

Ivar Brevik og Lene Schmidt

Slik vil eldre bo

En undersøkelse av framtidige
eldres boligpreferanser

Slik vil eldre bo

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR-rapport 2004:10

Dødelighet, sosial posisjon og utgifter til pleie og omsorg i Oslo

NIBR-rapport 2003:11

Handlingsplan for eldreomsorgen
Virksomheter på kapasitet, dekning og årsverkforbruk

NIBR-notat 2002:120

BOLIG +
Nytt og bedre hverdagsliv

NIBR-notat 2002:109

**Nye boliger med "nogen
attåt"**
Service mangfold og fellesskap

Rapportene koster kr 250,-, og kan bestilles fra NIBR:
Postboks 44, Blindern,
0313 Oslo
Tlf. 22 95 88 00
Faks 22 60 77 74
E-post til
berit.willumsen@nibr.no

Porto kommer i tillegg til de oppgitte prisene

Notatene er elektronisk publisert på NIBRs hjemmeside www.nibr.no

Ivar Brevik og Lene Schmidt

Slik vil eldre bo

En undersøkelse av framtidige eldres
boligpreferanser

NIBR-rapport nummer 2007:17

Tittel: **Slik vil eldre bo**
En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser

Forfatter: Ivar Brevik og Lene Schmidt

NIBR-rapport: 2005:17
ISSN: 1502-9794
ISBN: 82-7071-601-4

Prosjektnummer: O-2187
Prosjektnavn: Framtidige eldre boligpreferanser
Oppdragsgiver: Den Norske Stats Husbank
Prosjektleder: Ivar Brevik

Referat: Rapporten gjør rede for resultater fra en undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser generelt og i en situasjon med svekket helse. Foretrukket boform ved skrøpeligheit, valg mellom kommunale boformer og omsorgsboligens lokalisering står sentralt sammen med spørsmål knyttet til planlegging av alderdom og det å flytte versus og bli boende. Dette særlig i lys av spørsmålet om tilgjengelighet og universell utforming. Interessen for bofellesskap med service er kartlagt. Undersøkelsen gjør også rede for seniorenens boligsituasjon i dag og hvordan de vurderer boligens egenhet i alderdommen

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: Desember 2005

Antall sider: 266

Pris: Kr 300,-

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning
Gaustadalléen 21, Postboks 44 Blindern
0313 OSLO
Telefon: (+47) 22 95 88 00
Telefaks: (+47) 22 60 77 74
E-post: nibr@nibr.no

Vår hjemmeside: <http://www.nibr.no>

Trykk: Nordberg A.S.
Org. nr. NO 970205284 MVA
© NIBR 2007

Forord

I denne rapporten legger vi fram resultater fra en del av materialet fra en landsomfattende undersøkelse av *Framtidige eldres boligpreferanser*. Foruten kartlegging av boforholdene omhandler undersøkelsen seniorennes framtidige boligpreferanser generelt og i en situasjon med svekket helse. Husbanken er oppdragsgiver for prosjektet.

Det har vært et samarbeid mellom forskningsstiftelsen Fafo og Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR), men er utført slik at en rapporterer hver for seg. Spørreskjemaet ble utarbeidet av Fafo og NIBR i fellesskap. Arbeidet tok til i 2003 og datainnsamlingen ble gjennomført i 2. halvår 2004.

Forsker Ivar Brevik har vært prosjektleder for NIBRs del. Han har skrevet kapittel 1-3 og 5-6 samt sammendrag, mens forsker Lene Schmidt har skrevet kapittel 4.

NIBR vil takke seniorrådgiver Åse Ribe i Husbanken for bistand og nyttige kommentarer til arbeidet under veis.

Vi håper undersøkelsen kan komme til nytte i Husbankens, kommunenes og de statlige myndigheters arbeid med de problemstillinger, perspektiver og utfordringer som de framlagte resultatene avtegner.

Oslo, desember 2005

Sidsel Sverdrup
Forskningssjef

Innhold

Forord	1
Tabelloversikt	8
Figuroversikt.....	10
Sammendrag	13
Summary.....	26
1 Innledning	34
1.1 Bakgrunn.....	34
1.2 Siktemål og problemstillinger	35
1.2.1 Hovedproblemstillinger.....	35
1.2.2 Ulike problemstillinger knyttet til bolig og boformer....	36
1.3 Framgangsmåte – utvalg, datainnsamling og analyse....	40
1.3.1 Undersøkellesopplegg og datainnsamling	40
1.3.2 Om bruttoutvalget, nettoutvalg, svarprosent	41
1.3.3 Om preferanser som ideelle ønsker eller som valg innenfor gitte økonomiske rammer	42
1.3.4 Om analysemetoder.....	43
2 Dagens bolig- og bosituasjon.....	44
2.1 Innledning	44
2.2 Boligtyper og boligstørrelser.....	45
2.2.1 Type bolig	45
2.2.2 Antall rom i boligen	48
2.2.3 Husholdstørrelse og rom pr bosatt – grad av romslighet i boligen.....	50
2.2.4 Boligens størrelse	51
2.2.5 Sammendrag - boligtype og boligstørrelse.....	53
2.3 Disposisjonsforhold til boligen, boligens markedspris og type bosted	54
2.3.1 Disposisjonsforhold til boligen	54
2.3.2 Boligens markedsverdi.....	55
2.3.3 Boligens beliggenhet.....	57
2.3.4 Sammenfatning av disposisjonsforhold til boligen, boligens markedspris og bostedstype.....	57
2.4 Viktige egenskaper ved dagens bolig.....	58

2.4.1	Egenskaper som prioriteres høyt.....	58
2.4.2	Om de særskilte egenskapene	59
2.4.3	Høy og lav prioritering av boligens utforming og følelsesmessig tilknytning til boligen.....	62
2.4.4	Oppsummering av prioriterte egenskaper ved boligen ..	68
3	Egenskaper ved boligen og boligens egnethet ved skrøpeligheit.	70
3.1	Innledning	70
3.1.1	Om problemstillinger og innhold i kapitlet	70
3.1.2	Langvarig arbeid med tilgjengelighet	71
3.1.3	Andel private boliger på landsbasis med tilgjengelighet.....	72
3.2	Tilgjengelighet inne i boligen og utenfra	74
3.2.1	Nødvendige rom på ett plan og tilgjengelighet for rullestolsbruker.....	75
3.2.2	Tre mål for tilgjengelighet under ett	75
3.2.3	Å bo med tilgjengelighet etter egenskaper ved bygninger, boliger og beboere.....	77
3.2.4	Tilgjengelighet og prioritering av sentrale egenskaper ved boligen	79
3.2.5	Samlet oversikt av hva som særlig bidrar til å bo i tilgjengelig bolig	84
3.2.6	Sammenfatning av resultater om tilgjengelighet.....	87
3.3	Strategiske valg av dagens bolig med tanke på skrøpeligheit.....	88
3.3.1	Egenskaper ved bolig og personer som har valgt nåværende bolig på grunnlag av skrøpeligheit.....	89
3.3.2	Forhold av særlig betydning for valg av bolig med tanke på skrøpeligheit.....	91
3.3.3	Sammendrag 3.3 - strategiske valg av dagens bolig med tanke på skrøpeligheit og forhold som bidrar til det	94
3.4	Tilpasninger av boligen.....	95
3.4.1	Gjennomførte tilpasninger i boligen med sikte på økt tilgjengelighet.....	95
3.4.2	Positiv vurdering av å ha boligen på et plan, boligens faktiske tilgjengelighet og gjennomførte tilpasninger for å øke tilgjengelighet	100
3.4.3	Framtidige tilpasninger av boligen for å gjøre den hensiktsmessig i alderdommen	102
3.4.4	Sammendrag - gjennomført og planlagte tilpasninger av boligen med sikte på økt tilgjengelighet.....	104
3.5	Samlet oversikt over bestrebelser for å øke boligens tilgjengelighet og hensiktsmessighet.....	105

3.5.1	Strategisk valg av bolig samt gjennomførte og planlagte tilpasninger	105
3.5.2	Sammenfatning av bestrebelser for å øke boligens tilgjengelighet og hensiktsmessighet.....	108
3.6	Vurdering av nåværende bolig i en situasjon med skrøpelighet.....	108
3.6.1	Vurdering etter alder	108
3.6.2	Forklaringer på å bo i godt tilpasset bolig.....	110
3.6.3	Sammenfatning av vurderingene av hvordan nåværende bolig er tilpasset en situasjon med skrøpelighet.....	112
3.7	Valget mellom å bli boende eller å flytte om en blir skrøpelig og få store hjelpebehov	113
3.7.1	Om å forbli eller flytte ved skrøpelighet	113
3.7.2	Mulige forklaringer på uansett å foretrekke å bli boende i egen bolig på tross av skrøpelighet og store hjelpebehov	115
3.7.3	Mulige forklaringer på ønske om å flytte til tilrettelagt bolig	117
3.7.4	Betydning av tilgjengelighet for i sin alminnelighet å ønske å flytte eller å bli boende.....	120
3.7.5	Sammenfatning av spørsmålet om å bli boende eller å flytte om en skulle bli skrøpelig og få store hjelpebehov og forhold som bidrar til det ene eller andre.....	121
3.8	Sammenfatning og drøfting av noen av resultatene i dette kapitlet.....	122
3.9	Om tilgjengelighet og sparte kostnader i pleie og omsorgstjenestene	125
3.9.1	Samfunnsøkonomiske perspektiv – pleie- og omsorgssektoren ruver i den offentlige økonomien	125
3.9.2	Om sammenhengen mellom tilgjengelighet og å bli boende eller flytte ved store hjelpebehov.....	126
3.9.3	Mulige reduserte kostnader i pleie- og omsorgstjenestene ved å øke tilgjengeligheten i norske boliger. Et regneeksempel	129
	Vedlegg Figurer kapittel 3	132
4	Seniorenens interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice	134
4.1	Bofellesskap	135
4.1.1	Hva er et bofellesskap?	135
4.1.2	Ønsker om leilighet i bofellesskap	137
4.1.3	Stor interesse for bofellesskap	138

4.1.4	Hvem er interessert i bofellesskap?.....	140
4.1.5	Oppsummering.....	144
4.2	Missmatch mellom tilbud og etterspørsel?.....	145
4.3	Boliger med felleslokaler	147
4.3.1	Stor interesse for felleslokaler.....	147
4.3.2	Hvem etterspør ulike felleslokaler?	148
4.3.3	Missmatch mellom tilbud og etterspørsel?.....	150
4.4	Boliger med servicetilbud	151
4.4.1	Stor interesse for servicetilbud.....	151
4.4.2	Hvem etterspør ulike servicetilbud?.....	152
4.5	Oppsummering av seniorennes interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice	154
5	Framtidige boligpreferanser i en situasjon med svekket helse og skrøpeligheit.....	156
5.1	Planlegging for hvordan å bo som skrøpelig.....	156
5.1.1	Hensyn til alderdommen ved planlegging for framtidig bolig.....	157
5.1.2	Hvem planlegger for alderdommen?.....	158
5.2	Mulighetene til å få nødvendig hjelp fra hjemmetjenestene	162
5.3	Foretrukket boform i en situasjon med skrøpeligheit....	163
5.3.1	Foretrukket boform om en skulle bli skrøpelig.....	164
5.3.2	Prefererte kommunale boformer ved skrøpeligheit.....	166
5.3.3	Private prefererte boformer ved skrøpeligheit.....	168
5.4	Forklaring på valg av ulike boformer.....	170
5.4.1	Valg mellom privat tilrettelagte boliger og kommunale omsorgsboliger	170
5.4.2	Valgt sykehjem framfor ulike omsorgsboliger.....	174
5.4.3	Sammendrag – preferanser mellom private og kommunale boformer	177
5.5	Valg mellom ulike typer kommunale omsorgsboliger.	180
5.5.1	Om omsorgsboliger.....	180
5.5.2	Preferanser mellom ulike kommunale boformer etter utdanning og alder.....	183
5.5.3	Kjennetegn ved dem som foretrekker fellesskapsløsninger	185
5.5.4	De som avviser omsorgsboliger og foretrekker sykehjem	188
5.5.5	Sammendrag.....	189
5.6	Ønsket privatareal i tilrettelagt bolig i en situasjon med skrøpeligheit.....	191
5.7	Ønsker om type rom i ny bolig ved skrøpeligheit.....	193
5.7.1	Generelt om ønsker om ulike typer rom.....	193

5.7.2	Ønsker ikke kjøkken eller stue eller soverom	194
5.8	Om enerom og privatarealets størrelse i sykehjem	195
5.8.1	Om enerom i sykehjem	195
5.8.2	Størrelsen på ønsket privatareal i sykehjem	197
5.9	Valget mellom å eie eller leie samt ønsket husleie	198
5.9.1	Etterspørsel etter tilrettelagte boliger etter disposisjonsform	198
5.9.2	Om forholdet mellom tilbud og etterspørsel av tilrettelagte boliger	200
5.9.3	Ønsket husleie i kommunal eller privat tilrettelagt omsorgsbolig	201
5.9.4	Sammendrag	203
5.10	Om ønsket lokalisering av omsorgs- boliger	205
5.10.1	Om ønsket lokalisering i forhold til offentlig og privat service og et kjent nærmiljø	205
5.10.2	Ønsket plassering i forhold til andre omsorgsboliger ..	207
5.10.3	Samlet vurdering av betydningen av nærhet til sosiale nettverk og offentlig og privat service	209
5.10.4	Sammendrag	210
5.11	Ønsket servicetilbud i tilknytning til boligen i situasjon som skrøpelig	211
5.12	Ønsket omsorgsbolig og sykehjem i Syden	214
5.12.1	Ønsker om opphold i sydenboliger	214
5.12.2	Kjennetegn ved dem som ønsker seg sørover som skrøpelig	215
5.12.3	Sammendrag	217
6	Perspektiver og utfordringer – oppsummering og vurdering av noen hovedfunn	219
6.1	Å øke tilgjengeligheten i norske boliger er en samfunnsmessig utfordring.	219
6.2	Stor interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice fordrer ny giv i utforming av boliganlegg for seniorer	222
6.3	Behov for tilrettelegging av flere tilgjengelige boliger med fellesskapsløsninger i privat regi	224
6.4	God samfunnsøkonomi i å stimulere til bygging av tilgjengelige boliger	228
6.4.1	Områder hvor tilgjengelige og praktiske boliger kan gi samfunnsøkonomisk lønnsomhet	228
6.4.2	Konkretisering av substituerbare effekter mellom tilgjengelige boliger og behovet for pleie- og omsorgstjenester	229

6.4.3	Antall personer med pleie- og omsorgsbehov hvor boforholdene er av betydning – potensial for samfunnsøkonomisk lønnsomhet	230
6.4.4	Det samfunnsøkonomiske perspektivet – helse-, pleie- og omsorgstjenestene ruver i den offentlige økonomien.....	232
6.4.5	Seniorennes romslige boliger representerer potensial for bedre utnytting av eksisterende boligmasse	233
	Litteratur	236
Vedlegg 1	Tabeller til kapittel 2	240
Vedlegg 2	Tabeller til kapittel 4	247
Vedlegg 3	Spørreskjema.....	250

Tabelloversikt

Tabell 2.1	Prediksjon av å prioritert følelsesmessig tilknytning til boligen høyt (1./2.pl) og lavt (7./8.pl). Logistisk regresjon.....	64
Tabell 2.2	Prediksjon av å ha prioritert boligens utforming høyt (1./2.pl) og lavt (7./8.pl). Logistisk regresjon	66
Tabell 3.1	Prediksjon av å ha prioritert boligens utforming høyt (1./2.pl) og lavt (7./8.pl). Logistisk regresjon	82
Tabell 3.2	Prediksjon av å bo i bolig med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne i boligen. Logistisk regresjon.	84
Tabell 3.3	Prediksjon av å ha valgt nåværende bolig med tanke på eksisterende eller framtidig funksjonsnedsettelse. Logistisk regresjon.	92
Tabell 3.4	Prediksjon av å ha gjennomført en eller flere tilpasninger i nåværende bolig med tanke på funksjonsnedsettelse eller skrøpeligheit. Logistisk regresjon.....	98
Tabell 3.5	Prediksjon av samlet agering (strategisk valg av bolig, faktiske og planlagte utbedringer og tilpasninger) med sikte på tilgjengelig og hensiktsmessig bolig i forhold funksjonsnedsettelse eller skrøpeligheit i alderdommen. Logistisk regresjon.	107
Tabell 3.6	Prediksjon av å vurdere nåværende bolig som godt eller mindre bra tilpasset seniorennes behov om de skulle bli skrøpelige. Logistisk regresjon.....	110
Tabell 3.7	Prediksjon av uansett å foretrekke å bli boende i nåværende bolig i en situasjon med skrøpeligheit og store hjelpebehov. Logistisk regresjon.....	115
Tabell 3.8	Prediksjon av å kunne tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig i en situasjon med skrøpeligheit og store hjelpebehov. Logistisk regresjon.	118
Tabell 3.9	Sammenheng mellom å bo med tilgjengelighet og å foretrekke å bli boende eller flytte til tilrettelagt bolig i en situasjon med funksjonstap og store hjelpebehov. Andeler i prosent og absolutte tall, samt	

	andeler som vil bli boende/vil flytte etter ulik grad av tilgjengelighet i 3 gruppe (prosentandeler i parentes). Personer 51-80 år.	128
Tabell 5.1	Prediksjon av absolutt å ta tatt hensyn til mulighet for skrøpeligheit i alderdommen ved planlegging av hvor en skal bo i framtida. Logistisk regresjon.	160
Tabell 5.2	Prediksjon av å foretrekke privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig foran en tilsvarende kommunal. Logistisk regresjon.	173
Tabell 5.3	Prediksjon av å foretrekke å flytte til sykehjem foran å bo i ulike typer omsorgsboliger. Logistisk regresjon.	175
Tabell 5.4	Prediksjon av å foretrekke (a) kollektive boformer (fellesskapsløsninger) foran sjølstendig omsorgsbolig og (b) sykehjem foran omsorgsboliger generelt. Logistisk regresjon.	187
Tabell 5.5	Prediksjon av å foretrekke omsorgsbolig/sykehjemsplass i et land med bedre klima (Syden) framfor i Norge. Logistisk regresjon.	216

