

100.000 flyttelystne seniorer kan styrke kommunekasserne

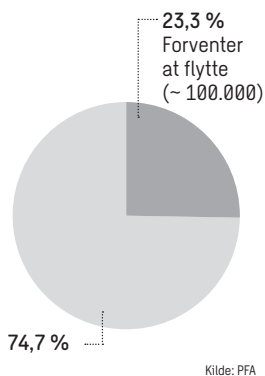
PFA

SWECO 

- Hver fjerde 65-70-årige siger, at de er klar til at flytte fra parcelhuset eller lejligheden, men mange af dem mangler den rette bolig at flytte til.
- Nye boligkoncepter og -standarder samt investeringsvillighed viser vejen til at indfri et stort velfærdsøkonomisk potentiale.
- Samtænkningen af strategisk byplanlægning og velfærdsøkonomi giver kommunerne et redskab til at skabe det gode seniorliv og samtidig frigøre titusindvis af familieboliger.

Hver fjerde 65-70-årige dansker forventer i dag at flytte fra deres nuværende bolig. Det svarer til ca. 100.000 seniorer på landsplan, som befinder sig i et unikt vindue af overskud og drømmer om at skifte det store hus ud med færre kvadratmeter, mindre vedligehold og mere fællesskab. Samtidig står store dele af det kommunale Danmark over for en historisk demografisk udfordring med drastisk flere ældre, færre erhvervsaktive skatteborgere og støt stigende udgifter til ældrepleje og hjemmehjælp.

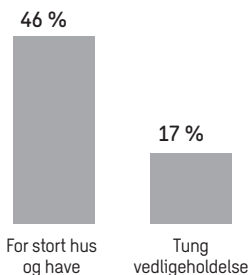
Flyttebarometer



Hvorfor flytter seniorerne?

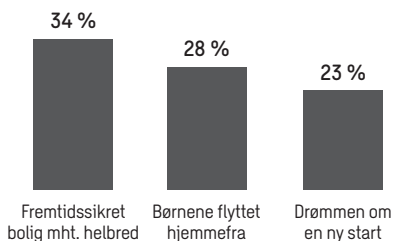
Push-faktorer

Det, der får seniorerne til at flytte



Pull-faktorer

Det, der gør det attraktivt at flytte



Kilde: Sweco/BUILD/Bevar mere

Dette notat skitserer muligheder for at løse to af samfundets mest presserende udfordringer på én gang. Ved at planlægge moderne seniorboliger og attraktive bofællesskaber kan en markant boligrotation igangsættes. Det vil frigøre titusindvis af parcelhuse til børnefamilier uden behov for kommunale anlægsinvesteringer og samler samtidig seniorerne i egnede rammer, der styrker selvhjulpenhed og kan mindske presset på den kommunale hjemmepleje.

Analysens hovedkonklusioner:

- 25,3 procent af de 65 til 70-årige har i perioden marts-august svaret i PFA's Digitale Seniorguide, at de regner med at flytte. Det svarer til ca. 100.000 danskere.
- Aldersgruppen 65-70 år udgør det helt centrale vindue for boligskitte: Målgruppen har fortsat det helbredsmæssige og mentale overskud til at tage beslutningen, inden overgangen til pensionen er passeret og flytningen bliver for uoverskuelig.
- Et markant arealparadoks præger boligmarkedet: I København råder borgere på 60+ år i gennemsnit over 62,4 pr. kvm mod blot 35,6 kvm hos de 18-29-årige – et billede, der genfindes på landsplan, hvor ældre i parcelhuse har det største arealforbrug, men traditionelt har været mindst tilbøjelige til at flytte.
- Den flytteparate befolkningsgruppes ønsker er veldokumenterede: Tid, tryk og fællesskab som helt konkret udmønter sig i eksempelvis ét-plans boliger uden dørtrin, god manøvreplads, lav vedligeholdelse og nærhed til hverdagens fornødenheder.
- Udbuddet af ældreegnede boliger er for begrænset og spænder ben for boligrotationen.
- Den demografiske forsørgerbrøk vokser. Om ti år vil der på landsplan være 65 børn og ældre for hver 100 erhvervsaktive borgere og over 85 i en række yderkommuner. Der ligger et velfærdsøkonomisk potentiale i at skabe mere egnede boligtilbud, da mange ældre i dag bor geografisk spredt i boliger med fx mange trapper og tungt vedligehold.
- PFA har afsat 2,5 mia. kr. frem mod 2030 til investeringer i seniorboliger og friplejehjem.
- Kommunerne kan lette presset på deres velfærdsbudgetter og hjemmepleje ved at indtænke potentialerne i langsigtet byplanlægning – fem konkrete greb viser, hvordan en ny vinkel kan lægges på det tværgående samarbejde og aktivere investeringskapitalen.

