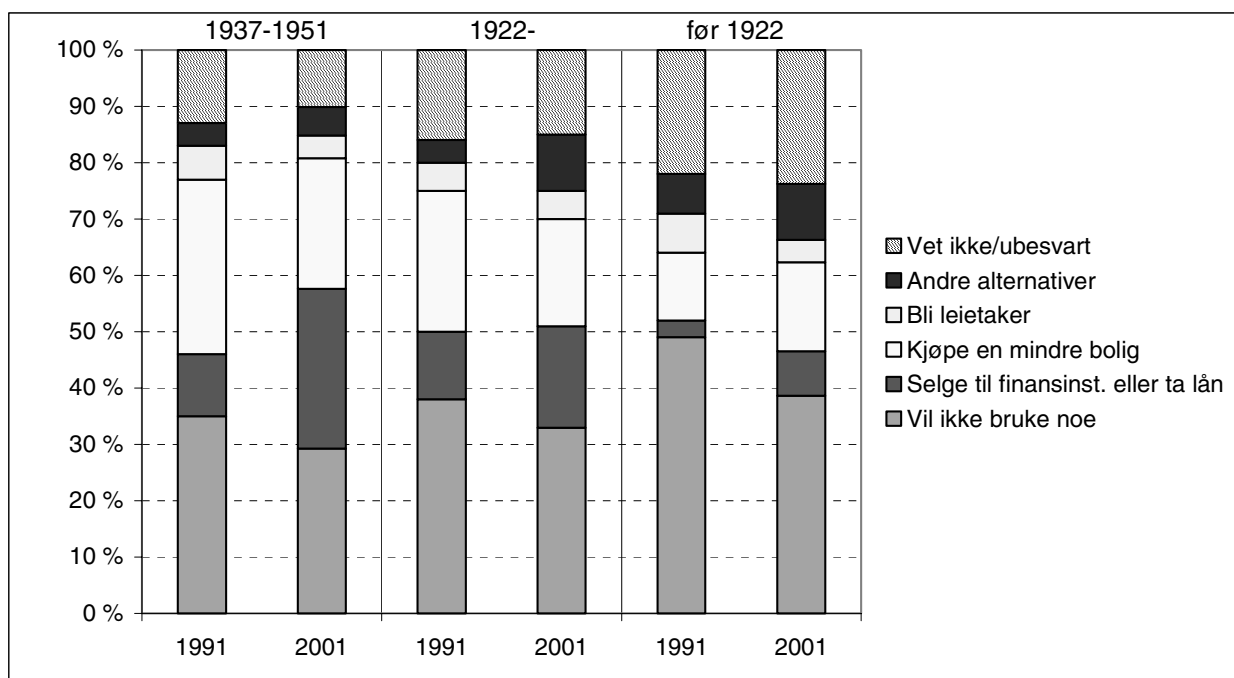


Figur 7.10 Aktuelle alternativer dersom en skulle bruke av en eventuell boligformue. Eiere i 1991 og 2001 etter aldersgrupper. Kilde NOVA-undersøkelser.

Undersøkelsene, som er gjort med ti års mellomrom, viser at andelen som ”ikke vil bruke noe av boligformuen” øker med alderen på begge tidspunkter. Dette kan i tillegg til eventuelle livsfaseforskjeller også skyldes at flere av de eldste allerede har foretatt slike tilpasninger som undersøkelsen spør om, se Gulbrandsen og Langsether (1998). I alle aldersgrupper har imidlertid andelen sunket betydelig i løpet av disse ti årene.

I alternativet selge til finansinstitusjon med mulighet for å bli boende eller å ta opp lån med pant i boligen er det siste alternativet dominerende. Å selge til finansinstitusjon utgjør bare 2-4 prosent av alle alternativer i alle aldersgrupper i 2001. Det er altså alternativet med å kunne ta opp lån på boligen for å kunne bruke av boligformue som har økt kraftig i alle aldersgrupper. Å kjøpe en mindre bolig for å frigjøre midler har mindre oppslutning i 2001 enn i 1991 i aldersgruppe 40-54 år, uendret oppslutning i aldersgruppe 55-69 år, men økende oppslutning i aldersgruppen 70 år eller mer. Å bli leietaker og frigjøre kapital på denne måten har liten oppslutning både i 1991 og 2001, med en liten nedgang i alle aldersgrupper.