Figuroversikt

Figur 2.1	Type bolig etter type bosted. Andel som bor i ulike boligtyper i storby, by og på landet. Prosent.....	47
Figur 2.2	Antall rom i boligen etter alder i 3 aldersgrupper. Andeler i prosent.....	49
Figur 2.3	Boligens størrelse i antall kvm etter husholdsinntekt. Fordeling for 3 utvalgte kohorter og for alle. Kvm.....	52
Figur 2.4	Antall kvadratmeter brutto boligareal i gjennomsnitt etter samlet husholdsinntekt 2003. Inntekt i intervaller. Kvm.....	56
Figur 3.1	Tilgjengelighet til boligen og inne i boligen. Andel som bare har tilgjengelighet til boligen, bare inne i boligen samt begge deler. Alle norske boliger (1.96 mill) Prosent.....	73
Figur 3.2	Andel beboere som bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne, trappefri adkomst til bolig utenfra eller boligen er på ett plan. Seks kohorter Personer 53-78 år.....	76
Figur 3.3	Andeler med sterk/svak følelsesmessig tilknytning til boligen og andeler som mener boligens utforming er av stor/liten betydning. Prioritering av disse egenskapene etter boligens tilgjengelighet. Prosent.....	80
Figur 3.4	Andel seniorer som har valgt nåværende bolig med tanke på nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse etter alder. Prosent.....	90
Figur 3.5	Andel som har fjernet/terskler/satt opp ekstra gelender/satt in bredere dører/montert utvendig rampe eller tilpasset bad/kjøkken etter boligens markedsverdi og beboernes alder og sivilstand. Prosent.....	97
Figur 3.6	Rangering av ulike egenskaper ved boligen. Gjennomsnittlig skåre for rangering for at boligen er på ett plan etter tilgjengelighet, tilpasninger av boligen og beboernes alder. Poeng.....	101

Figur 3.7	Andeler som har gjort tilpasninger med sikte på økt tilgjengelighet eller med planer/vurderinger om å gjøre boligen mer hensiktsmessig i alderdommen. Prosent.....	103
Figur 3.8	Andel som har valgt ny bolig med tanke på funksjonsnedsettelse, tilpasset sin bolig for økt tilgjengelighet eller som forholder seg til å gjøre boligen hensiktsmessig i alderdommen. Prosent.	106
Figur 3.9	Vurdering av hvordan nåværende bolig alt i alt vil være tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig. Andeler i prosent etter alder. Prosent.	109
Figur 3.10	Preferanse for å bli boende i nåværende bolig om en ble svært skrøpelig eller å ønske å flytte til tilrettelagt bolig. Andeler i prosent etter alder.....	113
Figur 4.1	Andel seniorer som i ulik grad er positive til ulike typer bofellesskap. Kategoriene 'har faste planer', 'har vurdert det' og 'kunne ønske dette', er slått sammen. Prosent	140
Figur 4.2	Andel seniorer som er interessert i leilighet i bofellesskap som en selv har etablert etter nivå for allmennutdanning. Prosent.	141
Figur 4.3	Andel seniorer som kan tenke seg å betale ekstra for ulike felleslokaler i tilknytning til framtidig bolig. Prosent.....	148
Figur 4.4	Ulike typer felleslokaler/aktiviteter som en kunne tenke seg å betale ekstra for i tilknytning til framtidig bolig blant personer med brutto husholdsinntekt 400.000 kroner+. Pers 53-78 år Prosent.....	150
Figur 4.5	Andel seniorer som ønsker å kjøpe seg ulike tjenester i tilknytning til framtidig bolig.	152
Figur 5.1	Andel seniorer som tar hensyn til mulig skrøpelighet i alderdommen når en planlegger bosituasjonen i framtida. Fordeling etter alder. Prosent.....	158
Figur 5.2	Vurdering av i hvilken grad det er mulig å få nødvendig hjelp ved skrøpelighet etter om en bor i omsorgsbolig, eget hjem eller i sykehjem. Prosent.	162
Figur 5.3	Andel som foretrekker ulike boformer om en skulle bli skrøpelig under forutsetning av at en får samme tjenestetilbud. Prosent.	165
Figur 5.4	Andel som foretrekker ulike boformer om en skulle bli skrøpelig under forutsetning av at en får samme tjenestetilbud. Prosent.	166

Figur 5.5	Ulike typer prefererte private boformer om en skulle bli skrøpelig under forutsetning av at en får samme tjenestetilbud. Andel i prosent.....	169
Figur 5.6	Foretrukket type omsorgsbolig om en skulle bli skrøpelig og trenge til slik bolig. Andeler i prosent.....	182
Figur 5.7	Valgte ulike typer omsorgsboliger etter alder. Andeler i prosent.....	183
Figur 5.8	Ønsket størrelse på privatarealet i boligen om en skulle bli skrøpelig målt i antall rom og kvm gruppert. Andeler i prosent.....	192
Figur 5.9	Ønsket type privatareal i boligen om en skulle måtte flytte pga skrøpelig etter alder. Andeler i prosent ...	193
Figur 5.10	Betydningen av å få mulighet til å bo på enerom om en må flytte til sykehjem. Gradert vurdering av dette etter alder. Prosent.....	196
Figur 5.11	Ønsket privatareal i sykehjem. Areal i intervaller i kvm. Prosent	197
Figur 5.12	Ønsket disposisjonsforhold til ny bolig om en sto ovenfor valget om å etablere seg i tilrettelagt bolig eller omsorgsbolig etter alder. Prosent.....	199
Figur 5.13	Ønsket husleie i leieforhold. Hvor mye ønskes betalt i samlet leie pr måned i omsorgsbolig/tilrettelagt bolig etter alder. Husleie i intervaller. Prosent.....	202
Figur 5.14	Lokalisering av omsorgsboliger ved valg av denne typen bolig i en situasjon som skrøpelig. Andel etter alder som velger egenskaper ved nærmiljø og offentlig service. Prosent.....	206
Figur 5.15	Lokalisering av omsorgsbolig i forhold til andre omsorgsboliger og sykehjem. Grad av viktighet etter alder. Prosent.....	208
Figur 5.16	Betydningen av nærhet til familie, venner, privat og offentlig service, parker/grøntarealer og offentlige kommunikasjoner i en situasjon som skrøpelig. Prosent.....	210
Figur 5.17	Ønsket service i tilknytning til tilrettelagt bolig i situasjon som skrøpelig. Prioritering av 6 tjenester/aktiviteter blant 10 oppgitte etter alder. Prosent.....	212
Figur 5.18.	Ønsket service i tilknytning til tilrettelagt bolig i situasjon som skrøpelig. Prioritering av 4 tjenester/aktiviteter blant 10 oppgitte etter alder. Prosent.....	213

Sammendrag

Ivar Brevik og Lene Schmidt

Slik vil eldre bo

En undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser
NIBR-rapport 2005:17

Kap 1 - Innledning

Utgangspunktet for undersøkelsen *Framtidige eldres boligpreferanser* har vært å skaffe til veie kunnskap om hvordan dagens seniorers ønsker, behov og krav til bolig og boform vil arte seg i framtida.

Problemstillingene i prosjektet er besvart gjennom en spørreskjemaundersøkelse i 2004 til et større landsrepresentativt utvalg eldre 53-78 år, representert ved personer født i 1926, 1931, 1936, 1941, 1946 og 1951, dvs kohorter med 5 års mellomrom i et 25-års-spenn. Av disse ble 1900 tilfeldig trukket ut for intervju. Datainnsamlingen ble gjennomført sommeren 2004 og var avsluttet i september det året. Norsk Gallup sto for den praktiske gjennomføringen av undersøkelsen. Analysene er gjennomført både ved hjelp av bivariate og multivariate analyseteknikker.

Siktemålet med den delen av undersøkelsen som behandles i denne rapporten, er særlig knyttet til å avklare spørsmål knyttet til egenskaper ved seniorenens nåværende bolig, boligens utforming og tilgjengelighet. Videre å avklare hvordan senioren mener at boligene er tilpasset en situasjon med skrøpelig, og hvor mange som da vil flytte versus dem som likevel ønsker å bli boende. Vi har kartlagt hvor mange som har planlagt framtidig bolig ut fra hensyn til alderdommen. Vi sikter videre mot kunnskap om hvordan preferansene fordeles seg mellom private og kommunale boformer og i forhold til ulike former for fellesskapsboliger i privat regi og mellom ulike typer omsorgsboliger samt ønsket areal, type rom og disposisjonsforhold i ny bolig i en framtidig situasjon som skrøpelig. Vi vil få fram synspunkter på lokalisering av omsorgsboligene herunder tilbud i utlandet,

samt preferanser i forhold til servicetilbud i tilknytning til tilrettelagt bolig.

Kap 2 – dagens bolig og bosituasjon

I forhold til hele befolkningen er seniorenne overrepresentert i eneboliger - og 2 av 3 bor slik - mens de er underrepresentert i blokkbebyggelse. Om lag 9 av 10 bor med 3 rom eller mer, og halvparten disponerer 5 eller flere rom og 40 pst av boligene er på 140 kvm eller mer. Bruttoarealet er i gjennomsnitt over 160 kvm når husholdsinntekten f. eks er 600-800 tusen. De fleste, eller 9 av 10 seniorer, eier sin bolig. For en tredjedel overstiger boligens markedsverdi 2 mill kroner.

Sjøl om relativt få bor på små arealer, bor imidlertid 1 av 5 av de *enslige* seniorenne på under 60 kvm, og 35 pst av dem bor på 1-2 rom. En mindre, men ikke ubetydelig del enslige seniorer bor relativt trangt, men ikke trangbodd. Og hver femte leier bolig. Seniorens bolig- og bosituasjon varierer således betydelig, og det er til dels store forskjeller mellom enslige og par.

Av åtte oppgitte egenskaper ved boligen betyr boligens utforming og seniorennes egen *følelsesmessig tilknytning* til boligen samt *at* boligen befinner seg i et område hvor en sjøl er godt kjent, svært mye. Disse egenskapene synes å bety noe mer for dem som bor aleine og blant dem med lavest inntekt og utdanning. Betydning av trygghet i forhold til kjente omgivelser synes mao å være å være størst blant dem med minst ressurser.

Under ellers like vilkår er sjansene for å sette *følelsesmessig tilknytning* til boligen høyt, dobbelt så stor når en bor i enebolig sammenliknet med de øvrige bygningstypene under ett. Og det er tre ganger så store sjanser for at yngre seniorenne rangerer følelsesmessig tilknytning til boligen lavt sammenliknet med de eldste. Svakere følelsesmessig tilknytning blant yngre seniorer kan tolkes som en viss kohorteffekt.

Hvis seniorenne ikke flytter til vesentlig annerledes boliger, vil den aldrende befolkningen i åra framover generelt bo i relativt store boliger til betydelige markedsverdier, samtidig som en tiltakende andel vil ha romslige inntekter. Det foreligger således et mulig dobbelt potensiale for nye boligtilpasninger i den eldre befolkningen, betinget av mulig tiltakende opplevelse av å bo i for store boliger med betydelige boligformuer og gode pensjoner.

Kap 3 – egenskaper ved boligen og dens egnethet ved skrøpeligheit

Om tilgjengelighet til og i seniorennes boliger

I dag bor 3 av 10 seniorer med trappefri atkomst fra terreng/parkering til boligens inngangsplan, mens resten mangler slik atkomst. Og 6 av 10 seniorer har alle nødvendige rom - *bad, kjøkken stue og minst ett soverom* - på inngangsplanet, mens hver fjerde seniorbolig er *tilgjengelig for rullestolsbruker inne*. Resten er det ikke. Bare 13 pst bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker *både til og inne i boligen*.

Det er således bare et lite mindretall av framtidige eldre som i dag bor med god tilgjengelighet. Men ulike former for blokkbebyggelse ivaretar dette i noen grad, i det 35 pst av seniorenne her har tilgjengelighet til og i boligen. For øvrig er det dyre og noe mindre boliger som oftest ivaretar tilgjengelighetshensyn.

Det å bo med alle nødvendige rom på *ett plan*, å bo *i blokk* og det *sjøl å ha gjennomført tilpasninger*, er hver for seg de faktorer som oftest bidrar til at en bor med tilgjengelighet inne. *Under ellers like vilkår* er det f. eks 11 ganger større sannsynlighet for at boligen er tilgjengelig for rullestolsbruker når en bor med *alle nødvendige rom på ett plan* enn når en ikke bor slik. Ulike egenskaper ved hushold og personer synes imidlertid ikke å ha vesentlig betydning for å bo slik.

Strategiske valg av dagens bolig med tanke på skrøpeligheit og forhold som bidrar til det

Nesten hver femte senior har valgt dagens bolig ut fra faktisk funksjonsnedsettelse eller med tanke på mulig kommende skrøpeligheit. Sjansene for allerede å ha flyttet av slike grunner er under ellers like vilkår er dobbelt så stor for en kvinnelig enn for en mannlig senior. De er 3,5 ganger så store når noen i husholdet har store vansker med å gå i trapper enn når ingen har slike vansker. Og de er en god del større når en bor 'på landet' enn når en bor i bysamfunn. Høyt utdanningsnivå og høy inntekt synes imidlertid ikke å virke inn på tilbøyeligheten til å foreta denne typen strategiske tilpasninger.

Det er leiligheter av moderat størrelse i ulike former for blokkbebyggelse som særlig synes å dekke behovene når skrøpeligheit gjør seg gjeldende. Sju av ti som har valgt boligen sin strategisk ut fra hensyn til nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse, bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne. Tilgjengelighet synes å stå svært sentralt når hensynet til skrøpeligheit er del av bakgrunnen for boligvalget.

Gjennomførte og planlagte tilpasninger i boligen ved skrøpelighet og forhold som bidrar til det

I en av fem seniorboliger har dagens beboere gjennomført en eller flere tilpasninger med sikte på økt tilgjengelighet mht terskler/dørbredder/gelender/ramper eller på bad /kjøkken. Under ellers like vilkår er sjansene for å ha gjort denne typen ulike tilpasninger nesten 5 ganger så stor når husholdsinntekten er under 200 tusen enn når 800 tusen +. Dette henger sannsynligvis sammen med at de med lavest inntekt bor i de minst funksjonelle boligene, der behovene for tilpasninger for økt tilgjengelighet antakelig er størst.

Sjansene for å ha gjennomført slike tiltak for økt tilgjengelighet i boligen i forhold til en situasjon med funksjonsnedsettelse og skrøpelighet er dobbelt så store når nødvendige rom i boligen er på ett plan enn når de ikke er det. Dette antakelig også fordi personer som allerede bor slik, har mer å vinne ved å øke tilgjengeligheten når de vitale rommene nettopp befinner seg på det planet samtidig som kostnadene ved tiltakene er mindre. At nødvendige rom er på et plan, er en nøkkelstørrelse i bestrebelsen for hensiktsmessig bolig i forhold til en situasjon med skrøpelighet.

Og de som har gjennomført tilpasninger i boligen, verdsetter samtidig å ha boligen på ett plan særlig høyt. Det synes mao å være tilgjengelighet som en sjøl har bidratt til, som særlig bidrar til slik vurdering av boligen.

Nærmere en av fem seniorhushold har planer om eller vurderer å foreta denne typen tilpasninger. Andelen som i alt har gjennomført eller som har planlagt/vurdert slike tiltak, tiltar med alder. Det gjelder halvparten av 78-åringene, men en fjerdedel av 58-åringene.

I henhold til et samlemål for seniorennes agering med sikte på hensiktsmessig bolig i forhold til en situasjon med skrøpelighet er det i alt 4 av 10 som har valgt boligen *med henblikk på funksjonsnedsettelse, foretatt tilpasninger* eller som har *planer om å gjøre boligen mer funksjonell*. I den eldste kohorten gjelder dette 6 av 10.

Undersøkelsen viser at det er en nokså omfattende aktivitet, vilje og innsikt blant framtidige eldre til i egen regi å gjøre noe med tilgjengelighet og hensiktsmessighet i boligen i forhold til framtid og mulig skrøpelighet.

Sjansene for at seniorenne har valgt boligen med henblikk på funksjonsnedsettelse, har gjennomført eller planlagt tilpasninger av boligen med sikte på økt tilgjengelighet er under ellers like vilkår:

- 2.4 ganger større blant dem med store vansker med å gå i trapper enn blant dem uten slike vansker
- dobbelt så stor med allmennutdanning er på universitets-/høgskolenivå II enn på folke-/ungdomsskolenivå.

Vurdering av hvordan nåværende bolig er tilpasset en situasjon med skrøpelig

Mens 4 av 10 seniorer mener at dagens bolig vil være *svært bra* eller *bra* tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig, er det samtidig like mange som mener at dette ikke er tilfellet.

Sjansene for at seniorene vurderer boligen sin som bra tilpasset under slike omstendigheter er:

- 14 ganger større når boligen er tilgjengelig ved at alle nødvendige rom er på ett plan som samtidig er brukbare for rullestolsbruker, enn når den ikke er det
- 4 ganger større når alle nødvendige rom er på ett plan, sjøl om de ikke er brukbare for rullestolsbruker, enn når disse rommene befinner seg på flere plan
- 5 ganger større når dagens bolig er valgt med tanke på nåværende eller framtidig funksjonstap enn når bolig ikke er valgt ut fra slike hensyn.

Det er boligens *faktiske tilgjengelighet sammen med det å ha valgt å bo i slike boliger*, som alene gir positiv forklaring på hvem som vurderer dagens bolig som bra i en situasjon med skrøpelig. Ingen egenskaper ved individene, husholdet, bostedstype eller egenskaper ved boligen som bygningstype, størrelse, markedspris, disposisjonsforhold gjør det.

Om å bli boende eller å flytte om en blir skrøpelig og får store hjelpebehov

Hver tredje senior vil foretrekke *å bli boende* på tross av skrøpelig og stort hjelpebehov, mens 4 av 10 kan tenke seg *å flytte til tilrettelagt bolig* i en slik situasjon. Halvparten av de yngste kan tenke seg dette mot hver fjerde blant de eldste. De yngre synes langt mer innstilt på å tilpasse seg alderdommens eventuelle skrøpeligheter ved å flytte.

Sjansene for å bli boende i en situasjon som skrøpelig med store hjelpebehov er under ellers like vilkår:

- respektive 4 og 3 ganger større når en bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker både inne og utenfra eller bare inne

- dobbelt så stor når en er følelsesmessig sterkt knyttet til boligen som når en ikke er det
- 75 pst større når en sjøl har foretatt tilpasninger i boligen for å øke tilgjengeligheten
- dobbelt så stor når en er bosatt 'på landet' enn når en bor i byer.

