

25. marts 2024



Hver tredje boligejer over 50 år regner med at flytte inden for de næste ti år – særligt lejeboligen er i høj kurs

Ofte er der en del fokus på den demografiske udvikling og den potentielle tilgang af førstegangskøbere til boligmarkedet. Man glemmer dog typisk, at de mere modne boligejere og pensionisters valg af bolig også spiller en vigtig rolle for både udviklingen i boligpriser og efterspørgslen efter forskellige boligtyper. Betydningen af dette segment har været tiltagende gennem en årrække, og i en undersøgelse vi netop har lavet i samarbejde med analyseinstituttet YouGov, ser vi, at godt hver 3. boligejer i alderen 50+ tror, at de vil flytte inden for de næste ti år, og især lejeboligen er i høj kurs, men også flere overvejer at skifte parcelhuset ud med en ejerlejlighed eller andelsbolig. For dem, der har tanker om at flytte, skyldes det især et ønske om mindre vedligehold, en mindre bolig, ingen trapper samt at få penge ud fra sin ejerbolig. I sig selv siger disse tal ikke noget om konsekvenserne for boligmarkedet over de kommende år, men det understøtter netop pointen om de mange forskellige underliggende dynamikker på boligmarkedet.

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

Omtrent hver 3. boligejer over 50 år tror, at de vil flytte inden for ti år

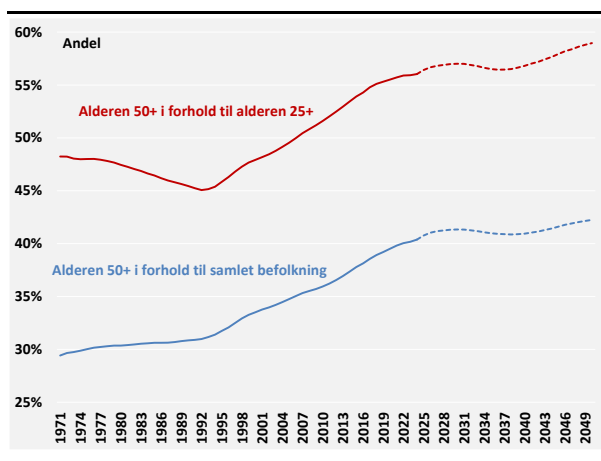
Vi har i denne analyse zoomet ind på boligejere over 50 år og set nærmere på deres tanker om deres boligsituation og deres boligplaner for fremtiden. Her har vi fået hjælp fra analyseinstituttet YouGov, som har lavet en repræsentativ analyse blandt godt 1.000 boligejere i alderen 50+.

Inden vi dykker ned i resultaterne, kan vi først og fremmest konstatere, at danskere i alderen 50+ fylder en stadig større andel af både den samlede befolkning, men også er godt repræsenteret i målgruppen, der er på udkig efter boligkøb. For lidt mere end 50 år siden udgjorde andelen af danskere i alderen 50 år og op lidt under 30 % af den samlede befolkning – i dag er andelen godt 40 %. Ser vi over de kommende årtier,

så er der fortsat en mindre pil op – det gælder hvad enten vi ser i forhold til den samlede befolkning eller i forhold til alderen 25+, jf. figur 1. Ser vi alternativt ind i vores egen udlånsbog for Realkredit Danmark, så udgør boligejere i alderen 50+ i omegnen af 75 % af privatkunderne.

Med andre ord spiller denne aldersgruppe en betydelig rolle i forhold til udviklingen på boligmarkedet – ikke bare i forhold til boligpriserne, men også i forhold til efterspørgslen efter forskellige boligtyper. Det kan særligt komme til udtryk, hvis der f.eks. sker et skifte i præferencer, hvor flere i denne aldersgruppe måske i højere grad end tidligere efterspørger flere lejeboliger – eller ønsker at sælge parcelhuset.