Mye tyder på at mønsteret ovenfor er et uttrykk for generasjonsforskjeller og ikke bare et uttrykk for at holdningene endrer seg med livsfase. Vi har derfor tilrettelagt 2001-dataene slik at vi kan følge utviklingen i holdningene til bestemte generasjoner eller fødselskohorter.



Figur 7.11 Aktuelle alternativer dersom en skulle bruke av en eventuell boligformue. Eiere i 1991 og 2001 etter fødselskohort. Kilde NOVA-undersøkelsen.

Innenfor hver kohort ser vi at det har skjedd en endring. I alle våre tre kohorter har andelen som ikke vil bruke noe av boligformuen gått ned. Holdningsendringene er dermed både et resultat av at nye generasjoner med andre historiske erfaringer blir eldre, men også at det innen hver generasjon har vært en dreining av holdningene mot å kunne bruke mer av egen boligformue i alderdommen. Tydeligst er endringen av holdningen innen samme generasjon til å oppta lån på boligen. Bare de eldste er blitt mer åpen for å kjøpe seg ned i eiermarkedet.

7.8 Oppsummering

Offentlig sektor står for det meste av sparingen i Norge. De siste årenes økning i sparingen har sammenheng med høy oljepris og høy oljeproduksjon. Inntektene fra oljevirkksomheten har i stor utstrekning bidratt til en økning i det statlige oljefondet, og i mindre grad blitt brukt i Norge. Husholdningenes sparing var negativ i perioden 1985-88, men har deretter i gjennomsnitt ligget på i overkant av 4 prosent av disponibel inntekt.

Boligkapitalen utgjør ca. to tredjedeler av eldre husholdningers nettoformue. Siden disse husholdningene har lite gjeld, er nettoformue tilnærmet lik bruttoformue. Eldre boligeiere har gjennomsnittlig stor finanskapital. Skulle de ønske å konsumere mer enn årlig inntekt, vil en reduksjon av finanskapitalen være det mest nærliggende. Samtidig er finanskapitalen svært skjevt fordelt blant boligeiere over 70 år. Av disse oppgir en av fire at de ikke har finanskapital, dvs. de er "house rich, cash poor". Her eksisterer det et potensial for produkter som vil gjøre det lettere å bygge ned boligformue uten å flytte eller selge boligen. En

etterspørsel etter slike produkter forutsetter imidlertid at en ønsker å konsumere mer enn årlig inntekt.

Flere studier viser at mange fortsetter å spare i alderdommen. Sparetilbøyeligheten stiger over livsløpet og er spesielt høy for de eldste. De eldste sparer omtrent 10 prosentpoeng mer av inntekten enn de middelaldrende (Halvorsen, 2003). Godt utbygde pensjoner og omsorgs- og pleietjenester som er billige for brukerne, gjør at de ikke behøver å bruke av sin finansformue og at de kan beholde sine boliger (Gulbrandsen og Langsether, 1998).

På husholdningsnivå kan en aktiv nedbygging av formue skje på ulike måter. Brutto finanskapital kan reduseres gjennom å tære på bankinnskudd eller på midler fra salg av aksjer og verdipapirer. Å forbruke midler fra et større lån, for eksempel opptatt med pant i bolig, er en annen mulighet. En tredje mulighet er å selge seg ned i boligmarkedet gjennom å kjøpe seg en rimeligere bolig, eller en kan selge eksisterende bolig, leie en annen bolig og forbruke pengene fra salget. Det er også mulig å redusere egenkapitalen i bolig ved å utsette eller la være å gjøre nødvendig vedlikehold og oppgradering av boligen. Midler for konsum kan også frigjøres gjennom å selge annen realkapital enn bolig, for eksempel fritidsboliger, båter eller biler. Disse midlene kan deretter forbrukes helt eller delvis.