Og sjansene for å flytte til tilrettelagt bolig i samme situasjon er under ellers like vilkår:

- 6 ganger mindre når boligen er tilgjengelig for rullestolsbruker både inne og utenfra enn når boligen er uten noen form for tilgjengelighet eller på flere plan
- respektive 6 og 4 ganger så stor for seniorer 53 år og 58 år som for 78-åringene. Vi står her overfor en klar kohorteffekt.

Drøfting av aspekter ved boligens egnethet ved skrøpelighet

- viktigste grep for økt tilgjengelighet er å sørge for at boliger blir bygd med alle nødvendige rom på ett plan

At alle nødvendige rom i boligen er på ett plan, er den overordnede betingelsen for å oppnå tilgjengelighet i boligen. Det øker f. eks radikalt sjansene for å bo med tilgjengelighet for rullestolsbruker. Å bo slik øker samtidig i betydelig grad sannsynligheten for å ha gjennomført tilpasninger i boligen med sikte på økt tilgjengelighet. Når de vitale rommene allerede befinner seg på ett plan, er dessuten gevinstene ved tilpasninger for ytterligere tilgjengelighet sannsynligvis størst og samlede kostnader minst. Ikke noe vil kunne bidra mer til tilgjengelighet enn at det bygges med alle nødvendige rom på ett plan. Men enda viktigere er å nytte ut potensialet i eksisterende boliger på ett plan. I noen slike tilfeller vil bygging av heiser stå sentralt.

- betydelig bevissthet om tilgjengelighet hos dagens seniorer - behov for økonomisk stimulering

Det synes å være en nokså utbredt bevissthet om betydningen av tilgjengelighet. Samtidig er det betydelig aktivitet og vilje blant framtidige eldre til sjøl å gjøre noe med tilgjengelighet og hensiktsmessighet i boligene. Dette fokuset står etter vår vurdering fram som et vesentlig potensial for å lykkes i arbeid med å stimulere til tilgjengelighet.

Det er særlig seniorer med lave inntekter som oftest har gjennomført tilpasninger i boligen. Disse bor sannsynligvis samtidig i de minst funksjonelle boligene, der behovene for økt tilgjengelighet er størst.

De vil således ha størst behov for økonomisk stimulering til denne typen tiltak.

Vi har imidlertid svært begrenset kunnskap om hva som har utløst og ført til at bare et mindretall bor med f.eks tilgjengelighet for rullestolsbruker inne i boligen. Det er derfor særlig behov for å få kartlagt de konkrete betingelsene som må være til stede og hvilke krav som må oppfylles for at dagens seniorer skal kunne realisere sin betydelige innsikt og interesse for på egen hand å skaffe seg en tilrettelagt bolig med tanke på alderdommen.

- de eldste seniorene satser oftere på dagens bolig, mens de yngre hyppigere vil flytte til tilrettelagt bolig i en situasjon som skrøpelig med store hjelpebehov

Det er boligens faktiske tilgjengelighet sammen med det å ha valgt å bo slik som mest forklarer at en god del seniorer mener at dagens bolig vil være bra tilpasset en framtidig situasjon som skrøpelig og som gjør at en ønsker å bli boende på tross av store hjelpebehov.

Mens de eldste seniorene oftere søker å satse på nåværende bolig, ønsker de yngste i langt større grad å flytte til en tilrettelagt bolig om de skulle bli skrøpelig. Dette er mer fleksibelt og vil gi større sjanse for en godt tilpasset bolig.

Begge deler - vilje til å bli boende så framtidig boligen er tilrettelagt og vilje til å flytte til tilrettelagte boliger når dagens bolig er mindre tilgjengelig - utgjør et dobbelt potensiale for f. eks innsparinger i pleie- og omsorgssektoren, under forutsetning av at antall tilgjengelige boliger økes.

Det synes å foreligge betydelige utsikter til at framtidige eldre sjøl vil kunne dekke behov for tilrettelagte boliger som det offentlige i dag kun kan tilby gjennom et begrenset antall omsorgsboliger. Avgjørende for å utløse dette potensialet er imidlertid at det finnes motsvarighet i det private markedet. utfordringen er hvordan en gjennom offentlig styring, tilrettelegging og stimuleringer vil kunne evne å ivareta denne betydelige orienteringen og viljen til å flytte og på egen hand å skaffe seg tilrettelagt og hensiktsmessig bolig.

Kap 4 - seniorenes interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice

Undersøkelsen viser at det er overraskende stor interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice i det fire av ti seniorer har planer, har vurdert eller kunne ønske f. eks å etablere bofellesskap med venner. Det er overraskende mange tatt i betraktning at bofellesskapet som

boform trolig er lite kjent. Interessen for bofellesskap er positivt knyttet til alder og utdanning, dvs. er nokså kohortbestemt. Det er de yngre og de med høyere utdanning som er særlig positive til bofellesskapet som boform.

Undersøkelsen viser at en betydelig andel ønsker seg felleslokaler i tilknytning til en fremtidig bolig. Og det er større interesse for felles trimrom og svømmebasseng enn for felles oppholdsrom. Tre av ti sier at de vil betale ekstra for tilgang til felles trimrom. Det er lokaler som gir mulighet til både aktiviteter og sosial kontakt som interesserer seniorene mest.

Det er også stor interesse for å kjøpe tjenester i tilknytning til en fremtidig bolig. Åtte av ti sier at de ønsker å kjøpe tjenester som hjelp til tyngre husholdsarbeid. Nesten like mange ønsker å kjøpe vaktmestertjenester. Det er interessant at behovet for hjelp til tyngre husholdsarbeid vurderes som vel så viktig som vaktmestertjenester. Vaktmestertjenester er et etablert tilbud i mange boligområder, mens det knapt finnes noe tilbud om hjelp til tyngre husholdsarbeid noe sted.

Seniorens interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice synes å være omfattende sett i forhold til hva som tilbys i dagens boligmarked. Det er med således mangel på samsvar mellom etterspørselen og hva boligmarkedet tilbyr.

Kap 5 – framtidige boligpreferanser i en situasjon med svekket helse og skrøpeligheit

Hensyn til alderdommen ved planlegging av framtidig bolig og forhold som bidrar til det

Hver femte senior har '*absolutt tatt hensyn til*' å bli skrøpelig som gammel ved vurderingen av hvordan en skal bo i framtida og halvparten har gjort det *til en viss grad*. Sjansene for å ha tatt slike hensyn er under ellers like vilkår vel 3 ganger større når en allerede har valgt eksisterende bolig med tanke på funksjonsnedsettelse enn når en ikke har gjort det. Og sjansene er vel 2 ganger større når en allerede har gjort tilpasninger i boligen. En rekke andre forhold - som alder, gangvansker, utdanningsnivå, inntekt osv - synes ikke å ha betydning for hvem som er aktive i slik sammenheng.

Det er *tidligere handlingsmønstre*, dvs hvordan en allerede har *forholdt seg og handlet* i forhold til skrøpeligheit, som alene synes å forklare hvem som er aktive i planlegging av de framtidige boligforholdene. Det en har begynt med, synes en å fortsette med. God praksis synes å avle ny god praksis.

Foretrukket boform om en skulle bli skrøpelig

I valget mellom ulike private og kommunalt tilrettelagt boliger/omsorgsboliger - under forutsetning av at tilgangen på nødvendige tjenester er den samme uavhengig av boform - ønsker 4 av 10 seniorer seg en kommunal omsorgsbolig. Og av disse ønsker igjen 3 av 4 at den skal være med fellesareal. Halvparten av seniorenne ønsker seg således et *kommunalt* tilrettelagt tilbud, men bare 6 pst ønsker å flytte til *sykehjem*.

Det er mer *mistroen* til å få nødvendig hjelp i omsorgsbolig enn tiltroen til å få tilfredsstilt tjenestebehovet i sykehjem, som framfor alt ligger til grunn for å foretrekke sykehjemmet. På den andre sida er det et stort flertall som foretrekker omsorgsboliger ut fra *tiltroen* til at en nettopp får dekket sine tjenestebehov der. Det synes uansett å være mer avgjørende hvordan en vurderer tjenestetilgangen enn hvordan en vurderer boformen.

En annen halvpart foretrekker ulike *private* opplegg eller bor allerede i tilrettelagt bolig. Hver fjerde senior ønsker seg *privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig* og 11 pst bolig i *vennefelleskap*, mens 7 pst kan tenke seg *generasjonsbolig*. De *private* løsningene har således en nok så omfattende plass.

Det er særlig de yngste seniorenne som ønsker seg privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig om de skulle flytte i en framtidig situasjon med skrøpeligheit. Det synes å være økonomisk evne som oftest er underliggende i forhold til å foretrekke privat tilrettelagt bolig, siden slike boliger bare finnes i markedet (inkludert boligkooperasjonen), og oftest i de høyere prisklassene. Og sjansen for å preferere det private markedet er videre - under ellers like vilkår - vesentlig større når en allerede bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne og utenfra, enn når boligen er uten slik tilgjengelighet. Det er igjen sannsynligvis mest forbundet med at de fleste av disse har sine etablerte erfaringer med tilgjengelighet fra private boliger, siden flest slike boliger er privateide. Preferansene er imidlertid ikke påvirket av vurderinger av i hvilken grad en oppnår nødvendige kommunale tjenester.

I 2001 var det for øvrig på landsbasis ca 275.000 boliger med full tilgjengelighet inne for rullestolsbruker. Forholdet mellom privat og offentlig tilrettelagte boliger var ca i forholdet 7:1.

Resultatene fra undersøkelsen signaliserer et *skifte* i synet på hvordan framtidige eldre vil bo om de skulle bli skrøpelig og hjelpetrengende. Dagens seniorer *ønsker* seg et tilbud for framtida som er vesentlig annerledes enn tilbudene som eksisterer i dag.

Særlig blant de yngre senioren foreligger en orientering mot private løsninger som i dag bare finnes i begrenset grad i det ordinære boligmarkedet utenom de store byene. Det peker mot at det bør legges til rette for og stimuleres til at det i åra framover blir bygget flere tilgjengelige og tilrettelagte boliger *i privat regi* i tillegg til kommunale omsorgsboliger med fellesareal.

Valg mellom ulike typer kommunale omsorgsboliger

Om framtidige eldre skulle bli skrøpelig og kun hadde kommunale boformer å velge mellom, ønsker tre av fire sjølstendige omsorgsboliger. Halvparten av disse igjen ønsker den som separat bolig uten fellesareal, mens den andre halvparten ønsker slikt areal i tilknytning til omsorgsboligen. Og en av seks ønsker omsorgsboligen i form av fellesskapsbolig, de fleste som del av bofellesskap og bare noen få i form av bokollektiv. De resterende 10 prosentene kan ikke tenke seg noen form for omsorgsbolig, men ønsker seg sykehjem.

Det er imidlertid tiltroen til å få nødvendig hjelp i sykehjemmet og mistroen til å få det i omsorgsbolig som framfor alt kjennetegner den tiendedelene som eksplisitt ønsker seg sykehjemsplass. Det er 12 ganger større sjans for å ønske seg plass i sykehjem når en har liten tro på å få nødvendig hjelp i omsorgsbolig. Det er mao hyppigere mistroen til å få dekket nødvendig hjelp i omsorgsbolig enn tiltroen til å få hjelp i sykehjem, som mer enn noe annet forklarer preferansene for sykehjem framfor omsorgsboliger hos denne tiendedelen. Dette i god overensstemmelse med det som har gått fram av den offentlige debatten.

Orienteringen mot mer kollektive løsninger avtar med tiltakende alder. Interessen for *sykehjem* tiltar imidlertid med alder fram til 73-åringene, hvor 37 pst ønsker seg plass enten i sykehjem (24 %) eller i omsorgsbolig i bofellesskap (13 %). Oppslutningen både om sjølstendige omsorgsboliger med fellesareal og omsorgsbolig i bofellesskap er imidlertid jevnt over størst blant de yngste.

Under ellers like vilkår er sjansene for å foretrekke fellesskapsløsninger minst blant 78-åringene og de yngste, mens 73 åringene hyppigst ønsker å bo slik om de måtte velge mellom sjølstendige omsorgsboliger og fellesskapsløsninger om de ble skrøpelige. De er særlig enslige personer i boliger med relativt lav markedsverdi med antakelig jevnt over mindre muligheter i det private markedet som oftest foretrekker kollektive boformer.

Under ellers like vilkår er sjansen fire ganger så stor for å foretrekke sykehjemmet når boligens markedsverdi er under 1 mill kr som når den er 3 millioner +.

Ønsket areal, type rom og disposisjonsforhold i ny bolig i en framtidig situasjon som skrøpelig

- Ønsker om antall rom og areal

Hver tredje senior ønsker tilrettelagt bolig med 2 rom, resten ønsker 3 eller eventuelt flere rom med varierende størrelse på arealet om de skulle bli skrøpelige og flytte til ny bolig. Interessen for små privat-areal - 40-55 kvm - er liten. Særlig de yngre senioren ønsker noe større arealer.

I alt ønsker 65 pst seg boliger på over 60 kvm. Det er bra samsvar mellom framtidig etterspørsel etter mindre tilrettede boliger og det som er oppført av omsorgsboliger. Men noe framover i tid synes eldre jevnt over å ville ønske seg noe større areal enn det som er lagt inn i de allerede oppførte omsorgsboligene.

- Ønsker om type rom i ny bolig ved skrøpelig

Seks av ti seniorer ønsker seg et ekstra soverom i ny bolig ved skrøpelig. En tredjedel ønsker et ekstra arbeidsrom. Under ett nøyer 2 av 3 nøyer seg med 3-roms boliger eller mindre. Langt flere yngre enn eldre seniorer ønsker seg et ekstra soverom. Et lite mindretall kan tenke seg en bolig som skrøpelig uten kjøkken og/eller stue.

- Enerom og arealstørrelse i sykehjem

De framtidige senioren ønsker unisont enerom i sykehjemmet. Her er det fullt samsvar i forhold til de politiske målsettingene.

Halvparten av senioren ønsker seg et privatareal i sykehjem på 26-30 kvm, mens 44 pst av dagens areal er under 26 kvm. I alt ønsker 7 av 10 seg 26 kvm eller mer, mens 56 pst av plassene i dag har et så vidt stort areal. Det synes bare til en viss grad å være samsvar mellom senioren ønsker om privatarealer og faktiske arealstørrelser i dagens sykehjem.

- Om å eie eller leie tilrettelagt bolig eller omsorgsbolig

Nærmere en tredjedel ønske å *leie* en kommunalt tilrettelagt bolig/omsorgsbolig, mens godt over to av tre omsorgsboliger leies i dag. En fjerdedel ønsker å eie gjennom borettslag eller stiftelse med innskudd. Og en av fem ønsker å *eie* en slik bolig gjennom anskaffelse i det private markedet. Resten ville uansett ikke ønske seg slike boliger.

I de fleste aldersgruppene er det imidlertid vel så mange som ønsker å eie gjennom borettslag/stiftelse som direkte gjennom det private markedet, særlig blant 53-åringene. Det er de yngste senioren som oftest ønsker å eie sin tilrettelagte bolig om de skulle bli skrøpelige.

Preferansene i forhold til disposisjonsform viser at det relativt sett er 'overskudd' på kommunalt tilrettelagt boliger i leieforhold, mens det rent fordelingsmessig synes å være bedre balanse i forhold til bolig-kooperativt eide boliger.

- Ønsket husleie i kommunal eller privat tilrettelagt bolig

Halvparten av senioren som ønsker å leie bolig som skrøpelig - kommunal eller privat - er villig til å betale under 4000 kr pr måned i samlet husleie. Ytterligere 1/3-del ønsker å betale 4000-5000 kr pr måned. Under 10 pst er villig til å betale over 6000 kr pr måned. Undersøkelsen tyder ikke på spesielt omfattende generell villighet til å betale særlig høye husleier for tilrettelagte boliger i leieforhold.

Ønsket lokalisering av omsorgsboliger

At omsorgsboligene er plassert i et kjent nærmiljø med anledning til å utføre vante aktiviteter og omgås andre som før, er viktig for 8 av 10 seniorer. Og om lag 2 av 3 mener at nærhet til familie og døgnkontinuerlige hjemmetjenester er av stor betydning for det å bo i en situasjon hvor en er skrøpelig. Nærhet i forhold til det lokale i sosial og helsemessig betydning synes å stå sentralt.

Hver fjerde senior ønsker at omsorgsboligene er samlokalisert med hverandre. De fleste foretrekker imidlertid ikke å bo i bebyggelse som kan gi inntrykk av å framså som kategoriboliger.

En tredjedel mener imidlertid at det er viktig at boligen er samlokalisert med andre omsorgsboliger nær sykehjemmet. Og noen flere ønsker seg omsorgsboligen som separat bolig, men samtidig som del av sykehjemmet. Dette alternativet har flest tilhengere blant senioren, men bare 1 av 7 mener at slik plassering er svært viktig.

Ønsket service i tilknytning til tilrettelagt bolig og ønsker om omsorgsbolig/sykehjem i Syden

Det er vaktmestertjenester, hjelp til større husarbeid, snømåking og hagearbeid som neves hyppigst om en skulle bli skrøpelig og trenge til hjelp, dvs. oppgaver som oftest vil være blant de første av dem en ikke sjøl vil klare å utføre som gammel. Dernest kommer tjenester som gjør det mulig å klare husarbeid, innkjøp og levering av middagsmat, dvs støttefunksjoner i forhold til å klare seg i hverdagen.

Et enkelt forsøk på å få et omtrentlig begrep om framtidige eldres interesser for opphold i omsorgsbolig og/eller sykehjem i et land med bedre klima ('Syden'), viser at 23 pst er interessert i dette, men bare 1.5 pst ønsker kun sykehjems plass.

Under ellers like vilkår er det 4 ganger større sjanse for at de yngste senioren foretrekker omsorgsbolig og/eller sykehjem 'i Syden' sammenliknet med de eldste. Det er ca 60 pst større sjanse for at en *mann* foretrekker et tilbud i Syden når han blir skrøpelig enn en kvinne. Og det er 60 pst større sjanse for å ønske seg sørover når en i dag *leier* bolig. Det er imidlertid en tendens til at interessen for 'sydlige løsninger' avtar med stigende *husholdsinntekt*.