En helt ny flyttevillighed blandt seniorer

Overgangen til seniorlivet er for mange danskere lig med et ønske om opbrud. I PFA's Digitale Seniorguide, med en base på 4.240 brugere, har mere end hver fjerde 65-70-årige i løbet af foråret og sommeren svaret, at de regner med at flytte. På landsplan svarer det til omkring 100.000 seniorer, der nu leder efter nye rammer.

For de nuværende ejere af landets parcelhuse er det ofte selve huset, der skubber dem videre. 46% angiver et for stort hus og have som den afgørende årsag, mens 17% fremhæver byrden ved vedligeholdelse. Hos PFA mærker man tydeligt skiftet:

”Vi kan se en klar tendens, hvor flere og flere forbinder overgangen til seniorlivet med ønsket om et boligskit. Det er en ny tendens, hvor flere og flere i denne aldersgruppe er villige til at flytte.

Heri ligger et potentiale for den enkelte og for samfundet. De ældre kan skabe tryggere rammer om deres liv, mens samfundet får bedre mulighed for både at udnytte den eksisterende boligmasse og skabe bedre rammer til at levere service til de ældre,” siger Jesper Brask Fischer, velfærds- og seniorchef i PFA.

Selvom lysten er stor, er det ikke altid nemt for seniorerne i praksis. Boligmarkedets udbud af senioregnede boliger og bofællesskaber er begrænset. Ifølge en undersøgelse fra Realdania var der i gennemsnit 34 personer på venteliste til hvert seniorbofællesskab i Danmark i 2020. Trods en udbygning af seniorfællesskaber inden for de seneste år tyder intet på, at efterspørgslen er imødekommet. Det låser ikke alene seniorerne, det spænder også ben for en boligrotation, der ellers kunne frigøre titusindvis af familieboliger.

“Vi kan se en klar tendens, hvor flere og flere forbinder overgangen til seniorlivet med ønsket om et boligskit. Det er en ny tendens, hvor flere og flere i denne aldersgruppe er villige til at flytte. Heri ligger et potentiale for den enkelte og for samfundet.”

Hvorfor netop de 65-70-årige er nøglen

Det er langt fra tilfældigt, at fokus rettes mod netop de 65-70-årige. Denne aldersgruppe befinder sig i en helt særlig overgangsfase i livet, hvor arbejdslivet trappes ned eller afsluttes, og børnene for længst er flyttet. Det er her, borgerne fortsat har det fysiske overskud, helbredet og de økonomiske ressourcer til aktivt at vælge et skifte i livet.

Erfaringerne viser, at hvis man ikke gennemfører boligskiftet i dette vindue omkring pensionsalderen, risikerer vinduet at lukke. Processen bliver for uoverskuelig, energien slipper op, og borgerne forbliver i huse, som med tiden kan gøre hverdagen mere krævende for den enkelte og øge behovet for kommunale pleje- og støtteindsatser.

København-paradokset og den nationale ubalance

Rapporter og boligdata afdækker et tydeligt mønster i fordelingen af kvadratmeter på tværs af Danmark. I Københavns Kommune bor personer på 60 år og derover i gennemsnit på 62,4 kvm pr. person. Til sammenligning har de 30-59-årige 41,7 kvm pr. person, mens de 18-29-årige blot råder over 35,6 kvm pr. person. Dette "København-paradoks", hvor ældre single- eller parhusholdninger sidder på de største boligarealer, mens pladskrævende børnefamilier og unge trænges på færre kvadratmeter, er et billede, der genfindes over hele landet.

På landsplan bebos en enorm del af den eksisterende parcelhusmasse af 'empty-nesters' (+55-årige). Samtidig bygges nye parcelhuse større end nogensinde før med et gennemsnit på hele 213 kvm for nybyggede enfamiliehuse. Nybyggeri af parcelhuse medvirker til en øget klimabelastning. En analyse foretaget af Sweco for Realdania viser, at man teoretisk set kunne dække hele befolkningstilvæksten frem mod 2040 i enfamiliehuse udelukkende ved at øge boligrotationen blandt "empty-nesters" i eksisterende kvarterer.

Den voksende ældregruppe

Samtidig står de danske kommuner over for en massiv demografisk forskydning. I dag er der 57 børn og ældre for hver 100 borgere i den erhvervsaktive alder. Om blot ti år stiger dette til 65 på landsplan – og i mange kommuner i landdistrikterne forventes denne forsørgerbrøk at overstige 85.

Det stiller nye krav til prioriteringen af de kommunale ressourcer, hvor nye bolig-løsninger kan være med til at understøtte og beskytte det samlede velfærds- og serviceniveau.