Mens det i perioden 1990-95 var hele 65 prosent av eldre husholdninger som flyttet innen eiersektoren som betalte mer for den nye boligen enn de fikk for den gamle, ble denne andelen redusert til 23 prosent i perioden 1996-2001. Forskjellen kan delvis skyldes at nye generasjoner av eldre bor i større og mer kostbare boliger før de flytter til en mindre bolig. Overgangen til en ny bolig (ofte en blokkleilighet) er dermed blitt økonomisk lettere. Men endringene kan også skyldes at bruktboligprisene var lave i den første perioden, mens flyttingene i 1996-2001 skjedde i en periode med sterkt stigende boligpriser. Siden prisen på nybygde boliger varierer mindre enn prisene på brukte boliger, vil prisforholdet mellom nybygde boliger og brukte boliger være større i en lavkonjunktur enn i oppgangstider. Dersom mange eldre flytter til nybygde boliger, kan dette være en del av forklaringen på forskjellen mellom periodene.

For husholdningssektoren som helhet har belåningen av boligmassen økt mellom 1999 og 2002, i den forstand at utlånsveksten til boligformål har vært større enn boliginvesteringene. Dette såkalte egenkapitaluttaket har ikke blitt brukt til konsum siden husholdningenes sparerate har vært positiv i samme periode. Den økte belåningen har sitt motstykke i større brutto finanskapital, for eksempel som bankinnskudd eller verdipapirer. I perioden 1991-1998 var utlånsveksten mindre enn boliginvesteringene. En tolkning er at mange i denne perioden hadde en betydelig nedbetaling av boliggjeld.

Arv påvirker verken inntekten eller formuen til husholdningssektoren som helhet, snarere reduseres formuen ved at det betales arveavgift til staten. Det er vanskelig å påvise synlige effekter på formuesfordelingen mellom generasjoner som følge av arv. Data fra NOVA-undersøkelsen i 1991 viser at det er aldersgruppene 45-54 år og 55-66 år som hyppigst har mottatt arv eller forskudd på arv, der siste mottak skjedde i perioden 1995-2000. Andelen er

også stor i aldersgruppen 35-44 år, trolig er dette oftest forskudd på arv. På spørsmål om hvor mye som alt i alt er mottatt i arv eller forskudd på arv fra foreldre eller svigerforeldre, var gjennomsnittbeløpet 330 000 kroner blant de som hadde arvet i aldersgruppen 45-54 år, mens det tilsvarende beløpet for aldersgruppen 55-66 år var på 699 000 kroner. Den yngste av disse aldersgruppene må forventes å arve mer senere i livet.

Det er de som har livsarvinger som er mest opptatt av å etterlate seg arv. Av alle husholdninger er det 59 prosent som sier det er viktig eller svært viktig å bli i stand til å gi arvinger forskudd på arv eller etterlate seg noe formue som arv. Andelen er størst blant åttiåringene, men er av mindre betydning dersom det tidligere er gitt forskudd på arv. Om en selv har arvet er av mindre betydning. De med lav eller høy inntekt er mindre opptatt av å etterlate seg arv enn de med middels inntekt. Boligeiere synes det er viktigere enn andre å etterlate seg arv, mens husholdninger med høy utdanning bosatt i storbyer i mindre grad enn andre synes det er viktig.

Når eldre husholdninger følges over tid, slik vi har gjort i SSBs panelundersøkelse fra 1997-99, finner vi at andelen som eier en eller flere fritidsboliger ikke har endret seg i perioden. Noen har kjøpt fritidsboliger, mens andre har solgt. I aldersgruppene 50-59 år og 70-79 år var det gjennomsnittlig 1,7 prosent av husholdningene som enten hadde kjøpt eller solgt fritidsboliger i løpet av ett år. Andelen var oppe i 3,4 prosent i aldersgruppen 60-69 år.