Kap 6 – perspektiver og utfordringer – oppsummering og vurdering av noen hovedfunn

Vi viser her til sjølve kapitlet.

Summary

Ivar Brevik and Lene Schmidt

This is what senior citizens want.

A study of housing preferences of senior citizens' of the future.

NIBR Report 2005:17

The study

This study of *housing preferences of the senior citizens' of the future* was conducted to establish what today's senior citizens believe they are likely to require, want and need in terms of housing and living arrangements in the future.

The questions posed by the project were answered by subjects of a large-scale survey. Respondents constituted a representative sample of senior citizens aged 53–78, divided into birth cohorts of 5-year intervals across a 25-year span. The gross sample size was 1,900 persons. Data were collected in 2004. Bivariate and multivariate techniques were applied in the analysis of the data.

The part of the study with which this report is concerned had several objectives: obtain data 1) on the seniors' current housing, spatial configuration and accessibility; on their opinion as to the suitability of their current dwelling to cater to increasing frailty/infirmity, i.e., the extent to which they assumed their current housing arrangements would meet their future needs, alternatively expect to need better adapted housing; and 3) explore future housing plans based on advancing age. The report analyses preferences in relation to private and public sector housing, various forms of congregate living,¹ wishes regarding floor space, room types and ownership/usage factors in homes adapted to the needs of the physically impaired. We also surveyed opinions regarding the citing of serviced housing, including living

¹ Congregate living: independent living in individual apartments, with opportunities to share everyday activities with other residents.

abroad, and preferences regarding the services respondents would like delivered in connection with adapted/serviced housing.

Features of future dwellings for the elderly

Compared to the population as a whole, senior citizens are more likely to live in detached homes – two out of three do so – and are less likely to reside in apartment buildings/tower blocks. The homes of nine out of ten respondents comprise three or more rooms – half have five or more rooms – and nine out of ten senior citizens own their home.² When it comes to single households, however, one in every five have less than 60 square metres at their disposal, and the dwellings of 35 per cent of these contain only 1–2 rooms. A significant number of single seniors live in relatively cramped conditions and every fifth in rented accommodation. The layout of the dwelling, the occupants' emotional attachment to it, and its location in a familiar neighbourhood constitute the three most important factors. If seniors do not choose a radically different type of housing in the future, we are likely to see the aging living in relatively spacious homes of considerable market value.

Today, three out of ten seniors may access the entry level of their home from ground/parking area without needing to negotiate steps; the rest do not have this easier option. And the homes of six out of ten contain all essential rooms, i.e., *bathroom, kitchen, sitting room and at least one bedroom*, on the entry level, and every fourth senior dwelling is *navigable by wheelchair*. The rest do not enjoy these facilities. Only 13 per cent have wheelchair access *both to their home and inside it*. Good accessibility is something only a fraction of the senior citizens of tomorrow enjoy today. That said, every third senior lives in some form of apartment building with access to and within the living units.

The three most important factors correlating with indoor accessibility are 1) the person lives in a dwelling with all essential rooms *on the same level*; 2) the person lives in an *apartment building or block*; and 3) the person *has carried out modifications him/herself* to improve

² Rather than classifying home size according to the number of bedrooms, Norwegians and Scandinavians in general use two indicators: the number of rooms apart from bathrooms and kitchens, i.e. bedrooms, living rooms, optional use rooms; and secondly by stating the gross and net size in square metres. Gross size includes total floor space along with features such as outhouses, land (garden etc.), loft and basement storage facilities etc. Net size (living space size) refers to floor space alone – but includes all stories.

accessibility. Household and personal attributes seem to have little impact on accessibility equations.

Choice of current dwelling with regard to frailty and contributive factors

Almost every fifth senior citizen took account of current or future incapacity before choosing their present dwelling. That present or future needs in this area will already have resulted in a change of address is, all else equal, 80 per cent more likely for female seniors rather than male seniors.

Moderately sized apartments in various types of apartment building are most likely to comply with the needs of the frail/infirm. Accessibility appears to be a priority when choice of dwelling is based on considerations of frailty.

Completed and planned modifications to dwellings to meet the needs of increasing frailty and contributive factors

One out of every five senior dwellings has been modified to a greater or lesser extent by the inhabitant(s) to ease accessibility. Doorsteps have been removed, doorways widened, handrails mounted and ramps installed in kitchens and/or bathrooms. The likelihood of finding these modifications doubles when essential rooms are on the same level, as when they are not. And nearly one out of five senior households is planning or considering modifications like these.

Having all essential rooms on the same level is a key factor in efforts to achieve housing adapted to the needs of frail/incapacitated residents.

Four out of every ten respondents *chose, modified* or are *planning to modify* their current dwelling with a view to obtaining *living conditions adapted to declining physical capacity*. Under otherwise equal conditions, the likelihood of this being the case is

- 2.4 times higher if the person finds it difficult to negotiate stairs, than if s/he does not;
- twice as high among university/college educated residents, than among respondents without higher education (i.e. with only compulsory schooling).

The survey found in other words high levels of activity, interest and insight among the elderly of the future to organise modifications to

ease accessibility in light of declining physical strength and manoeuvrability.

Suitability of current dwelling to frail/infirm residents

While four out of ten seniors believe their current home is highly suited or adequate to the frailty of increasing years, there are as many for whom this is not the case.

The likelihood of seniors reporting satisfactory standards in this sense is, under otherwise equal conditions,

- fourteen times higher when all essential rooms are on the same level and are negotiable by wheelchair users, than when they are not;
- four times higher when all essential rooms are on the same level, but are not negotiable by wheelchair, than when essential rooms are distributed over several stories;
- five times higher when the current dwelling was chosen in light of present or future physical impairment needs, than when such considerations were not taken into account.

The only factors to correlate with positive assessments of a dwelling's appropriateness for frail/incapacitated residents are current accessibility and a conscious choice of housing. No other attributes, either of the individual, household, dwelling type, or to do with the dwelling itself such as building type, size, market value, usage agreement, have this predictive strength.

To move or not to move in the event of declining mobility and increased care needs

Every third senior *does not want to move* despite declining physical capacity and increasing care needs. Four out of ten, on the other hand, would consider *moving to adapted accommodation* if the need arose. The younger age-groups appear to be far more willing to consider moving in the event of increasing infirmity.

The likelihood of an infirm person requiring a significant input of care remaining in their current home is, all else being equal,

- four and three times greater respectively if the person's current dwelling is navigable by wheelchair inside and out, or just inside
- twice as high if the person is strongly emotionally attached to their home, than if they feel no such attachment

- 75 per cent greater if the person has made modifications to the dwelling to ease accessibility
 - twice as likely for country dwellers as opposed to city dwellers
- And the likelihood of moving to a suitable dwelling in the same situation is, all else being equal,
- six times lower when the person's present dwelling is navigable by wheelchair inside and out than when it lacks all forms of accessibility or essential rooms are dispersed over several stories
 - six and four times greater respectively if the person is aged 53 or 58 than if s/he is 78. We have here an obvious cohort effect.

The main predictors of residents' belief in their ability to manage in their present home despite declining mobility and of a preference to continue to live in present accommodation despite significant care needs are 1) real accessibility; and 2) the resident's conscious choice of residential features.

Given a rise in the availability of accessible housing units, two factors in particular seem likely to save expenditure in the health care sector: 1) a desire to stay put as long as the dwelling is suitable; and 2) a willingness to move to an adapted dwelling when frailty makes current accommodation difficult to negotiate.

The key accessibility factor is having all essential rooms on the same level. It follows that the most effective way of ensuring accessibility is to build single-storey homes.

Widespread awareness regarding accessibility issues among today's senior citizens – but there is a need for economic incentives.

Today's seniors are well aware of the importance of accessibility, and many elderly persons are both highly motivated and interested in improving accessibility in their present homes themselves.

There are therefore grounds to assume that the senior citizens of the future will be able to deliver accessible housing which today is supplied as serviced housing units only to a limited extent by the authorities. The challenge is to devise a system which promotes and facilitates this willingness among seniors to adapt own homes or move to suitable housing.

We do not know, however, why only a fraction of the elderly actually live in accommodation navigable by wheelchair, for instance. There is an urgent need to determine the enabling factors and conditions likely

to encourage the older generation to invest in accessibility to meet the challenges posed by advancing years.

Interest in shared living arrangements, congregate housing and domiciliary services

The survey revealed a surprising level of interest among the elderly of the future in shared living arrangements, congregate housing and domiciliary or assisted living services. The younger seniors and the highest educated group are most likely to approve of shared living arrangements.

A significant number say they would like their future living arrangements to include congregate living facilities. Respondents tend to be more interested in and willing to pay for shared gyms and swimming pools than shared living spaces. Arrangements allowing the elderly to pursue activities and enjoy the company of others are considered the most attractive propositions by the elderly.

There is also an interest in purchasing services in connection with future accommodation. Eight out of ten would like to pay for help with the heaviest chores, and almost as many are willing to pay for caretaker-type services.

The level of interest among the elderly for congregate facilities and domestic assistance indicates an unmet need in the housing market.

Taking old age into account when planning senior housing and contributive factors

Every fifth senior citizen has “*absolutely taken account of*” increasing frailty when considering future housing needs, and half have done so “*to a degree*”. All else being equal, people are three times more likely to take the matter seriously if their present home was chosen for its ability to compensate for increasing frailty than if it was not. And the likelihood is twice as great if the respondent has already modified his or her home.

The sole predictor of a pro-active attitude to future accommodation needs is *pre-existing behaviour*, i.e., that the person has *addressed increasing frailty and taken action* to accommodate it. Good practice appears to spawn good practice.

Preferred type of housing in the event of increasing frailty

Half of our respondents wanted the *local authorities* to deliver various services, but only 6 per cent wanted to move to a *nursing home*.

Another half preferred various forms of privately provided services or to live in pre-adapted housing. Every fourth senior citizen prefers *privately managed housing / serviced housing*.

It is the youngest elderly who more than the others prefer this solution should frailty oblige them to seek fresh accommodation. A preference for privately managed housing tends to correlate positively with a good economy, since this type of housing is only available in the private market, and is generally in the upper price brackets.

The survey signals a *shift* in the housing preferences of the next generation of elderly the event of physical impairment and need of assistance. The configuration and nature of the services today's senior citizens *want* to see in place as they grow older differ substantively from the services currently on offer.

The younger age-groups are more likely to envisage services sourced from the private sector, services which today are only available to a limited extent in the ordinary property market outside the biggest cities. Seniors, it seems, want the *private sector* to deliver more accessible and specially adapted homes.

Serviced accommodation provided by local authorities

If the elderly of the future in a state of physical impairment only had what the local authorities could offer them, three out of four say they would prefer independent, serviced housing. And one in every six state a preference for some form of congregate housing arrangement. The remaining 10 per cent are not interested in any form of serviced accommodation, preferring instead a nursing home place. The dominant characteristic of the 10 per cent who explicitly state a preference for nursing home care is the belief that a nursing home will be able to cater to their needs, and lack of confidence in the ability of serviced housing to do so. Congregate living arrangements tend to lose their appeal with increasing age, and it is single persons with property values at the lower end of the market who are most likely to go in for congregate housing.

What the elderly of the future envisage in terms of floor space, room type, ownership/usage conditions if physically impaired.

Every third senior would like to move to an adapted two-room home should the need arise; the remainder want three or more rooms. On average, two out of three would be satisfied with three rooms or less. 65 per cent of all respondents want floor space in excess of 60 square metres. There is little interest in small-scale accommodation – around

40–55 square metres. Six out of every ten seniors want an extra bedroom in a new house, and a third want an extra workroom/study.

Half of the seniors want a private room in a nursing home of about 26–30 square metres. Overall, seven out of ten want 26 square metres or more. Today, only some 50 per cent of nursing home rooms are this large. Here too there is an unmet need regarding what seniors want in terms of private space and the current nursing home stock can offer them.

Almost a third want *to rent* adapted accommodation managed and serviced by the local authority. A fourth are interested in owning their own property, either as members of a housing cooperation or association requiring down payment. One out of five wants to *buy* a property in the private market.

Where do the elderly of the future like to see their serviced homes located?

A familiar neighbourhood where familiar pursuits and social activities can be maintained is considered highly important by eight out of ten senior citizens. And about two out of three prioritise proximity to family and availability of assistance day and night. Closeness to local social and health care services also appears to be important.

A third believe, however, in living in a group of sheltered or serviced homes, close to a nursing home, and over a third envisage an independent, serviced home with direct links to the nursing home.

What type of services do the elderly envisage in their adapted housing and are they interested in serviced apartments/nursing homes in milder climates?

What people tend to mention first are practical assistance, help with heavier household chores, snow clearing, gardening, that is, the type of things most people find difficult as they grow older. These are followed by help with the daily household chores, the shopping and a meal delivery service, in other words, help to get through normal everyday chores.

The survey revealed that every fifth senior would be interested in spending time in a serviced apartment and/or nursing home in areas associated with milder climates (primarily associated with Mediterranean resorts); only 1.5 per cent indicated a preference for a nursing home place exclusively.

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Den eldre befolkningen (80 år+) er nesten tre-doblet etter 1960. Det samme er andelen aleineboende eldre. Behovene for offentlige tjenester har økt raskt og sterkt. Det som i dag utgjør våre pleie- og omsorgstjenester, er i all hovedsak utviklet og bygget de 30-40 siste åra. Dette er en ung kommunal sektor.

Et hovedspørsmål knyttet til pleie- og omsorgstjenestene har vært, og er fortsatt, hvordan bolig, omsorgstjenester og helsetilbud - og tilhørende betalingsformer - kan utformes og integreres. *Handlingsplan for eldreomsorgen* (1997-2004) har representert et vesentlig grep for *boliggjøring* av norsk omsorgspolitik, i tråd med den sosiale tradisjonen. Ønsket om boliggjøringen av omsorgstjenestene ble gjort særlig tydelig³ i Gjærevoll-utvalgets innstilling, *NOU 1992:1, Trygghet - verdighet - omsorg*, særlig i kap 14, om Boligens og hjemmets plass i omsorgstjenestene. I utredningen tok en utgangspunkt i en helse- og sosialpolitikk som bygger på at:

mennesker med hjelpebehov eller funksjonshemninger vil få et kvalitativt bedre liv dersom de kan bli boende i egen, selvstendig bolig i stedet for institusjon. Det legges derfor til grunn at institusjonsomsorgen for eldre og

³ Sosialdepartementet hadde imidlertid allerede i midten av 1980-årene anbefalt kommunene å løse opp i forholdet mellom bolig- og servicefunksjonen når det gjaldt boformer for eldre, jfr Ot prp nr 48 (1985-86), *Om sykehjem i den kommunale helse- og sosialtjeneste*. Og i kommunehelsetjenesteloven av 1982 hadde en sløyfet institusjonsbetegnelsen og erstattet den med 'boformer med heldøgns pleie- og omsorg'. 1980-åra var nokså preget av kommunenes arbeid med boliggjøring av omsorgstjenestene, bl.a gjennom byggingen av såkalte serviceboliger.

funksjonshemmede bør nedbygges og erstattes av en økt satsing på åpen, boligbasert omsorg (op cit s. 227).

En slik politikk hadde også lenge blitt formulert, bl.a i *Boligpolitikk for 90-årene* (St meld nr 34 (1988-89).

Gjennom *Handlingsplan for eldreomsorgen* har staten ved hjelp av økonomiske virkemidler gitt vesentlige bidrag til en omfattende rehabilitering og modernisering av eldreinstitusjonene og nybygging av omsorgsboliger samtidig som kapasiteten i de hjemmebaserte tjenestene ble økt betraktelig i den første delen av utbyggingsperioden.

Boligens beskaffenhet er av stor betydning for de fleste eldres livskvalitet ved bl. a å dekke behovene for trygghet og fysisk funksjonalitet samt å bidra til identitet og selvtillit.

Framtidas boligpolitikk for seniorer vil aldri kunne ha som mål å skulle tilfredsstille alle ønsker og preferanser. Men kunnskap om forventninger og ønsker, kan være rettesnor i planleggingen. Slik kan resultater fra preferansestudier f. eks tjene som basis for utviklingen av gode finansieringsordninger, og være nyttig både for private aktører som retter seg mot boligmarkedet for seniorer og for utvikling og tilrettelegging for ulike boligløsninger i regi av kommunene.

1.2 Siktemål og problemstillinger

1.2.1 Hovedproblemstillinger

Utgangspunktet for undersøkelsen var *hvordan framtidens eldres behov og krav til bolig og boform vil arte seg*⁴. Siktemålet var å skaffe til veie kunnskap om de nye seniorenas forventninger, behov og krav til framtidige boliger og boformer. Et sentralt spørsmål var om det etablerte botilbudet til eldre og det samlede kommunale tilbudet med tilhørende service, inkludert det som var utviklet under *Handlingsplan for eldreomsorgen*, vil kunne vise seg å være tilfredsstillende for framtidens eldre.

Hovedproblemstillingene som lå til grunn for undersøkelsen var bl.a knyttet til spørsmål om:

⁴ Dette var bl.a nedfelt i Husbankens oppgavebeskrivelse for prosjektet, 'Hvordan vil framtidens eldres behov og krav til bolig og boform være'. Fore-spørsel om tilbud, Husbanken, juni 2003.

- hvordan er seniorennes boliger og det kommunale boligtilbudet egnet til å møte framtidige eldres behov og ønsker?
- hvilke er de framtidige eldres ønsker og krav til boform?
- hvordan vil den framtidige boligpolitikken måtte være for å møte de framtidige seniorennes behov og ønsker?

Siktemålet med den delen av undersøkelsen som behandles i denne rapporten, er særlig knyttet til å avklare spørsmål knyttet til egenskaper ved seniorennes nåværende bolig, boligens utforming og tilgjengelighet. Videre å avklare hvordan seniorenne mener at boligene er tilpasset en situasjon med skrøpelig, og hvor mange som da vil flytte versus dem som likevel ønsker å bli boende. Vi har kartlagt hvor mange som har planlagt framtidig bolig ut fra hensyn til alderdommen. Vi sikter videre mot kunnskap om hvordan preferansene fordeler seg mellom private og kommunale boformer og i forhold til ulike former for fellesskapsboliger i privat regi og mellom ulike typer omsorgsboliger samt ønsket areal, type rom og disposisjonsforhold i ny bolig i en framtidig situasjon som skrøpelig. Vi vil få fram synspunkter på lokalisering av omsorgsboligene herunder tilbud i utlandet, samt preferanser i forhold til servicetilbud i tilknytning til tilrettelagt bolig.