Fra parcelhus til nye boligtyper

I Sweco har man gennem længere tid analyseret, hvad der reelt skal til for at skabe et alternativ til parcelhuset. Erfaringerne viser, at boligvalget i høj grad afhænger af, hvilken livsfase og geografi seniorerne befinder sig i. For at skabe bevægelse kræves der forskellige boligtyper. Nogle ønsker små 'parcelhuslignende' klyngehuse for at bevare glæden ved at have en dør direkte ud til det grønne. Andre søger mod lejlighedsbyggerier med altaner tæt på byens puls, mens en tredje gruppe efterspørger tætte, etablerede generationsfællesskaber.

Niels Toft Wendelboe, bæredygtighedschef hos Sweco Architects, forklarer potentialet:

"Sweco har meget konkrete erfaringer med, hvad der skal til for at få folk til at flytte, og hvilke boliger de ønsker. Vi har bygget flere forskellige typer og talt med alle aktører i processen, bl.a. kommuner, investorer og beboere. Det, vi har manglet, er en reel vilje til at flytte i målgruppen. Den ser vi nu, og det giver kommunerne en stor mulighed for at tænke strategisk byplanlægning og sundheds- og velfærdsøkonomi sammen for at imødekomme behovene."

Tre konkrete koncepter for boligrotation

At tænke strategisk omkring boligmassen behøver ikke alene at betyde massivt nybyggeri på bar mark. I "Bevar Mere"-rapporten, udarbejdet af Sweco og BUILD ved Aalborg Universitet med støtte fra bl.a. Realdania, fremhæves flere stærke koncepter, som netop kan rumme seniorerne:



Klyngehuse:

Små, tæt-lave klyngehuse etableret i kanten af eksisterende parcelhuskvarterer.

De kombinerer det bedste fra parcelhuset med minimal vedligeholdelse og uformelle fællesskaber med de nærmeste naboer. Billedet viser Skovhusene i Glostrup.



Generationsfællesskaber:

Fællesskaber i fællesskabet hvor seniorfællesskaber er del af en større helhed.

Her kan beboeren indløse alle fordele ved seniorbofællesskabet, uden at blive fanget på en uønsket måde i en fastlåst aldersidentitet. Billedet viser Plushusene i Kastrup.



Transformation af "det gamle rådhus":

Tomme kommunale velfærdsbygninger eller tidligere rådhus omdannes til bofællesskaber.

Her kan ældre rykke tættere ind mod den lokale bymidte og bevare deres netværk uden at skulle forlade kommunen. Illustrationen viser et visionskoncept.

En ny standard gør det trygt at tage springet

Uanset boligtypen kræver et flyttespring trygge og gennemtænkte rammer. For at understøtte bevægelsen på boligmarkedet har PFA og SBi ved Aalborg Universitet udviklet PFA Seniorboligstandard. Standarden sætter en klar målestok, som afmonterer de barrierer, der ofte holder ældre tilbage:

1. Fokus på beliggenhed:

Krav om åbenhed om gangafstande til dagligvareindkøb, offentlig transport og natur. Udendørsarealer skal have fast, jævn belægning uden stejle trin.

2. Høj tilgængelighed uden snublefare:

Boliger opføres i ét plan, indvendige dørtrin holdes under 1,5 cm (eller fjernes helt), og der kræves en fri passagebredde på mindst 0,85 meter gennem døre.

3. Tryghed, lys og udsyn:

Installation af dørtelefoner med video, høj belysning ved indgangen og vinduer, der går så langt ned (højst 0,8 m over gulvet), at beboerne let kan se ud fra sofaen. Altaner sikres med høje værn.

4. Rummelighed og praktisk indretning:

Badeværelser og køkkener skal designes med stor manøvreplads (fri diameter på 1,65 m på badet), eventuelt understøttet af flytbare elementer.

5. Støjreduktion og god akustik:

Projektering efter lydklasse B begrænser udefrakommende trafik- og nabostøj markant og sikrer en kort efterklangstid indendørs, så samtaler gøres lettere for hørehæmmede.

6. Adgangsforhold:

I etagebyggeri stilles krav om rummelige elevatorer med plads til en ambulancebåre og lyse trapper med gribegnede håndlister i begge sider.

Investeringslysten er der, hvis lokalplanerne tillader det

Som Jesper Brask Fischer, velfærds- og seniorchef i PFA, siger:

”Seniorer efterspørger ofte et hjem med færre kvadratmeter og færre forpligtelser, gerne kombineret med mere fællesskab og muligheden for at holde sig aktiv og være tæt på sociale aktiviteter. Derfor har PFA afsat 2,5 mia. kr. frem mod 2030 til investeringer i seniorboliger og friplejehjem rundt om i landet.”