Andelen som eier ekstraboliger ligger langt lavere enn andelen som eier fritidsboliger, men andelen har økt mellom 1997 og 1999 i alle aldersgrupper blant personer over 50 år. I overkant av 2 prosent har hvert år enten kjøpt/arvet en ekstrabolig eller solgt. Andelen er noe høyere for femtiåringene, og andelen som eier en ekstrabolig har økt med over to prosentpoeng i perioden 1997-1999 for denne aldersgruppen. Paneldataene gir ikke svar på motivene for å sitte med ekstraboliger, om de leies ut, brukes av egne barn som studerer eller som bolig nummer to. NOVA-dataene viser at over halvparten av ekstraboligene eid av femtiåringer leies ut, mens andelen som leies ut er betydelig mindre blant de eldre aldersgruppene. Over halvparten av ekstraboligene ligger i en annen kommune enn husholdningen bor i og av disse oppgis to av tre å være arvet.

Mellom 1991 og 2001 har andelen som ikke vil bruke noe av formuen på seg selv i alderdommen gått en del ned for aldersgruppen 40-69 år, men bare noe ned for de som er 70 år eller mer. Mens 30 prosent innen aldersgruppen 55-69 år vil bruke over halvparten av formuen på seg selv i alderdommen, er det 20 prosent av eldre 70 år eller mer som sier dette.

Spørres det mer spesifikt om en er interessert i å bruke av boligformuen og hvordan dette eventuelt kan gjøres har det skjedd større endringer over tid. Andelen som sier de ikke vil bruke noe av boligformuen er større enn når det gjelder all formue, men andelen har gått kraftig ned i alle aldersgrupper mellom 1991 og 2001. Analysen tyder på at det er generasjons-forskjeller i den forstand at nye generasjoner av eldre i større grad enn dagens eldre vil være villig til bruke noe av boligformuen på seg selv i alderdommen.

8 Referanser

- Addae-Dapaae, Kwame og Grace Khei Mie Wong (2001) Housing and the elderly in Singapore – financial and quality of life implications of aging in place. *Journal of Housing and the Built Environment*. 16: 153-178
- Barlindhaug, Rolf (1995) *Kan eldres boligformue redde velferdsstaten? Mulige virkninger av å omgjøre bundet kapital i boliger til kontanter*. Prosjektrapport 186. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf og Mary-Ann Stamsø (1998) *Strukturelle trekk ved anskaffelse og bygging av nye boliger*. Prosjektrapport 245/1998. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf og Ole Gulbrandsen (2000) *Bolig- og bostedspreferanser i Stavanger-regionen*. Prosjektrapport 269 2000. Norges byggforskningsinstitutt
- Barlindhaug, Rolf (2001) *God bolig. Begrepsdrøfting og empirisk analyse*. Notat utarbeidet for Boligutvalget NOU 2002:2. Norges byggforskningsinstitutt, april 2001.
- Bull Karlsen, Per Gunnar og Kalle Seip (2001) Sparingens vekst. Arbeidsnotat 5/01. Sparebankforeningen.
- Chinloy, Peter og Megbolugbe, Isaac F. (1994) "Reverse Mortgages: Contracting and Crossover Risk". *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*. Summer 1994 Vol. 22 No. 2, 367-386
- Cribier, Françoise (1980) "A European Assessment of Aged Migration". *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 255-270
- Ferraro, Kenneth F. (1981) Relocation Desires and Outcomes Among the Elderly. *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 166-181
- Fokkema, T og L. VanWissen (1997) Moving plans for the elderly: a test of the stress-threshold model. *Environment and Planning*. Vol. 29, s 249-268
- Gale, William G: og John Carl Scholtz (1994) Intergenerational Transfers and the Accumulation of Wealth. *Journal of Economic Perspectives*. Vol. 8, nr. 4, side 145-160.
- Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (2001) *The elderly; asset management, generational relations and independence*. Paper presented at the Conference of European Sociological Association, in the Research Network on Ageing in Europe; Helsinki, 28-31 August 2001
- Gulbrandsen, Lars og Åsmund Langsether (1998) Eldre – sparere eller forbrukere? *Tidsskrift for velferdsforskning*. Vol 1. Nr. 4.
- Halvorsen, Elin (2003) Hvorfor sparer de eldre så mye. *Samfunnsspeilet* nr. 1, 2003. SSB.
- Hamnet, C., Harmer, M. og Williams, P. (1991) *Safe as Houses*, Paul Chapman Publishing, London
- Hardman, Anna M og Yannis M. Ioannides (1995) Moving behaviour and the housing market. *Regional Science and Urban Economics* 25 (1995) 21-39
- Hellevik, Ottar (2001) Ungdommen livssyn livsfase eller generasjonsbetinget? *Tidsskrift for ungdomsforskning*. nr 1, 2001 s. 47-70.
- Kotlikoff, Laurence J. (1988) Intergenerational Transfers and Savings. *Journal of Economic Perspectives*. Volum 2, Nr. 2, side 41-58.