1.2.2 Ulike problemstillinger knyttet til bolig og boformer

Til grunn for undersøkelsen ligger en rekke sentrale problemstillinger som vi ønsker å besvare ved hjelp av framtidige eldres uttrykte behov, vurderinger og preferanser slik det går fram av datamaterialet. Innledningsvis vil vi peke på noen av de problemstillingene som er knyttet til de temaer som omhandles av denne rapporten.

Seniorboligens utforming og tilgjengelighet

Er det slik at dagens seniorer aller oftest bor romslig eller varierer boforholdene betydelig mellom ulike grupper? Vi antar at det også blant seniorenne bare er et mindretall som bor med god tilgjengelighet. Men hvilke omstendigheter har ført til dette? Og hvor mange har valgt dagens bolig ut fra faktisk funksjonsnedsettelse eller med tanke på kommende skrøpelig eller foretatt tilpasninger i boligen med sikte på økt tilgjengelighet? Hvilke forhold er det som særlig har bidratt til denne typen tiltak? I tråd med det faktum at få norske boliger har full tilgjengelighet inne og utenfra, antar vi at seniorennes aktivitet og bevissthet i forhold til tilgjengelighet er begrenset til et mindretall.

Seniorennes boligpreferanser i forhold til en situasjon med dårlig helse og skrøpelig

Er det slik at de fleste seniorer vurderer dagens bolig som bra tilpasset en situasjon med skrøpelig, og hvilke egenskaper ved boligen mener de bidrar til det? Vi vil reise spørsmål om hva som er de overordnede betingelsene for å oppnå tilgjengelighet i boligen og hvilke tiltak som særlig bidrar til det. Hva betyr seniorennes bevissthet om tilgjengelighet som del av arbeidet med å øke omfanget av tilgjengelige seniorboliger, og hvem har særlig behov for å stimuleres til tiltak? Hvilke utsikter er det til at framtidige eldre sjøl vil dekke behovet for tilrettelagte boliger, og dermed erstatte og dekke det behovet som i dag ivaretas gjennom kommunale omsorgsboliger?

Om å flytte eller å bli boende i eksisterende bolig

Så langt har ikke den eldre befolkningen flyttet på seg i noen særlig grad. Et sentralt spørsmål er om dette står ved lag eller om de framtidige eldre ofte har klare preferanser for eller planer om flytting. Hvor mange ønsker å tilpasse seg alderdommen ved å flytte og hva kjennetegner disse og deres boliger? Er det større tilbøyelighet blant de yngre seniorenne til å oppnå tilgjengelig bolig ved flytting?

Planlegging av alderdom og preferanser mellom private og kommunale boformer

Hvor ofte tar seniorenne hensyn til å bli skrøpelig og gammel ved vurderingen av hvordan de skal bo i framtida? Er det egenskaper ved personene eller er det hvordan de allerede har agert i forhold til denne typen spørsmål som mest bidrar til planlegging av å bo i alderdommen?

Seniorenne vil kunne velge mellom å bo i privat tilrettelagte eller i kommunale boliger. Spørsmålet er hvor tyngden i preferansene befinner seg. Og i valget mellom kommunale boformer, er det sannsynlig at de sjølstendige omsorgsboligene vil innta en sentral plass? Men hvor stort er så behovet for fellesskapsløsninger? I dag leies de fleste omsorgsboligene. I hvor stor grad ønsker de framtidige eldre å eie tilrettelagt bolig? Og vil dagens seniorer - særlig de yngste - ønsker seg et botilbud vesentlig annerledes enn dagens.

Krav til størrelse og type arealer i omsorgsbolig

Målet om sjølstendig bolig har langt på vei vært drivkraft og grunnlag for utviklingen av en boliggjort omsorgstjeneste (Brevik 2003b). Samtidig ønsker dagens eldre trygghet og fellesskap. Innslag av fellesarealer og fellesaktiviteter er derfor viktig. I fremtiden kan vi også få

en bevegelse mot ønske om forbedret boligstandard i alderdommen, hvor boligens størrelse er av betydning. Sjøl om Husbanken tidlig anbefalte fellesarealer i omsorgsboliger, ble det særlig lagt vekt på sjølstendige boformer (55-60 m²) ut fra det nye verdigrunnlaget og prinsippene om Eldres råderett, selvbestemmelse, integritet, respekt og verdighet.

Vil flertallet av senioren ønske seg relativt store boliger også i en situasjon som skrøpelig? Og hvor ofte vil de ønske ekstra soverom og arbeidsrom? Hvilket samsvar vil undersøkelsen vise at det er mellom framtidig etterspørsel etter areal og type rom i tilrettelagte boliger og arealet i de omsorgsboligene som kommunen så langt har ført opp?

Vurdering av betydningen av service

Dersom mange eldre ønsker å bli boende i egen bolig så lenge som mulig, vil det være viktig å få kunnskap om hvilke typer hjelp/ service de anser som viktige ut over tradisjonell hjemmehjelp, hjemmesykepleie osv. Er det slik at det er de kjente og nødvendige oppgavene for å klare seg i hverdagen som fortsatt er de dominerende, eller gir undersøkelsen signaler om behov for nye tjenestetilbud, dvs en større bredde i det samlede servicetilbudet?

Lokalisering av omsorgsboliger

Et viktig spørsmål er om framtidige eldre ønsker å bo i samlokaliserte boliger eller om de tenker seg, tross skrøpelig, å bo i områder som ikke i særlig grad er definert som eldreboligområder. Og hvor stor betydning har det å fortsatt ha muligheten til å bo i kjente omgivelser og utføre vante aktiviteter? I hvor stor grad ønsker senioren at omsorgsboligene skal være samlokalisert med hverandre og for hvor mange er det viktig at slike boliger ligger nær sykehjem?

Lokaliseringsspørsmålet handler i stor grad om hvilke sosiale fellesskap de eldre ønsker å inngå i, noe som vil prege preferanser og forventninger om boform i framtiden. En dansk undersøkelse av de såkalte seniorbofellesskapene viste at de eldre valgte denne boformen dels på grunn av at boligen var lettstelt, dels for å føle trygghet ved å tilhøre et fellesskap (Boll Hansen et al 2000).

Kanskje vil vi også i Norge finne sterke preferanser blant senioren for det å kunne være en del av og tilhøre grupper av eldre eller kanskje likesinnede også ved hjelpeavhengighet, eller kanskje vil det i hovedsak handle om mulighet til å kunne videreføre etablerte aktiviteter og tilknytninger så lenge som mulig?

Vi finner det i denne sammenhengen rimelig å få brakt på det rene hvor stor interessen er for omsorgsboliger og sykehjemsplasser lokalisert i utlandet (Syden), og hvem som særlig er interessert i denne typen tilbud.

Boliger eller institusjon for framtidens eldre?

Boliggjøringen av omsorgstjenestene, ved å gi flere mer intensive tjenester i egen eller kommunalt tilrettelagt bolig, er den mest markante endringen omsorgstjenestene har vært gjennom i nyere tid. Omsorgsboligene har blitt bygget ut raskere enn noe annet i vår omsorgstjeneste. Det er i 10-års-perioden 1994-2004 bygd 24.000 slike boliger (Helse- og omsorgsdepartementet 2005).

Et spørsmål vil være hvilken holdning seniorene har til den eksisterende institusjonsomsorgen. Ønsker også de framtidige seniorene oftest plass i sykehjem eller ønsker de i større grad å motta pleie og omsorg i egne selvstendige boliger eller fellesskapsboliger? Og er det samsvar mellom senioresnes prefererte privatareal i sykehjem og det som jevnt over tilbys i dag? I slike spørsmål er det rimelig å anta at kohorteffekter gjør seg gjeldende.

Interessen for private løsninger og tilførsel av tilgjengelige boliger i markedet

Fram til i dag har det offentlige spilt en sentral rolle i utvikling av nye eldreboligtilbud. Hvilke svar gir seniorene på spørsmålet om i hvilken grad en i framtiden skal overlate en større del av tilførselen av tilgjengelige boliger til markedet?

Framtidig boligpolitikk for seniorer

Det er svært sannsynlig at eldres preferanser i framtida vil spille en langt mer sentral rolle enn tidligere for utviklingen av boligsida i omsorgspolitikken. På den andre sida vet vi relativt lite om framtidige eldres spesifikke preferanser i slik sammenheng, siden det nesten ikke er utført studier i Norge som særskilt er viet denne problematikken.

Vil f. eks resultatene fra undersøkelsen understøtte at det i åra framover bør stimuleres til og legges til rette for at det blir bygget flere tilgjengelig og tilrettelagte boliger *i privat regi* i tillegg til kommunale omsorgsboliger med fellesareal?

Siktemålet med undersøkelsen er i siste instans å gi bidrag til utvikling av en boligpolitikk for seniorgenerasjonen generelt og som del av kommunenes arbeid med den framtidige eldrepolitikken.

1.3 Framgangsmåte – utvalg, datainnsamling og analyse

1.3.1 Undersøkelsesopplegg og datainnsamling

Problemstillingene i prosjektet er besvart gjennom en spørreskjemaundersøkelse i 2004 til et større landsrepresentativt utvalg eldre 53-78 år samt til et utvalg eldre i samme aldersgruppe i tre kommuner og i en bydel i Oslo.⁵

Valg av kohorter som representanter for framtidige eldre

Vi har valgt å la de framtidige eldre være representert ved personer født i 1926, 1931, 1936, 1941, 1946 og 1951, dvs kohorter⁶ med 5 års mellomrom i et 25-års-spenn. Det spennet vil kunne gjøre det mulig å få fram betydningen av trender og preferanser i disse aldersgruppene, samt å fange opp tendenser i den mer umiddelbare etterspørselen og preferanser i forhold til mer langsiktige trender.

Medlemmene i disse kohortene har voksenlivserfaringer fra velferdssamfunnet etter krigen, men likevel fra ulike etapper i denne historikken. Utvalget representerer på den ene sida personer som ut fra gjennomsnittsbetraktninger er på vei inn i sin mulige skrøpeligheitsfase om 5-6 år. I den andre enden finner vi personer som er over 'mid-dagshøyden' i livet, men som allerede nå kan tenkes å velge og planlegge bolig med tanke på kommende alderdom.

De yngste seniorenne (53år/58 år/63 år) er født i 1941-51. De har vokst opp med framveksten av velferdssamfunnet, utdanningsrevolusjonen og likestilling mellom kjønnene. De tilhører gruppen som i dag betegnes som '68-generasjonen', med de verdier, holdninger og forventninger til eget liv som tradisjonelt tillegges denne gruppen. De er oftest etablert i egen eid bolig og rår som gruppe over betydelige boligressurser.

⁵ Dette gjelder kommunene Elverum, Fauske og Kristiansand og Frogner bydel i Oslo. Denne framgangsmåten vil etter vårt skjønn best ivareta muligheten til å kunne relatere seniorennes preferanser til eksisterende kommunalt boligtilbud, det som er bygd under Handlingsplan for eldreomsorgen og den øvrige boligmassen i kommunen. Denne delen av prosjektet gjennomføres og rapporteres fra *Fafo*.

⁶ Med *kohort* forstår vi et årskull eller en gruppe mennesker som har gjort mange av de samme historiske erfaringene gjennom livet, og som i den forstand på sett og vis har gått 'i takt' (kohort er opprinnelig betegnelse for en romersk troppeenhet).

Vi har også valgt å nytte enkeltårs-kohorter fordi denne framgangsmåten gir store besparelser i forhold til antall personer som må intervjues, samtidig som et betydelig tidsspenn opprettholdes.

Datainnsamlingen ble gjennomført sommeren 2004 og var avsluttet i september det året. Norsk Gallup sto for den praktiske gjennomføringen av undersøkelsen. Undersøkelsen har vært underlagt strenge konsesjonsregler fra Datatilsynet. Alle er garantert full anonymitet.

1.3.2 Om bruttoutvalget, nettoutvalg, svarprosent

Pr 1.1.2003 var det i ifølge Folkeregisteret i Norge 250.105 personer født i årene 1926, 1931, 1936, 1941, 1946 og 1951. Av disse ble 1900 tilfeldig trukket ut for intervju, uten noen stratifisering av utvalget. Samme utvalgsbrøk ble nyttet for samtlige kohorter.⁷

Utvalget består dermed av 6 kohorter eller personer som i løpet av 2004 er 53 år, 58 år, 63 år, 68 år, 73 år og 78 år.

Vi fikk svar fra 776 av de 1900 personene som var trukket ut for å besvare undersøkelsen. Gjennomsnittlig svarprosent er 41. Dette kan regnes som tilfredsstillende i en postenquete⁸.

Vi har ikke gjennomført en egen frafallsanalyse av dette datamaterialet ut fra allmenne kjennetegn ved personene i utvalget. Vi har imidlertid sammenliknet kohortene 53-68 år med personer 53-69 år i Folke- og bolig tellingen 2001 etter noen kjennetegn ved boligene. Resultatene er gjort nærmere rede for i kap 2. Denne sammenlikningen viser at de 4 kohortene i gjennomsnitt fordeler seg etter type bolig og boligstørrelse (antall rom) helt ut på samme måte som befolkningen 53-69 år i henhold til Folke- og bolig telling. Fordelingen er tilnærmet identisk også når det gjelder antall bosatte pr bolig, rom

⁷ Utvalget ble trukket i januar 2004 i regi av Folkeregisteret på bakgrunn av oversikt over Folkemengden pr 1.1. 2003.

⁸ TNS Gallup opplyser at svarprosenten i denne typen undersøkelser i dag oftest er mellom 40 og 45 prosent, mens den 10-15 år tidligere har vært ca 10 prosentpoeng høyere. Et så vidt stort utvalg trukket tilfeldig, vil i stor grad være representativt i utgangspunktet. Eventuelle betydelige systematiske forskjeller i det relativt store frafallet, er det imidlertid begrensede muligheter til å avdekke gjennom analyse. Slik det går fram i denne innledningen, har vi sammenliknet nettoutvalget for undersøkelsen med tilsvarende aldersgrupper i Folke- og bolig tellingen 2001 med henblikk på ulike kjennetegn ved boforholdene. Disse analysene viser stor grad av sammenfall i fordeling etter flere parametre mellom denne undersøkelsens nettoutvalg og den registrerte fordeling i den absolutte registrering som FOB 2001 representerer.

pr bolig og antall rom pr bosatt i boligen, jfr tab 4.1a-4.3a i tabellvedlegg til kap 2. Det tyder på at vårt utvalg er representativt i forhold til sentrale egenskaper ved boligen. Vi har imidlertid ikke tilsvarende analysert vårt nettoutvalg i forhold til f.eks sosio-økonomiske kjennetegn ved befolkningen i de nevnte kohortene.

1.3.3 Om preferanser som ideelle ønsker eller som valg innenfor gitte økonomiske rammer

Slik boligpreferansebegrepet er nyttet i de norske Boforholds- og Levekårsundersøkelsene, har det vært knyttet til hvordan en egentlig ønsker å ha det under antatt fravær av økonomiske og andre hindringer (Løwe 2002), dvs umiddelbare forbruksaspirasjoner uavhengig av materielle/økonomiske begrensninger. Av det følger at en f.eks spør slik:

Hvis du/dere helt fritt kunne velge en bolig, hvor mange rom i tillegg til kjøkken vil passe best for dere – hvilken av følgende husholdstyper vil du/dere helst bo i – hvilken av følgende eieformer vil du/dere ha? (Levekårsundersøkelsen 1997).

Hvor 'ideelle' preferanser uttrykt på denne måten måtte være, kan imidlertid kontrolleres for, f. eks ved avviket i forhold til det en allerede har. Hvis en i gjennomsnitt har 5 rom og ønsker seg 4, er differensen et mål for ønskelighetens avvik i forhold til faktisk situasjon. Den typen ideelle preferanser er nyttige når en f. eks ønsker informasjon om nye trender, uten at de skal kunne omsettes umiddelbart som underlag for prosjektering av konkrete byggeprosjekter.

Preferanser som det er knyttet økonomiske realiteter til, vil antakelig ligge nærmere opp til det en eventuelt faktisk vil etterspørre. Vi har ved utformingene av spørsmålene i undersøkelsen verken lagt opp til ideelle valg (f. eks: 'hvis du på fritt grunnlag skulle..') eller preferanser begrenset av ens faktiske muligheter (f. eks: 'gitt den økonomi du har i dag'), men spurt uten disse typer forbehold. I denne undersøkelsen - med begrensete ressurser - er det heller ikke rom for kontrollerende opplegg og analyser i forhold til slike tilnærminger. Realismen i en del preferanser kan imidlertid etterprøves f. eks ved hjelp av data om faktisk bosituasjon og faktisk økonomi.

1.3.4 Om analysemetoder

Analysen av preferansestudien er gjennomført både ved hjelp av bivariate og multivariate analyseteknikker. Sjøl om bivariate sammenhenger framstår som signifikante, vet vi likevel ikke hvor mye av observerte utfall som kan skyldes effekten av samvariasjon med andre uavhengige variabler. Multivariate teknikker, som regresjonsanalyse, gjør det imidlertid mulig å utmåle de enkelte separate og sjølstendige effekter som uavhengige variablene kan ha på utfallet i de avhengige, og å tallfeste effektene av enkeltfaktorer i forhold til utfall i den avhengige. I denne rapporten nytter vi logistisk regresjon.

2 Dagens bolig- og bosituasjon

2.1 Innledning

I denne undersøkelsen har vi lagt særlig vekt på å få fram kunnskap om framtidige eldres boligpreferanser og hvordan de vil bo i eldre år. Dette både i sin alminnelighet og om en skulle komme i en situasjon som skrøpelig.

Også i framtida vil plasser i institusjon og kommunalt tilrettelagte boliger for eldre og funksjonshemmede måtte være av begrenset omfang. De fleste vil måtte bo i egne private boliger. Sjøl om denne undersøkelsen tyder på at en god del framtidige eldre kan synes å være innstilt på å flytte og at en god del ønsker å flytte til en tilrettelagt bolig, vil likevel mange fortsette å bo der de allerede bor. Kunnskap om egenskaper ved dagens bolig, i hvilken grad den er tilgjengelig og tilpasset eller om en har planer om å tilpasse boligen i forhold til nye behov og en annen livssituasjon, er viktig i en samlet vurdering av framtidige eldres boforhold.