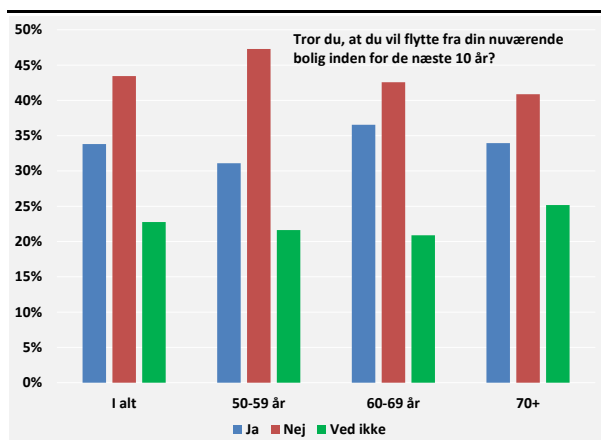
Figur 1. Aldersgruppen 50+ fylder en stadig større andel af både potentielle boligkøbere og i forhold til den samlede befolkning



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Denne analyse kommer dog ikke til at give indikationer på evt. præferenceskift i forhold til tidligere – det vil i så fald kræve, at vi har tidligere undersøgelser at holde resultatet op imod. Til gengæld kan vi konkludere, at der er en ganske stor andel af boligejerne i alderen 50+, som tror, at de vil flytte inden for de kommende ti år. Helt præcist svarer 34 % "ja" til dette, og det er fordelt med 31 % til kvinderne, mens en lidt større andel af mændene – 36 % - vurderer, at de er flyttet til den tid.

Figur 2. Hver 3. boligejer regner med at flytte inden for de kommende ti år



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Geografisk set er der færrest med tanker om flytning i Region Hovedstaden sammenlignet med resten af landet. I Region Hovedstaden er det således "kun" 29 %, der tror, at de vil flytte inden for de kommende ti år mod 37 % i både Region Sjælland og Nordjylland. Forskellen mellem regionerne bliver endnu tydeligere, hvis man ser på, hvem der ikke tror, at de vil flytte over de kommende ti år. Her er hele 51 % afvisende i Region Hovedstaden, mens andelen er 43 % på

landsplan og blot 34 % som det laveste i Region Nordjylland.

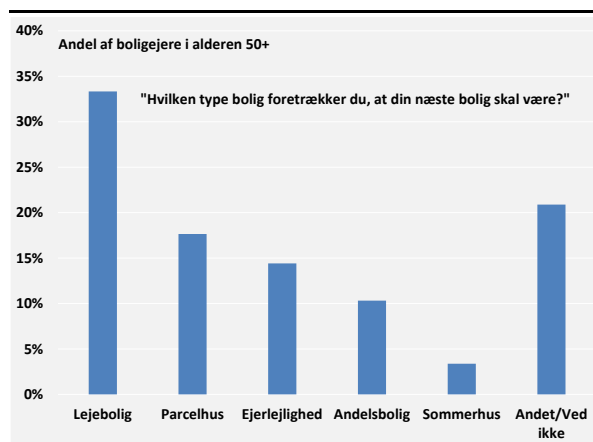
Der er også en del boligejere, der i sagens natur er i tvivl om, hvordan deres behov og fremtidsplaner udvikler sig. Derfor har de svært ved at forholde sig konkret til, hvorvidt de tror, at de vil flytte inden for de kommende ti år. Således svarer 23 % i undersøgelsen "ved ikke" til dette spørgsmål – mens tvivlen er mindst med 20 % i Region Hovedstaden og størst i Nordjylland med 29 %.

Lejeboligen er i høj kurs – især for boligejere i alderen 70+

Ser vi nærmere på, hvilken boligtype der efterspørges for den tredjedel af boligejerne, som har planer om at flytte inden for de kommende ti år, så viser det sig, at der er et stort ønske om lejebolig. Således svarer hver tredje, at de ser lejeboligen som næste stop – og der er heller ikke forskel på mænd og kvinder, da andelen, der tænker lejebolig, er nærmest den samme.

På andenpladsen kommer parcelhuset med en andel på 18 %, jf. figur 3. Det er egentlig knapt så imponerende med tanke på, at hele 75 % af boligejerne i undersøgelsen, der har tanker om flytning, i dag bor i parcelhus.

Figur 3. Mange har en lejebolig i kikkerten



Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Med andre ord er der for mange et tydeligt ønske om at skifte parcelhuset ud med en anden type af bolig. Det kan som nævnt være en lejebolig, men det kan også være en ejerlejlighed eller en andelsbolig. Det svarer henholdsvis 14 % og 10 % af boligejerne i alderen 50+.

Endeligt er der ikke mange, der drømmer om at flytte mere permanent i sommerhus. For en del år siden blev det ellers gjort nemmere at få lov til at anvende sit sommerhus som helårsbolig, men det er blot 3 %, der foretrækker det. I både Region Hovedstaden,

Syddanmark og Midtjylland er andelen helt nede på 1 %, mens det er bemærkelsesværdigt, at der faktisk er 11 % af boligejerne i Region Sjælland, der har denne tanke. Det er svært helt at forklare en sådan regional forskel, men det kan skyldes, at mange sommerhusområder i Region Sjælland trods alt ikke er så langt væk fra større byområder, og dermed er knapt så "isoleret". Ligeledes ved vi, at mange ejer sommerhus i samme region, som de er bosiddende i.