- Litwak, Eugene og Longino, Charles F. (1987) "Migration Patterns Among the Elderly: A Developmental Perspective". *The Gerontologist*. No. 27, 266-272
- Magnussen, Knut A. (1991) Formue og sparing over livsløpet. I Moum (red) *Husholdningenes sparing. Bergrepsavklaring, dataproblemer og analyser*. Rapport 91/16. Oslo: SSB
- Megbolubge, Isaac, J. Sa-Aadu og James D. Shilling (1999) Elderly Female-Headed Households and the Decision to Trade Down. *Journal of Housing Economics*, 8, s. 285-300.
- Miles, David (1994) *Housing, Financial Markets and the Wider Economy*. Wiley
- Modigliani, Franco (1988) The Role of Intergenerational Transfers and Life Cycle Saving in the Accumulation of Wealth. *Journal of Economic Perspectives*. Volum 2, Nr. 2, side 15-40.
- Myers, Dowell (1999) Cohort Longitudinal Estimation of Housing Careers. *Housing Studies*, Vol 14, No.4, 473-490
- Patrick, Clifford H. (1980) "Health and Migration of Elderly". *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 233-241
- 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.
- Serow, W. (1987) "Why the elderly move". *Research on Aging*, Vol. 9, No. 4, pp 582-597.
- Smith, Lawrence B., Rosen, Kenneth T. og Fallis, George (1988) Recent Development in Economic Models of Housing Markets. *Journal of Economic Literature*, Vol. XXVI, 29-64
- SSB (2001) Økonomisk utsyn 2000. *Økonomiske analyser* 1/2001
- SSB (2002) Økonomisk utsyn 2001. *Økonomiske analyser* 1/2002
- SSB (2003) Økonomisk utsyn 2002. *Økonomiske analyser* 1/2003
- VanderHart, Peter (1998) The Housing Decisions of Older Households: A Dynamic Analyses. *Journal of Housing Economics* 7, 21-48
- Venti, Steven F. og Wise, David A. (1984) Moving and Housing Expenditure: Transaction Costs and Disequilibrium. *Journal of Public Economics* 23, 207-243
- Venti, Steven F. og David A. Wise (1990) *Aging and The Income Value of Housing Wealth*. NBER. Working Paper Series. Nr. 3547
- Warnes, Anthony M. og Ford, Reuben (1995) "Housing Aspirations and Migration in later Life: Developments during the 1980s". *Papers in Regional Science: The Journal of the RSAI* 74, 4: 361-387
- Weiberg, D.H., Friedman, J. og Mayo, S.K. (1981) "Intraurban Residential Mobility: The Role of Transaction Costs, Market Imperfections and Households Disequilibrium", *Journal of Urban Economics* 9, 332-48.
- Wiseman, Robert F. (1980) Why older people move. Theoretical Issues. *Research on Aging*, Vol. 2 No. 2, June 1980 141-154
- Ytrehus, Siri (1997) *Beboere i nye omsorgsboliger*. Prosjektrapport 217. Norges byggforskningsinstitutt