I dette kapitlet vil vi imidlertid først og framst gjøre rede for sentrale egenskaper ved dagens bolig som boligtype, størrelse, beliggenhet disposisjonsforhold til boligen og boligens markedspris. Videre gjør vi rede for hvilke egenskaper ved boligen som etter seniorennes vurdering er viktige og egenskaper som prioriteres særlig høyt hvordan en rangerer ulike sentrale egenskaper ved boligen

Vi har valgt å gjengi resultatene i dette kapitlet i forhold til noen valgte standard kjennetegn ved personene og husholdene – oftest alder (kohort), sivilstand, utdanning, bostedets sentralitet og kjønn. Disse 5 kjennetegnene inngår i våre hovedtabeller i tabellvedlegget til kapitlet. Der det er særlig relevant nytter vi imidlertid noen ganger andre kjennetegn, f. eks inntekt.

Aldersgrupper, eller kohorter⁹ er en av de sentrale variablene i denne undersøkelsen. Dette fordi vi ønsker å få fram kunnskap om hvordan og i hvilken grad mennesker med livserfaringer fra ulike tidsrom og stadier i utviklingen av det norske samfunnet kan bo forskjellig og ha ulike vurderinger og preferanser i forhold til bolig og boforhold i dag og i framtida. Er det slik at yngre seniorer agerer og prefererer annerledes enn eldre seniorer i viktige boligspørsmål?

Den videre omtalen er basert på resultatene fra undersøkelsen som er gjengitt i et eget tabellvedlegg for dette kapitlet bak i rapporten. Noen ganger gjengir vi imidlertid resultatene i form av grafisk framstilling her i teksten. Tabellene er nummerert fortløpende (og tabellene i tabellvedlegget (appendiks) er merket a). Det spørsmålet de refererer til i undersøkelsen, er gjengitt i parentes, jfr spørreskjemaet som følger som eget vedlegg til slutt i rapporten.

2.2 Boligtyper og boligstørrelser

2.2.1 Type bolig

I dette utvalget av befolkningen bor 2 av 3 i enebolig (inkludert våningshus på gård) og 19 pst bor i andre typer småhus (tomannsboliger, rekkehus o.l). Resten bor i ulik type blokkbebyggelse, leiegårder eller annen type bygninger med 3 etg. eller mer, jfr tabell v.2.1 i vedlegg¹⁰.

For øvrig er det slik at 57 pst av alle norske hushold bor i frittliggende enebolig og 18 pst bor i blokk (Folke- og bolig telling 2001, SSB 2003). Det betyr at seniorene er noe over- og underrepresentert i disse to boligtypene i forhold til hele befolkningen.

Av tabell v.2.1 går det for øvrig fram at samtlige personer 53-69 år (50-66 år i 2001)¹¹ i landet fordeler seg etter boligtype helt ut på samme måte som vårt utvalg, idet bl. a 2 av 3 bor i enebolig.

⁹ Med *kohort* forstår vi et årskull eller en gruppe mennesker som har gjort mange av de samme historiske erfaringene gjennom livet, og som i den forstand på sett og vis har gått 'i takt' (kohort er opprinnelig betegnelse for en romersk troppeenhet).

¹⁰ I spørreskjemaet, spm 2, går det mer detaljert fram hvilke type boliger som går inn i de kategorier av boligtyper som vi gjør rede for her. Spørreskjemaet er gjengitt i et eget vedlegg til rapporten.

¹¹ Vi nytter her sammenliknende data fra Folke- og bolig telling 2001 hvor samtlige hushold i Norge inngikk, herav 829.029 personer 50-66 år, eller 53-

Vi har gruppert de 6 kohortene som omfattes av undersøkelsen i 3 kategorier, 50-åringene (53 år/58 år), 60-åringene (63 år/68 år) og 70-åringene (73 år/78 år). Disse representerer grovt sett årskull fra før-krigs- krigs- og tidlig etterkrigs generasjon.

Undersøkelsen viser at det er ubetydelige eller ikke-signifikante forskjeller mellom disse hovedgruppene i forhold til hvilke typer boliger de bor i, jfr tabell v.2.1.

Men mellom de enkelte kohorter synes det å foreligge visse forskjeller mht hvor stor andel som bor i blokk og lignende. Blant 63-åringene gjelder det f. eks dobbelt så mange som blant kohorten 53 år, i det 20 pst blant de førstnevnte en bor slik, mot 9 pst i 53-års-kohorten¹². Blant de sistnevnte bor 71 pst i frittliggende enebolig, mot 58 pst av 63-åringene. På den andre siden er andelen som bor i frittliggende enebolig like stor (71%) blant 68-åringene. Det kan ha sammenheng med faseforskjeller i når de ulike kohortene etablerte seg permanent i boligmarkedet. Blokkenes epoke i Norge er jevnt over knyttet til 1960- og 1970-åra. Siden er det bygget relativt få større blokker idet småhusene avløste denne typen boliger ut over i 1980-åra og seinere. Hvis 63-kohorten jevnt over etablerte seg permanent i boligmarkedet i 1970-åra, kan det muligens være noe av forklaringen på kohortenes noe større bosetting i blokk og lignende, sammenliknet med kohortene som etablerte seg tidligere og seinere.

Som forventet bor enslige personer¹³ sjeldnere i enebolig og i oftere i blokk, leiegårder o. l enn personer i parforhold. Det siste gjelder 3 av 10 enslige, mot 1 av 10 blant dem som bor i parforhold. De enslige bor i langt større grad 'kollektivt' i den forstand at 6 av 10 bor i andre typer boliger enn i eneboliger, mens 7 av 10 i parforhold bor i enebolig, jfr tabell v.2.1.

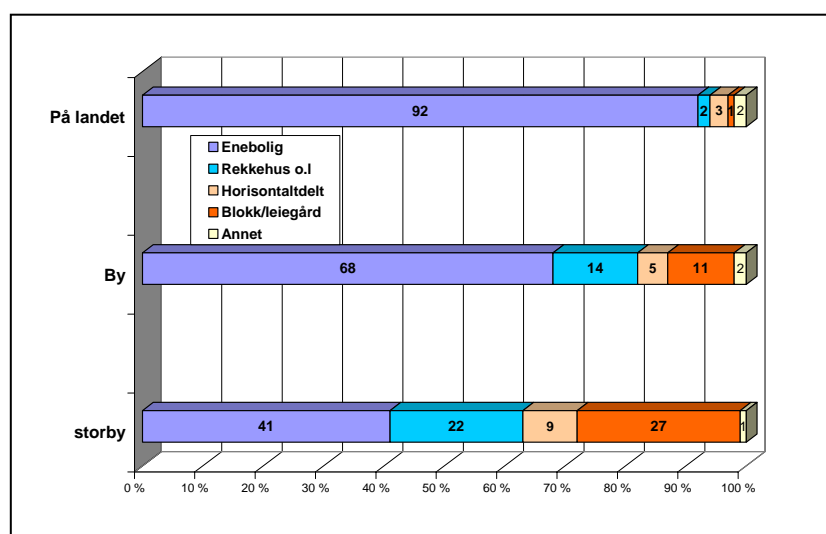
69 år i 2004. Vårt utvalg gjelder imidlertid personer 53 år, 58 år, 63 år, 68 år, 73 år og 78 år. Da det fra SSB ikke foreligger publiserte tall for aldersgruppen 53-78 år, har vi her måttet nøye oss data for hele befolkningen 53-69 år. Eventuelle avvik i forhold til vårt utvalg her, vil måtte være relativt små da de eldste i vårt utvalg (73- og 78-åringene) samlet utgjør en relativt liten del av hele utvalget.

¹² Blant dem som bor i by - der de fleste blokker og lignende befinner seg - er de tilsvarende andelen 14 % og 29 %, dvs forskjellene holder seg.

¹³ I vår forenklete sivilstands-variabel har vi slått sammen enslige (ikke-gifte) og skilte/separerte til en gruppe ('enslig'), men beholdt enke/enkemann som en egen kategori ('enke').

Det er en radikal forskjell mellom personer som bor i by og særlig i storby¹⁴ mht hvilken type bolig en bor i. På landet bor 9 av 10 i enebolig. De mer 'kollektivt' pregede boligtypene er relativt sjeldent representert idet bare 5 pst bor i tomannsbolig, rekkehus eller liknende, jfr Figur 2.1, nedenfor. De siste typen boformer er de dominerende blant dem som bor i storby. Her bor og 31 pst i rekkehus, tomannsbolig og lignende og 27 pst i blokk. Det betyr at 6 av 10 bor i mer eller mindre 'kollektivt' pregede boligtyper, der en ikke helt ut rår grunnen aleine slik det oftest er når en bor i enebolig. De framtidige eldre vil således antakelig ha betydelig ulike erfaringer med bomessig å forholde seg til andre alt etter hvilken type bolig de bebor i dag.

Figur 2.1 Type bolig etter type bosted. Andel som bor i ulike boligtyper i storby, by og på landet. Prosent.



Det er små og ikke signifikante forskjeller mellom det å bo i ulike typer boliger etter allment utdanningsnivå grovt gruppert¹⁵. Andelen som bor i rekkehus/ tomannsbolig/ terrassehus er imidlertid vesentlig

¹⁴ Vi har laget et enkelt mål for sentralitet eller type bosted, der vi skiller mellom 'storby', 'by' og 'på landet'. Variabelen er basert på spm 7 i undersøkelsen, "Hvor bor du i dag?". Her er 'i sentrum av en storby' og 'i utkanten av en storby' slått sammen til 'storby', mens de 3 svaralternativene: 'i en mindre by', 'i utkanten av en mindre by' og 'i et tettsted' er slått sammen til den grove kategorien 'by'.

¹⁵ Her har vi slått sammen dem med universitets-/høgskoleutdanning under/over 4 år til en gruppe. Mens de øvrige grupperingene etter allmennutdanningsnivå skiller mellom folke-/ungdomsskole og gymnas/videregående skole.

større blant dem med allmennutdanning på universitetsnivået universitet/høgskole og de øvrige (respektive 19 % og 11%).

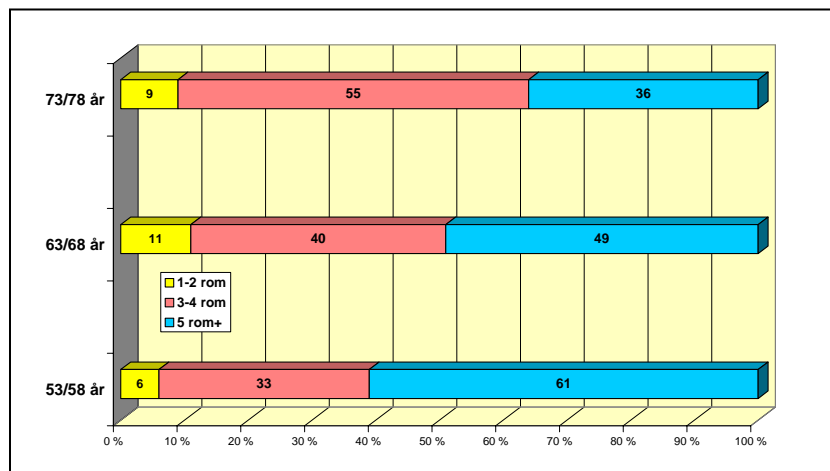
Men det avgjørende målet for et gode når prisen nesten helt ut dannes markedsmessig, er husholdenes økonomiske evne. Og undersøkelsen viser da også at andelene personer som bor i de dominerende boformene frittliggende enebolig/ rekkehus/ tomannsbolig/ terrassehus tiltar med stigende husholdsinntekt. Mens 9 av 10 med brutto husholdsinntekt 600.000+ bor slik, gjelder det samme i overkant av 7 av 10 blant dem med brt husholdsinntekt under 300.000 kr. Blant de sistnevnte bor jevnt over hver fjerde i blokk o.l/horisontaldelt tomannsbolig o.a.

Undersøkelsen bekrefter mao vel etablert kunnskap om at i et boligmarked hvor prisene er sterkt markedsbetingete, følger fordelingen av de hyppigst prefererte boligtypene de inntektsbetingete mulighetene til å skaffe seg dem. Som vi imidlertid kommer tilbake til, viser denne undersøkelsen at noe synes å rokke ved og signalisere ikke uvesentlige brudd med de hittil etablerte preferansene mht valg av boligtype blant de framtidige eldre.

2.2.2 Antall rom i boligen

Den norske befolkningen bor jevnt over romslig. I følge Folke- og bolig telling 2001 bodde 8 av 10 i boliger med 3 rom eller mer og 4 av 10 i boliger med 5 rom eller mer. De framtidige eldre som inngår i denne undersøkelsen, bor enda mer romslig idet jevnt over 9 av 10 i bor i boliger med 3 rom eller mer. Og halvparten disponerer 5 eller flere rom, jfr tabell v.2.2. Seniorene bor jevnt over i boliger med vesentlig flere rom enn befolkningen for øvrig.

Figur 2.2 *Antall rom i boligen etter alder i 3 aldersgrupper. Andeler i prosent.*



Etter antall rom i boligen fordeler senioren seg på samme måte som hele befolkningen 50-66 år (FOB 2001), slik de også gjorde mht type bolig.

De yngre senioren bor vesentlig romsligere enn de eldre. Mens 6 av 10 av de yngre senioren (53/58 år) bor i boliger med 5 eller flere rom, gjelder det 36 pst blant de eldste (63/78 år). Og mens 18 pst bor i boliger som har 3 rom eller mindre i de tre yngste kohortene, gjelder det 29 pst blant de eldste, jfr figur 2.2¹⁶.

Det betyr at i utgangspunktet vil de som blir gamle framover i stigende grad bo i romslige boliger. Dette under forutsetning av at de ikke flytter til mindre boliger. Men det kan også tenkes at når de eldste senioren bor med færre rom enn de yngre, kan det i noen grad kanskje tilskrives at en etter hvert har flyttet til mindre boliger. Det vet vi imidlertid ikke noe om.

Blant dem som bor 'på landet', er det noen flere som bor i boliger med mange rom sammenliknet med dem i by. Mens halvparten i by bor i bolig med 4 rom eller mindre, gjelder det 4 av 10 blant dem som bor på landet. Her bor derimot 6 av 10 i boliger med 5 rom eller mer.

De enslige bor vesentlig trangere enn de øvrige idet 35 pst bor på 1-2 rom, oftest to rom. Det gjelder bare 1 av 20 blant de øvrige, jfr tabell v.2.2. En mindre, men ikke ubetydelig del enslige seniorer bor relativt

¹⁶ I tabell v.2.3 har vi gjengitt gjennomsnittstall for rom pr bolig vårt undersøkelsesutvalg etter de samme kjennetegn som er omtalt her.

trangt. Svært mange av de framtidige eldre bor imidlertid romslig. Av seniorer i parforhold bor 6 av 10 i boliger med 5 rom eller mer.

Det er betydelige forskjeller i boligstørrelse etter utdanningsnivå. Mens 3 av 10 med utdanning på folkeskole-/ungdomsskolenivå bor i boliger med 3 rom eller mindre gjelder det 1 av 6 med universitets-/høgskoleutdanning 4 år+. Blant de sistnevnte bor imidlertid 7 av 10 i boliger med 5 rom eller mer.

Forskjellene blir enda tydeligere når vi bringer inn nivå for husholdsinntekt. Blant dem i disse seks kohortene med slik inntekt under 300.000 kr pr år, bor i overkant av 1 av 3 i boliger med 3 rom eller mindre. Blant dem med brt husholdsinntekt 600.000 kr + bor imidlertid 3 av 4 i boliger med 5 eller flere rom.

Undersøkelsen viser at når det gjelder den kommende eldrebefolkningens boliger, er det svært store forskjeller mht til romligheten etter inntektsnivå.

Det synes således jevnt over å foreligge et mulig dobbelt potensiale for nye boligtilpasninger i eldre år, trolig betinget av å oppleve å ha unødig store boliger samt betydelige boligformuer.

2.2.3 Husholdstørrelse og rom pr bosatt – grad av romslighet i boligen

Husholdene eller bosatte pr bolig i vårt utsnitt av befolkningen (53-78 år) er jevnt over noe mindre enn i hele befolkningen, jfr tabell v.2.3. Det har vesentlig sammenheng med at i denne seniordelen av befolkningen består 6 av 10 hushold av 2 personer, mot i underkant av 30 % i hele befolkningen (61 % versus 27 % - FOB 2001). Resten, eller 2 av 10 består av hushold med 3 eller flere personer samt 2 av 10 som er aleineboende.

Det er på langt nær tale om trangboddhet i denne gruppa, generelt snarere tvert i mot. Mens det i befolkningen var 1.7 *rom pr bosatt* i boligen i 2001, var det i blant disse seniorene 2.2 rom pr bosatt. I hushold med 2 eller flere personer er det jevnt over 4.4 *rom pr bolig* og blant dem som bor aleine er det i gjennomsnitt 3.4 rom¹⁷, jfr tabell v.2.3.

¹⁷ Da vi bare har registrert 5 rom+, vil en ved denne bergningen være registrert med maks 5 rom. Derfor gir denne forenklete beregningsmåten et mindre gjennomsnitt for ant rom i boligen enn hva data basert på fullstendige opplysninger ville ha gitt.

Antall rom pr bosatt tiltar med beboernes alder, sjøl om vi har vist at andelen som bor i boliger med mange rom avtar. Antall rom pr bosatt tiltar noe med utdanningsnivå og er større på landet enn i by. At enker har 3.8 rom til disposisjon mot 1.9 for dem som bor i enpersonshushold har antakelig vesentlig sammenheng med at en bor igjen i samme bolig som da ektefellen var i live.

Trangboddheten¹⁸ er svært liten. Av dem som bor aleine, bor 2 pst trangt, dvs på ett rom. I to-personhushold bor også 2 pst trangt (på ettroms bolig). Blant personer i hushold med 3 eller flere forekommer ikke trangboddhet.