Det er klart, at det betydelige aldersspænd i undersøgelsen fra 50 år og opefter betyder, at der naturligvis også er forskellige behov og overvejelser i spil på tværs af boligejerne i undersøgelsen. For nogle er børnene måske flyttet hjemmefra for nyligt, og der kan være ønske om at flytte væk fra det store parcelhus og ind mod byens muligheder, mens der for andre kan være et stort fokus på en mere ældrevenlig bolig.

I relation til ovenstående forskellige behov ser vi derfor også, at efterspørgslen efter lejebolig stiger med alderen. Hele 44 % af boligejerne i alderen 70+, der overvejer en flytning inden for de kommende ti år, vil gerne over i en lejebolig, mens tallet er 23 % for de 50-59 årige og 30 % for de 60-69 årige. Samme tendens ser vi i øvrigt også med både ejerlejlighed og andelsbolig, hvilket netop skal ses i lyset af typisk mindre bolig og mindre tid på vedligehold af hus og have. Vi kan derfor også konstatere, at tendensen går i modsat retning med parcelhuset, hvor det er 26 % af de 50-59 årige, som ser parcelhuset som den næste bolig mod "kun" 10 % af de 70+.

Der er nogle tydelige geografiske forskelle i forhold til synet på den næste bolig. Nordjyderne ønsker i højere grad at holde fast i parcelhuset – det siger 35 % og dermed næsten dobbelt så mange som på landsplan. Omvendt foretrækker både boligejere i Midtjylland og i Syddanmark i højere grad lejeboligen end landsgennemsnittet, mens boligejerne i Region Hovedstaden har en stærkere præference for ejerlejlighed end gennemsnittet. 21 % af boligejerne i Region Hovedstaden vil gerne flytte i ejerlejlighed inden for de kommende ti år.

Lidt interessant er det i øvrigt at bemærke, at selv om Region Hovedstaden – og primært København – udgør en stor del af det samlede andelsboligmarked, så er det tilsyneladende ikke i så høj kurs for de adspurgte boligejere i regionen. Kun 4 % af boligejerne i Region Hovedstaden peger på en andelsbolig som næste destination mod i omegnen af 10-15 % i de andre regioner. Det kan skyldes, at andelsboligmarkedet i København igennem en årrække har været et svært marked at få foden indenfor, hvor meget kører på gode forbindelser og ventelister. Derfor er det ikke "top-of-mind" for boligejerne i regionen. Samtidig har en del boligejere gode friværdier med sig, hvilket også giver nemmere adgang til det københavnske marked for ejerlejligheder.

Samlet set tyder de forskellige tanker om næste bolig på tværs af landet på, at man nok i en eller anden

grad er farvet af de eksisterende muligheder i det marked, man kigger på. Når det er sagt, giver tankerne om næste bolig dog også anledning til refleksion om, hvorvidt der kan være behov for flere ældrevenlige lejeboliger fremadrettet. Ligeledes ser det også ud til, at det københavnske marked for ejerlejligheder kan få medvind fra tilflytning fra især boligejere i Region Hovedstaden – en tendens der allerede har stået på i en del år. Vi ser således også, at godt 30 % af indbyggerne i ejerlejligheder i København by har en alder på 50 år eller derover – en stigning i "markedsandel" på næsten 2,5 %-point over de seneste ti år.

Ønske om at bruge mindre tid på boligen skinner igennem

Som vi allerede har kredset om, så er det især tanken om en bolig, der kræver mindre vedligehold, der er et af de mest fremførte argumenter for ønsket om en flytning. Hele 28 % af boligejerne i alderen 50+, som tror, at de vil flytte inden for de kommende ti år, begrundet det med 'mindre vedligehold'. Og mere end syv ud af ti boligejere har det som en af de første tre årsager. Et næsten lige så stærkt ønske er en mindre bolig, som i en eller anden forstand også dækker over mindre vedligehold og rengøring, jf. tabel 1.