Mens seniorerne i stigende grad melder sig klar til et boligskit, ligger nøglen til nye projekter i den gode dialog om rammerne for byggeriet. Ved at skabe forudsigelige og enkle rammer i den strategiske byplanlægning gøres det nemmere for investorer og udviklere at opføre skalerbare seniorboliger i tæt samspil med kommunens ønsker.

Mette Lise Ginnerup, seniorplanlægger hos Sweco Architects, peger på, at det eksisterende samarbejde på tværs af forvaltninger kan beriges med en ny boligstrategisk vinkel.

“Kommunerne arbejder hver dag med at sikre både en god byudvikling og en bæredygtig velfærdsøkonomi. Vores erfaring viser samtidig, at forvaltningerne får et utroligt stærkt fælles redskab i hånden, når vi tilfører en ny, strategisk boligvinkel til det tværgående samarbejde mellem den strategiske byplanlægning og sundhedsområdet. Muligheden ligger i at tænke lokalsamfundets fysiske rammer sammen med de fremtidige velfærdsbehov, så vi både styrker de ældres livskvalitet og støtter den kommunale drift på den lange bane,” siger hun.



“Muligheden ligger i at tænke lokalsamfundets fysiske rammer sammen med de fremtidige velfærdsbehov, så vi både styrker de ældres livskvalitet og støtter den kommunale drift på den lange bane.”

Mette Lise Ginnerup
seniorplanlægger hos Sweco Architects

På baggrund af erfaringerne fra både byplanlægning, investorer og kommunal drift peger Sweco på fem konkrete greb, hvor kommunerne kan starte:

1. Byg videre på det tværgående samarbejde:

Tilfør en ny vinkel til det eksisterende samarbejde mellem teknik & miljø og sundhed & omsorg allerede i kommuneplanstrategien. Strategisk byudvikling bliver et aktivt redskab for at sikre velfærden, når den tager højde for demografisk udvikling og fremtidige plejebehov.

2. Optimer geografien for at frigøre plejetid:

Ved at planlægge for tætte og attraktive seniorboliger centralt i byerne samles de ældre tættere på indkøb og offentlig transport. Det reducerer medarbejdernes transporttid i hjemmeplejen og giver mere direkte borgerkontakt i en tid med udbredt personalemangel.

3. Planlæg for selvhjulpnehed og fællesskab:

Når nye boliger opføres med høj tilgængelighed (fx ud fra principperne i PFA Seniorboligstandard) og med indbyggede fællesarealer, forebygges faldulykker og ensomhed. Det bevarer borgerne selvhjulpne i længere tid og udskyder behovet for omfattende kommunal hjælp.

4. Udnyt den eksisterende bygningsmasse:

I stedet for kun at bygge nyt kan kommunerne fremme opdeling af store parcelhuse via blandede lokalplaner eller transformere udtjente offentlige bygninger til bofællesskaber. Det skaber boligrotation uden tunge nyinvesteringer i kommunal infrastruktur.

5. Inviter til tidlig dialog om enkle rammer:

Ræk ud til investorer, pensionskasser og almene boligselskaber med klare, forudsigelige rammer i lokalplanlægningen. Det reducerer kompleksiteten for bygherrerne og sikrer, at den tilgængelige investeringskapital hurtigere omsættes til konkrete boliger i kommunen.

Metode

Notatet bygger på følgende datagrundlag:

- Indsigter fra PFA's Digitale Seniorsguide, baseret på data fra 4.240 personer.
- Fremskrivninger af den demografiske forsørgerbrøk og de kommunale økonomiske vilkår udarbejdet af VIVE og Aalborg Universitet.
- Registerbaserede undersøgelser og kvalitative interviews blandt fraflyttede parcelhusejere, som led i rapporten "Bedre udnyttelse af eksisterende parcelhuse gennem boligrotation" udarbejdet af Sweco og BUILD/Aalborg Universitet, støttet af Bevar Mere.
- Analyser af PFA Seniorboligstandard udarbejdet med rådgivning fra SBI ved Aalborg Universitet.

Kontakt og yderligere information:

Jesper Brask Fischer

Velfærds- og seniorchef, PFA

jbf@pfa.dk

+45 3917 5760

Niels Wendelboe Toft

Bæredygtighedschef, Sweco Architects

niels.toft@sweco.dk

+45 4282 1134

Mette Lise Ginnerup

Seniorplanlægger, Sweco Architects

mettelise.ginnerup@sweco.dk

+45 3035 9752

Jonas Rasmussen

Senior Presserådgiver, PFA

jrn@pfa.dk

+45 2446 8453

Anders Rosendahl

Pressekontakt

anders.rosendahl@sweco.dk

+45 4048 3766