På den andre siden bor en vesentlig del svært romslig¹⁹. Henimot halvparten av de aleineboende bor romslig, idet de disponerer 4 rom eller mer. Og i boliger bosatt av 2 personer bor noe over halvparten romlig, dvs med 5 rom eller mer. Siden vi ikke har registrert det eksakte antall rom når de overskrider 5, kan vi ikke gjengi tilsvarende data for hushold med 3 eller flere personer (18 pst av alle hushold i utvalget). Vi nevner imidlertid at om lag 8 av 10 av disse bor i boliger med 5 rom eller mer.

I en situasjon som gammel og skrøpelig kan imidlertid en slik 'romsligboddhet' noen ganger kanskje være mer en ulempe enn fordel. Det kommer vi tilbake til.

2.2.4 Boligens størrelse

Norske boliger har i dag et gjennomsnittlig boligareal ca 115 kvm. (Levekårsundersøkelsen 2001). I europeisk målestokk er de blant de største. Av alle norske hushold bor 3 av 10 i boliger med bruksareal på 140 kvm eller mer, mens henimot halvparten (46 %) bor i boliger som er under 100 kvm (FOB 2001, SSB 2003).

Blant våre seniorer er det imidlertid 30 pst som bor i boliger med bruttoareal under 100 kvm, mens 40 pst bor i boliger med 140 kvm eller mer. Seniorene bor jevnt over med større boligareal enn gjennomsnittet for befolkningen (se ovenfor).

Slik vi alt har sett for antall rom, bor de yngre seniorene på større arealer enn de eldre målt i br kvm. 53-åringene har boliger som i gj. sn. er

¹⁸ Aleienboende regnes å bo trangt når de bor på ett rom. I flerpersonehushold bor en trangt når det er færre rom enn antall bosatte personer.

¹⁹ En regnes å bo romslig når antall rom i boligene minst er 3 flere enn antall bosatte.

153 kvm. Størrelsen avtar så med stigende alder, og er ca 126 kvm i gruppa 63/68 år og ca 120 kvm blant 73- og 78-åringene.

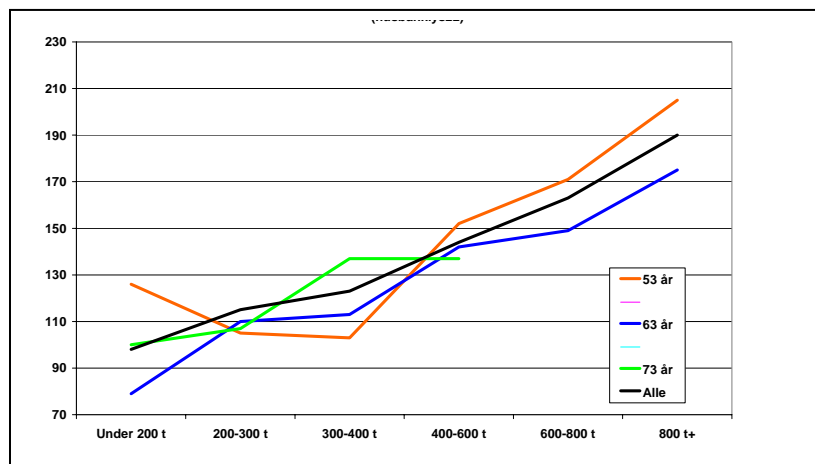
Og mens 42 pst av de eldste (73/78 år) bor på arealer under 100 kvm gjelder det samme 24 pst av de yngre (53/58år). Blant de sistnevnte bor imidlertid halvparten i boliger med br areal 140 kvm og mer, jfr tabell v.2.4.

De fleste i parforhold bor jevnt over romslig i det 4 av 5 slike hushold bor i boliger med mer enn 100 kvm br, og 45 pst bor på 140 kvm br eller mer. På den andre siden bor 6 av 10 enslige og enker/enkemenn på under 100 kvm. Relativt svært få bor på små arealer etter dagens målestokk, med unntak av enslige. Blant disse bor 1 av 5 på under 60 kvm, jfr tabell v.2.4.

Det er tendens til at folk jevnt over bor i større boliger på landet enn i by. På landet bor 3 av 4 i boliger som br er mer enn 100 kvm, mens det samme gjelder 7 av 10 boliger i by. På landet bor seniorenene i boliger som i gjennomsnitt er 141 kvm, mens tilsvarende i by er 135 kvm, jfr tabell v.2.4.

Mens 4 av 10 personer med laveste allmenutdanningsnivå bor i boliger under 100 kvm, gjelder det 2 av 10 med utdanning på høyere nivåer. Og mens halvparten av de sistnevnte bor i boliger med mer enn 140 kvm, gjelder det hver fjerde på laveste utdanningsnivå. Men ulikhetene er – rimeligvis – større når inntektsulikhetene legges til grunn. Antall kvm brutto boligflate etter inntekt er gjengitt for tre hovedgrupper av eldre i figur 2.3.

Figur 2.3 *Boligens størrelse i antall kvm etter husholdsinntekt. Fordeling for 3 utvalgte kohorter og for alle. Kvm.*



Boligens grunnflate tiltar betydelig med økende husholdsinntekt. Mens personer med f.eks 200-300.000 kr i husholdsinntekt jevnt over bor i boliger med grunnflate 115 kvm, er dette arealet i gj. sn 163 kvm når husholdsinntekten f.eks er 600-800 tusen. Økningen i areal etter inntekt tiltar mest blant de yngste seniorenne, jfr figur 2.3. Hvis ikke tilpasninger finner sted ved flytting, vil vi i framtida stadig få flere eldre med store boliger kombinert med høye inntekter.

2.2.5 Sammendrag - boligtype og boligstørrelse

Type bolig

I dette utvalget av framtidige seniorer bor 2 av 3 i enebolig. I forhold til hele befolkningen er de overrepresentert i slike boliger og underrepresentert i blokkbebyggelse. De enslige seniorenne bor imidlertid i større grad 'kollektivt', idet 6 av 10 bor i andre typer boliger enn i eneboliger. Det er stor forskjell etter om en bor i by og særlig i storby mht boligtype. På landet bor 9 av 10 i enebolig. I storby bor 6 av 10 i mer eller mindre 'kollektivt' pregede boligtyper (rekkehus, blokker, leiegårder og lignende). Og andel som bor i de dominerende boformene frittliggende enebolig/ rekkehus/ tomannsbolig/ terrassehus tiltar med stigende husholdsinntekt.

Boligstørrelse

Den norske befolkningen bor jevnt over romslig, og de framtidige eldre bor ofte mest romslig. Om lag 9 av 10 bor med 3 rom eller mer, og halvparten disponerer 5 eller flere rom. Mens 46 pst i befolkningen bor på under 100 kvm, gjelder det 30 pst av seniorenne. Av dem bor imidlertid 40 pst i boliger på 140 kvm eller mer. De yngre seniorenne bor vesentlig romsligere enn de eldre, idet 53-åringene i gjennomsnitt bor i boliger på mer enn 150 kvm brutto. Og seniorenne bor jevnt over i større boliger på landet enn i by. Her bor 3 av 4 på arealer som brutto er mer enn 100 kvm. De som blir gamle framover, vil sannsynligvis i stigende grad bo i romslige boliger.

Relativt få bor på små arealer etter dagens målestokk, med unntak av enslige. Blant disse bor 1 av 5 på under 60 kvm, og 35 pst av disse bor på 1-2 rom. En mindre, men ikke ubetydelig del enslige seniorer bor relativt smått. Trangboddheten er imidlertid svært liten. Blant seniorer i en- og to-personshushold bor 2 pst trangt, dvs på ett rom. Ingen senior i hushold med 3 eller flere personer bor trangt.

Det er imidlertid svært store forskjeller mht til romslighet i den kommende eldrebefolkningens boliger etter inntektsnivå. Bruttoarealet er i gj. sn over 160 kvm når husholdsinntekten f.eks er 600-800 tusen. Øk-

ningen i areal etter inntekt, er størst blant de yngste seniorenene. Vi vil antakelig i åra framover stadig få flere eldre med store boliger kombinert med romslige inntekter. Det synes således å foreligge et mulig dobbelt potensiale for nye boligtilpasninger i den eldre befolkningen, betinget både av tiltakende opplevelse av unødig store boliger, betydelige boligformuer og gode pensjoner.

2.3 Disposisjonsforhold til boligen, boligens markedspris og type bosted

2.3.1 Disposisjonsforhold til boligen

Ikke i noe land i Europa eier husholdningene så ofte sin bolig som i Norge. Om lag 77 pst av boligene er eid som sjøleiere eller gjennom borettslag og lignende, mens 23 pst er leid (FOB 2001).

Blant framtidige eldre 53-78 år er det enda flere som eier sin bolig, idet dette gjelder 9 av 10, jfr tabell v.2.5. Det betyr i utgangspunktet at svært mange disponerer boligkapital, som f. eks kan settes inn i forhold til en eventuelt mer hensiktsmessig bolig i alderdommen. Det vil vi komme tilbake til.

Slik vi alt har vist mht boligtype og antall rom, fordeler seniorenene seg etter disposisjonsforhold til boligen på samme måte som befolkningen 53-69 år ifølge Folke- og bolig telling 2001.²⁰

Fordelingen av seniorenene etter type disposisjonsforhold er den samme i alle kohorter. Andelen eiere er imidlertid særlig høg (95 pst) blant seniorer som lever i parforhold, jfr tabell v.2.5. Den er noe mindre blant enker/enkemenn. Minst er den blant enslige, hvor i underkant av halvparten sitter som sjøleiere, mens hele 30 pst eier gjennom borettslag og lignende. Blant disse leier 23 pst sin bolig, langt flere enn blant de øvrige seniorenene.

Vi skal ikke her gjøre rede for eller drøfte hvilke grupper som særlig trenger til pleie- og omsorg i eldre år. En rekke undersøkelser har imidlertid vist at enslige og aleineboende er blant disse. En god del av dem har imidlertid sannsynligvis ikke den samme boligkapital som framtidige eldre i parforhold har. Det er forhold som det er verdt å merke seg.

²⁰ Det er med å underbygge at undersøkelsesutvalg er representativt at vi i henhold til viktige boligkennetegn.

Det er betydelig flere som eier sin bolig som sjøleier på landet enn i storby. Til gjengjeld er det flere i storby som eier sin bolig gjennom borettslag og lignende, jfr tabell 4.5a. Betrakter vi disse disposisjonsformene under ett, er andelen som eier sin bolig i disse aldersgruppene den samme i by og på land, dvs rundt 90 pst²¹.

Den overveiende karakteristikken er at andelen som eier sin bolig er jevnt over høy uavhengig av utdanningsnivå. Andelen eiere er imidlertid høyeste blant personer med utdanning på universitets-/høgskolenivå inntil 4 år, hvor 97 pst eier sin bolig. Andelen som leier er størst blant dem med lavest allmennutdanning, hvor 10 pst leier. Bringer vi inn husholdsinntekt, finner vi 90 pst sjøleiere blant dem med husholdsinntekt kr 600.000 +, mens denne andelen er 73 pst blant dem med tilsvarende inntekt under 300. 000. Svært få i de høyere inntektslag leier sin bolig.

2.3.2 Boligens markedsverdi

Boligens markedsverdi vil sjølsagt variere med en rekke forhold, bl.a med hvor den befinner seg. Vår hensikt her er imidlertid å gi en grov oversikt over framtidige eldres boligformuer²². For dem som eier bolig har vi gruppert markedsverdien i tre grupper²³.

For hoveddelen av boligene er markedsverdien mellom 1 og 2 mill kroner. Men en tredjedel har boliger hvor de anslår verdien til 2 mill kroner eller mer. Her er det ikke mulig å sammenlikne med befolkningen for øvrig, da vi ikke kjenner til en landsomfattende oversikt over ulike norske boligers individuelle markedsverdi. Etter vår vurdering synes undersøkelsen å tyde på at en god del seniorer besitter betydelige boligformuer.

Vi har tidligere vist at de yngste kohortene i dette utvalget seniorer jevnt over har de største boligene. Det er også flest blant disse med boliger med høy markedsverdi, idet 37 pst i gruppa 53-58 år eier boliger verdt mer enn 2 mill kr, jfr tabell v.2.6. Markedsverdien avtar imidlertid med tiltakende alder hos seniorenene.

²¹ Til sammenlikning vil vi minne om at i en storby som Oslo, leide 30 pst av befolkningen sin bolig i 2001 (Folke- og bolig telling 2001).

²² Undersøkelsen inneholder også data om husholdningenes gjeld. Slik sett er det mulig å foreta en nærmere analyse av boligformuene. Det må vi la ligge i denne sammenheng.

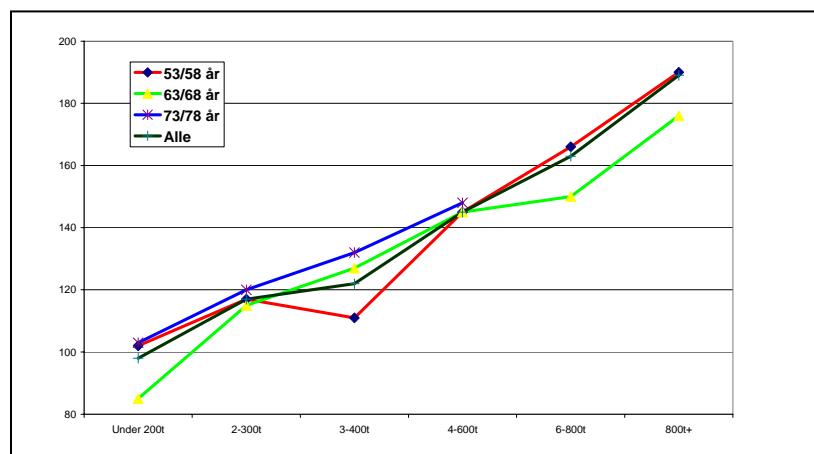
²³ I undersøkelsen har vi imidlertid kartlagt boligens markedsverdi i hele 100.000 kroner.

Og personer i parforhold - ofte med to inntekter - har rimeligvis akkumulert de største boligformuene sammenliknet med dem som er aleine. Mens 37 pst av seniorer i parforhold eier boliger til en verdi på 2 mill kr eller mer, gjelder det 11 pst blant de enslige. Hver tredje blant de sistnevnte eier imidlertid boliger til under 1 mill kr. Å kunne nytte boligformue til ulike tilpasninger i eldre år varierer således betydelig etter enkle skillende kjennetegn.

Boligprisene i Norge varierer langs en rekke dimensjoner, men særlig mellom by og land, og er høyest i storby. Halvparten av seniorene bosatt i storby, eier boliger til markedsverdi 2 mill kr eller mer, og 27 pst har boliger som de anslår verdt 3 mill kr eller mer. For dem som bor 'på landet', er situasjonen en ganske annen. Her har 8 av 10 boliger til markedspris under 2 mill kroner. I en situasjon der en måtte ønske å skifte bolig i samme område, er det imidlertid det gjengse prisnivået og bredden i det lokale tilbudet som er avgjørende. For framtidige eldre i storby er det nødvendigvis ikke relativt høy markedspris på nåværende bolig den største fordel, men større valgmuligheter i en situasjon der en måtte ønske å bytte bolig.

Og boligens verdi tiltar med seniorenens allmenne utdanningsnivå. Halvparten av dem med universitets-/høgskoleutdanning eier boliger til 2 mill kr eller, eller nesten tre ganger så ofte som dem med allmennutdanning på laveste nivå. Men slik det går fram av figur 2.4, varierer akkumulert boligverdi enda mer med husholdsinntekt.

Figur 2.4 *Antall kvadratmeter brutto boligareal i gjennomsnitt etter samlet husholdsinntekt 2003. Inntekt i intervaller. Kvm.*



Men slik vi alt har antydnet, er det en rekke dimensjoner som kompliserer bildet, f.eks by-land dimensjonen. Det er imidlertid på grunnlag

av dette materialet mulig å gi inngående analyser av de framtidige eldres økonomiske potensiale for boligtilpasninger med sikte på eldre år. Dette særlig når vi knytter an til undersøkelsens data om flyttinger og preferanser mht ny bolig.

2.3.3 Boligens beliggenhet

I Norge var 22,4 pst av befolkningen i 2004 bosatt i spredtbygd strøk. Resten bodde i byer og tettsteder, (SSB 2005). Av de seniorer som inngår i denne undersøkelsen, bor jevnt over 1 av 4 på landet (i spredtbygd strøk), dvs noen få flere enn i hele den voksne befolkningen. På den andre sida, er det 30 pst som befinner seg i storby. Det er ingen signifikant forskjell mht hvor sentralt en bor mellom seniorer etter alder, jfr tabell v.2.7.

De enslige er imidlertid betydelig overrepresentert i storby. Og personer med høy utdanning er som forventet betydelig underrepresentert i spredtbygde strøk og en god del overrepresentert i utkanten av større byer. Hovedpoenget er imidlertid at den overveiende del av de framtidige eldre befinner seg i bymessige strøk, og om lag en tredjedel i større byer. Det er viktig kunnskap når en i eldreomsorgssammenheng så ofte fokuserer på lokalt mangfold i de omstendigheter de eldre lever under. I realiteten vil de fleste etter hvert bo nokså sentralt og slik sett noe 'standardisert'.

2.3.4 Sammenfatning av disposisjonsforhold til boligen, boligens markedspris og bostedstype

De fleste, eller 9 av 10 seniorer, eier sin bolig. Andelen eiere er særlig høy blant seniorer i parforhold. Minst er den blant enslige, hvor hver femte leier bolig. Andel eiere er den samme i by og på land, men i by eier noen flere gjennom borettslag.

Markedsverdien for hoveddelen av boligene er mellom 1 og 2 mill kroner, mens en tredjedel overstiger 2 mill kroner. En god del seniorer besitter betydelige boligformuer, men enslige har ofte langt mindre boligformuer enn par. Å kunne nytte boligformue til ulike tilpasninger i eldre år varierer betydelig etter sivilstand.

Den overveiende del av framtidige eldre befinner seg allerede i bymessig strøk, og om lag en tredjedel i større byer. I realiteten vil de fleste etter hvert bo nokså sentralt og slik sett noe standardisert, med begrenset lokalt mangfold i bosettingsmønster og levekår.

2.4 Viktige egenskaper ved dagens bolig

2.4.1 Egenskaper som prioriteres høyt

Med sikte på en samlet vurdering av betydningen av sentrale egenskaper ved boligen, har vi bedt seniorene om å prioritere mellom åtte ulike egenskaper²⁴ ved å rangere dem fra 1 til 8.