Tabel 1. Baggrund for tanker om flytning

Hvad er de vigtigste årsager til, at du gerne vil flytte? Prioriter de tre vigtigste

| | 1. prioritet | 1. eller 2. prioritet | 1.-3. prioritet |
|--|--------------|-----------------------|-----------------|
| Jeg ønsker en bolig, der kræver mindre vedligehold | 28% | 54% | 71% |
| Jeg ønsker en mindre bolig | 24% | 45% | 61% |
| Jeg vil gerne have en bolig uden trapper | 15% | 28% | 38% |
| Jeg vil gerne have penge ud af et salg af min nuværende bolig | 7% | 18% | 31% |
| Andet | 6% | 10% | 19% |
| Jeg vil gerne bo i byen | 6% | 13% | 19% |
| Jeg ønsker en billigere bolig | 3% | 8% | 18% |
| Jeg vil gerne flytte tættere på mine børn/børnebørn eller venner | 7% | 12% | 17% |
| Jeg vil gerne flytte på landet | 2% | 5% | 5% |

Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

På tredjepladsen er endnu en grund, der også understøtter en mere ældrevenlig bolig i form af en bolig uden trapper. Næsten 40 % af boligejerne har det inden for deres top tre prioritering. Endeligt peger næsten hver tredje boligejer på, at det bestemt også spiller en vigtig rolle at kunne få penge ud af et salg af nuværende bolig – altså at få frigivet sin friværdi og få penge ud, som ellers er bundet i mursten.

Ellers er andre vigtige årsager, at man gerne vil bo i byen, ønske om en billigere bolig eller flytte tættere på familie og venner. Der er til gengæld ikke mange boligejere i alderen 50+, der drømmer om at flytte på landet. Det er kun 5 % af boligejerne med flytteplaner,

der har det som en af de tre vigtigste årsager. Det skal nok også ses i lyset af, at det kan være en udfordring som ældre at skulle pendle et stykke vej til indkøb og være et godt stykke væk fra familie og venner samt evt. sygehus. Det understøttes også af, at det kun er 3 % i alderen 70+, der har tanker om at flytte på landet, mens det er 7 % i de andre aldersgrupper.

Ellers er der ikke de helt store forskelle på tværs af aldersgrupper. Der er en tendens til, at ønsket om ingen trapper og mindre vedligehold er størst for de 70+, mens ønske om mindre bolig er tæt på lige stærkt for alle, og det samme kan siges om ønsket om at være tættere på venner og familie. Til gengæld er der en tendens til, at de 50-59 årige er en tand mere interesseret i at realisere friværdien i boligen – det svarer 35 % som en af de tre vigtigste årsager mod 29 % for de andre aldersgrupper.

Der er dog mange boligejere, som har en lang tidshorisont i nuværende bolig

Der var en lidt større andel af boligejerne, som ikke tror, at de vil flytte over de kommende ti år – helt præcist 43 % mod 34 %, der tror, at de vil flytte. I nedenstående tabel 2 er vist de vigtigste årsager til, at man som boligejer i alderen 50+ ikke tænker i flyttebaner over de kommende ti år.

Helt simpelt kan vi se, at rigtig mange er særdeles glade for deres nuværende bolig – det angiver ni ud af ti boligejere som en af de tre vigtigste årsager til at

blive boende. Næsten syv ud ti vurderer, at boligen er velegnet – også i fremtiden – og det kan altså dække over, at boligen måske allerede er ældrevenlig.

Endeligt spiller tryghed en vigtig rolle for at blive boende – både direkte, som en del boligejere fremhæver, og indirekte i forbindelse med, at man kender naboer og lokalområde – og er tæt på familie og venner.

Tabel 2. Derfor vil vi blive boende i mange år endnu...

| Hvad er de vigtigste årsager til, at du ikke vil flytte? Prioriter de tre vigtigste | 1. prioritet | 1. eller 2. prioritet | 1.-3. prioritet |
|---|--------------|-----------------------|-----------------|
| Jeg er glad for nuværende bolig | 51% | 79% | 90% |
| Boligen er velegnet – også i fremtiden | 26% | 57% | 68% |
| Jeg bor tæt på venner og familie | 4% | 15% | 29% |
| Det giver mig tryghed | 2% | 12% | 29% |
| Jeg ønsker at flytte før eller siden – men først om mere end 10 år | 7% | 13% | 24% |
| Jeg har altid boet her og kender naboer og lokalområdet | 5% | 14% | 22% |
| Det er besværligt at flytte | 3% | 6% | 16% |
| Andet | 2% | 3% | 13% |
| Jeg vil gerne flytte på landet | 2% | 5% | 5% |

Kilde: YouGov og Realkredit Danmark

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.

Redaktion

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Produkter, rådgivning og analyse