Det er mange ulike aspekter ved boligen og det å bo som kan være av betydning. Vi har valgt egenskaper som en erfaringsmessig vet er sentrale ved valg av bolig og det å bli boende. Det gjelder både direkte i forhold til boligen (f.eks utforming, kostnader) og mht beliggenhet i forhold til service, arbeid og familie.

Resultatet kan utmåles på ulike måter, f.eks ved hvor stor andel som har prioritert en gitt egenskap ved å ha ført den opp på første- eller andre plass. Eller ved hvilken skåre de ulike egenskapene i gjennomsnitt har oppnådd. I det siste tilfellet tilsvarer her laveste skåre høyeste prioritering. I presentasjonen av resultatene nyttes her i hovedsak gjennomsnittsskåre, men vi oppgir også hvor stor andel som har prioritert den enkelte egenskap på 1. eller 2. plass.

Undersøkelsen viser ut fra gjennomsnittsbetraktninger foreligger det ikke noen omforent sterk positiv prioritering av noen særskilt enkelt av de åtte oppgitte egenskapene. Gjennomsnittlig skåre varierer fra 3.7 til 5.3.²⁵ Framtidige eldres vurderinger av hva de mener er viktige og mindre viktige egenskaper ved dagens bolig, er ikke spesielt polarisert, sjøl om det avtegner seg et visst mønster.

Egenskaper ved sjølve boligen prioriteres jevnt over høyere enn hvordan boligen er plassert i forhold til sentrale trekk ved omgivelsene. Mest betyr ens egen *følelsesmessig tilknytning til boligen*, med gjennomsnittlig skåre på 3.7, jfr tabell v.2.8. Og 44 pst har denne egenskapen på de to første plassene. Målt på denne måten kommer dernest boligens utforming og nærhet til privat service, idet hhv 36 pst og 31

²⁴ Disse 8 egenskapene er: følelsesmessig tilknytning til boligen, boligens utforming, boligens nærhet til privat service, boligens beliggenhet i forhold til offentlige tjenester, boligens beliggenhet i forhold til jobb, boligens beliggenhet i forhold til familie, at boligen er i et område jeg er godt kjent og bokostnadene slik de er nå.

²⁵ Men andelene seniorer som har plassert den ene eller andre egenskapen på 1./2. plass varierer imidlertid mer - fra 13 pst til 45 pst. Og tilsvarende varierer de som har plassert de åtte nevnte egenskapene på 7/8 plass, fra 13 pst til 39 pst.

pst har disse egenskapene på 1. eller 2. plass. Boligens beliggenhet i forhold til offentlige tjenester og egen familie har andelsvis størst skåre som sistevalg (7. eller 8.valg), idet respektive 39 pst og 37 pst har plassert disse egenskapene på disse plassene.

2.4.2 Om de særskilte egenskapene

Følelsesmessig tilknytning til boligen

Følelsesmessig tilknytning til boligen synes å *tilta med alder*. Mens kohortene 73-78 år i gjennomsnitt har denne egenskapen på 3. plass, skårer den hos de yngste (kohortene 53-58 år) tilsvarende 4.0.²⁶ Men det er ingen forskjell mellom kvinner og menn, jfr tabell v.2.8.

Enker/enkemenn uttrykker oftest sterk følelsesmessig tilknytning til boligen. Det kan bl.a. ha sammenheng med deres situasjon som etterlatte, men kan også til en viss grad være uttrykk for at det er dem med sterkest tilknytning som ikke har skiftet bolig etter at ektefelle har gått bort. Disse bor oftest aleine. Kan så den typen tilknytning til boligen f.eks bety at det av slike grunner vil være vanskeligere for disse å flytte, f. eks til tilpasset bolig i alderdommen, enn blant dem som er uten minner om tidligere ektefelle i boligen?

Følelsesmessig tilknytning til boligen synes å bety noe mer for dem som *bor på landet* sammenliknet med dem i by, særlig i storby. Personer som bor i Indre Østlandet og på Vestlandet er noe oftere følelsesmessig knyttet til boligen enn de som bor i øvrige deler av landet.

Og den følelsesmessig tilknytningen er noe større blant dem med lavest allmennutdanning, men sammenhengen med utdanningsnivå er verken sterk eller entydig²⁷. Undersøkelsen viser også at følelsesmessig tilknytning til boligen betyr noe mer i hushold med lav inntekt sammenliknet med dem med særs høy inntekt.

Andelen synes imidlertid å *tilta* betydelig med antall rom i boligen. I overkant av 2 av 10 personer som bor i boliger med under 4 rom, har

²⁶ Andelen med lite hyppig følelsesmessig tilknytning til boligen avtar tilsvarende markant med alder. De yngste seniorene plasserer følelsesmessig tilknytning til boligen på 7./8. plass tre ganger så ofte som blant de eldste (21 pst i gruppa 53 år, 6 pst i gruppa 78 år).

²⁷ En mer inngående analyse er nødvendig for et mer korrekt resultat, siden skåren på enkelte forklaringsvariabler eventuelt kan skyldes samvariasjon med utfall på andre bakgrunnsvariabler. For å avklare og korrigere for ulike typer samvariasjon er det nødvendig med regresjonsanalyse. Det kommer vi tilbake til.

anført følelsesmessig tilknytning til boligen på 1. eller 2. plass, mens det samme gjelder 45 pst av dem som bor i boliger med 5 rom eller mer. Lav markedsverdi på boligen synes imidlertid å være forbundet med noe svakere følelsesmessig tilknytning til boligen. Disse resultatene peker imidlertid i noe ulik retning, noe som igjen understreker behovet for multivariat analyse, og som vi kommer tilbake til.

Det at så vidt mange framholder at de er følelsesmessig knyttet til boligen, står fram som interessant, bl. a sett i sammenheng med flyttepreferanser og at barrierer av denne typen kan forhindre eller utsette flyttinger som en ellers kan ha ønske om.

Boligens utforming

Hvordan boligen er utformet er for mange også en viktig egenskap ved den. Vel 1 av 3 har prioritert denne egenskapen på de to første plassene. Det kan tyde på at nokså mange er bra fornøyd med sin bolig.

Å være fornøyd med utformingen, tiltar positivt med tiltakende inntektsnivå i husholdene. Og personer med universitets-/høgskoleutdanning er jevnt over mer fornøyd med utformingen enn dem med allmennutdanning på lavere nivåer.

Er så den typen bedømming f.eks hyppig knyttet til boliger med god intern tilgjengelighet? Eller hvordan bor de som er lite fornøyd med boligens utforming? Slike spørsmål kommer vi tilbake til.

Bokostnadene

Vi har her ikke spurt om høye eller lave bokostnader, men bokostnadene slik de faktisk er. Vi må imidlertid forutsette at de som prioriterer denne egenskapen, vurderer bokostnadene som rimelig i forhold til den boligen de disponerer. Undersøkelsen viser at denne egenskapen i gjennomsnitt prioriteres som nr 5 av de 8 nevnte egenskapene, og 28 pst har dette på de to første prioriterte plassene.

Det er flere som er fornøyd med bokostnadene blant dem som bor aleine sammenliknet med dem i flerpersonshushold. Og det er flest som er fornøyd med dette aspektet når husholdsinntekten er mellom 200-400.000 enn når den er mindre eller større. I høyinnteksgruppene er det færrest som prioriterer denne egenskapen. Det kan ha sammenheng med det generelle forhold at bokostnadenes relative andel av samlet forbruk jevnt over avtar med økende inntekt (Forbruksundersøkelsene 2002-2004, SSB 2005).

Egenskaper knyttet til boligens beliggenhet

Vi skal nå gi en kort omtale av prioriteringer knyttet til boligens beliggenhet i forhold til 5 sentrale faktorer som vi vet er av betydning. Det gjelder i forhold til å være *godt kjent i området*, boligens beliggenhet i forhold *familie og jobb* og i forhold til *privat og offentlig service*.

Boligens beliggenhet i forhold til et område hvor en er godt kjent.

At boligen befinner seg i et område hvor en er godt kjent, rangeres omtrent på linje med følelsesmessige tilknytning til boligen. Den faktoren inntar andreplass på prioriteringslista. Og hver tredje senior har denne egenskapen på en av de to første plassene.

Denne egenskapen synes å bety noe mer for de som bor aleine og de som bor på landet. Betydningen av dette er størst blant dem med lavest inntekt og utdanning og avtar systematisk med økende inntekt og økt allmennutdanning. De med minst ressurser ilegger trygghet i forhold til kjente omgivelser størst betydning. Seniorer med bedre tilgang på formelle og reelle ressurser synes ikke å tillegge dette like stor betydning.

Kan det at det forholder seg slik, ha sammenheng med ulik grad av bofasthet og flyttehyppighet over livet mellom like ressursgrupper i samfunnet? Dette materialet gir inntak til å studere noen slike sammenhenger. Det må imidlertid ligge her.

Undersøkelsen synes å vise at *tilknytning* er en vesentlig egenskap ved det å bo, både når det gjelder boligen og omgivelsene. Det er ikke urimelig når vi vet at det er i og nær boligen vi tilbringer mest tid i livet. Dette aspektet kunne ha krav på en egen analyse. Hvem er det som under hvilke omstendigheter er mest tilknyttet, og hvem er under hvilke omstendigheter lite tilknyttet bolig og sted? Hva betyr botid, flyttefrekvenser, egenskaper ved boligene og bostedet? Svar på slike spørsmål vil være av betydning når en f. eks skal vurdere potensialet og barrierer for strategiske flyttinger, f. eks til seniorbofellsskap, omsorgsboliger osv. Også dette må imidlertid ligge i denne sammenhengen.

Boligens beliggenhet i forhold til nærhet til egen familie

For de aller fleste er nærhet til egen familie - som for seniorene oftest vil si egne barn og søsken - være av betydning i forhold til bosted. I gjennomsnitt kommer likevel denne egenskapen på sjetteplass av de åtte nevnte. Ved valg av bosted vil imidlertid for de fleste en rekke forhold komme i konkurranse. Hensynet til arbeidsplass og hva boligmarkedet tilbyr og gjør mulig, legger separate føringer og gjør det noen ganger vanskelig å tilpasse seg i forhold til egen familie, samtidig som disse igjen er underlagt de samme omstendigheter.

Det er en del variasjon i hvordan ulike grupper prioriterer denne egenskapen. Den har en noe mer framtrødende plass hos de eldste seniorene, blant enker og enkemenn, blant personer på lavest allmennutdanningsnivå og hos dem som bor på landet, jfr tabell v.2.8.

Nærhet til privat og offentlig service

NIBRs undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser i Asker i 2004 (Brevik 2004) viste at seniorene var svært opptatt av nærhet til privat og offentlig service som grunn til å flytte. Det gjaldt ikke bare dagligvarebutikker, men også spesialbutikker. En var interessert i et godt servicetilbud både i bredden og dybden. Nærhet til ulike private butikker og tjenester inntar fjerdeplassen på den omtalte prioriteringslista. Hver tredjesenior har dette på 1. eller 2. plass. Dette tillegges betydelig større vekt i storby enn på landet, jfr tabell v.2.8. Ellers er det ikke vesentlige forskjeller mellom seniorene i dette spørsmålet etter de kjennetegn som vi her har brakt inn. Dette også fordi de aller fleste er avhengig av denne typen tjenester i sin hverdag.

Når en blir bedt om å velge mellom åtte gitte egenskaper, skårer nærhet til offentlige tjenester lavt. Av alle de oppgitte egenskapene ved bosituasjonen, er det flest som har dette på 7. eller 8.plass, jfr tabell v.2.8. Det er ikke nødvendigvis ensbetydende med at tilgang på slike tjenester vurderes som lite nødvendig, bare at de øvrige kommer foran. Gjennomsnittlig skåre for boligens beliggenhet i forhold til slike tilbud er 5.3, jfr tabell v.2.8. Dette synes å bety minst blant seniorer som bor på landet og minst blant de yngste og personer med høyere utdanning.

2.4.3 Høy og lav prioritering av boligens utforming og følelsesmessig tilknytning til boligen

Vi har valgt å se noe nærmere på hva som kjennetegner dem som på den ene side legger betydelig vekt på følelsesmessig tilknytning til

boligen og boligens utforming sammenliknet med dem som plasserer disse forholdene nederst i prioriteringene mellom de åtte nevnte egenskapene.

Så langt har vi tatt for oss de bivariate sammenhengene mellom avhengig og uavhengige variabler. Sjøl om slike sammenhenger framstår som signifikante, vet vi imidlertid ikke hvor mye av observerte utfall som kan skyldes effekten av samvariasjon med andre uavhengige variabler. Ved hjelp av regresjonsanalyse er det imidlertid mulig å kontrollere for dette.

Den gjør det mulig å utmåle de enkelte separate og sjølstendige effekter som de uavhengige variablene har på utfallet i de avhengige. Regresjonsteknikken gjør det mulig å tallfeste effektene av enkeltfaktorer i forhold til utfall i den avhengige. Vi nytter her logistisk regresjon.

Her tallfestes sjansene (predikeres) for ulike utfall i den avhengige variabelen for hver av de uavhengige variablene som inngår i analysen. Således kan det eksempelvis forholde seg slik at sjansene for å rangere følelsesmessig tilknytning til boligen høyt vil - under ellers like vilkår, dvs 'kontrollert' for effekten de øvrige faktorer som inngår i analysen - er 2 ganger større når en bor i enebolig enn når en bor i blokk.

Samtidig vil en ved hjelp av en slik analyse få skilt ut effekter som ikke er signifikante, men som muligens var det i bivariat sammenheng.

Sterk og svak følelsesmessig tilknytning til boligen

Vi innledet denne analysen med å undersøke korrelasjonene mellom de avhengige variablene (respektive høy og lav verdsetting av følelsesmessig tilknytning til boligen) og ulike egenskaper ved boligen og bostedet samt egenskaper ved husholdene og individene. De faktorer (variabler) som var signifikant bivariat korrelert i forhold til de uavhengige, ble brakt inn i regresjonsanalysen, jfr tabell 2.1.

Tabell 2.1 *Prediksjon av å ha prioritert følelsesmessig tilknytning til boligen høyt (1./2.pl) og lavt (7./8.pl). Logistisk regresjon*

Uavhengige variabler	Verdier	Følelsesmessig tilknytning prioritert høyt		Følelsesmessig tilknytning prioritert lavt	
		<i>Exp (B)</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp (B)</i>	<i>Sig.</i>
Egenskaper ved boligen/bosted					
<i>Bor i storby</i>	Ja – nei		i.s		-
<i>Bor på landet</i>	Ja – nei		-		i.s
<i>Bor i enebolig</i>	Ja – nei	2,08	0,001	0,49	0,013
<i>Bor i blokk</i>	Ja – nei		i.s		i.s
<i>Antall rom i boligen</i>			i.s		i.s
<i>Boligens areal gruppert kvm</i>			i.s		
	Under 60 kvm			0,68	i.s
	60-79 kvm			3,35	0,49
	80-99 kvm			1,60	
	100-119 kvm			1,15	
	120-139 kvm			1,86	
	140-199 kvm			1,45	
	200 kvm +			1,0	
Egenskaper ved beboer/husholdet					
<i>Alder</i>			-		
	53 år			2,76	i.s
	58 år			3,42	0,035
	63 år			2,66	i.s
	68 år			1,46	i.s
	73 år			1,63	i.s
	78 år			1,0	
<i>Inntekt</i>			-		i.s
R2 (Nagelkerke)		0,09		0,15	
Modell kji-kvadrat		49,3	,000	65,7	,000

i.s.= ikke signifikant

Vi har tidligere vist at 44 pst rangert følelsesmessig tilknytning til boligen på de to første plassene, mens 21 pst plasserte denne egenskapen på de to siste plassene, jfr tabell v.2.8.

Gitt denne modellen, viser regresjonsanalysen at det er det bare er det å bo i enebolig som samvarierer signifikant med et å prioritere følelsesmessig tilknytning til boligen høyt. Sjansene for å prioritere slik er dobbelt så stor når en bor i enebolig sammenliknet med de øvrige bygningstypene under ett, jfr tabell 2.1.

De bivariate signifikante utfallene i forhold til det å bo i storby, å bo i blokk og boligens areal (jfr pkt 2.5.2), viser seg å ikke være signifikante i multivariat sammenheng, gitt de uavhengige variablene

som inngår i modellen. Samlet sett forklarer imidlertid modellen lite ($R^2=0,09$) av hva som kan ligge til grunn for sterk følelsesmessig tilknytning til boligen. Det må være andre forhold - som vi ikke har undersøkt, eller som ikke er brakt inn i analysen - som kan 'forklare' hvorfor 4 av 10 seniorer legger stor vekt på følelsesmessig tilknytning til boligen.

Når det gjelder den femtedelen som verdsetter følelsesmessig tilknytning til boligen lavt, er denne 3 ganger større når en bor bolig 60-80 kvm sammenliknet med dem som bor i boliger på 200 kvm +. Variabelen er imidlertid bare signifikant for den ene kategorien. Således er det å ha liten følelsesmessig tilknytning til boligen lite forbundet med boligens størrelse.

De to yngste kohortene synes oftest å oppleve den følelsesmessige tilknytningen til boligen er av mindre betydning. Det er om lag 3 ganger så store sjanser for at 53-åringene og 58-åringene prioriterer dette aspektet lavt sammenliknet med 78-åringene. Den følelsesmessige tilknytningen til boligen tiltar betydelig med alder.

Om en bor på landet eller ikke, er uten betydning. Det samme gjelder om en bor i blokk eller ikke. Utfallet er heller ikke betinget av antall rom i boligen eller ulikheter i husholdets inntekt²⁸. Denne analysen viser således at de fleste bivariate signifikante sammenhengene blir ikke-signifikante når vi analyserer dem under ett, dvs korrigerer for samvariasjoner.

Høy og lav prioritering av boligens utforming

Det var 36 pst som hadde boligens utforming på 1. eller 2. plass og 16 pst hadde den på 7. eller 8.plass i rangeringen av åtte egenskaper ved boligen.

²⁸ Den bivariate analysen viste f. eks at det var langt færre bosatt på landet som satte de følelsesmessige aspektene lavt (10 % mot 20 % i by), langt flere blant dem som bodde i blokk (32 % mot 15 % blant dem i øvrige boliger) og dobbelt så mange med liten vekt på dette blant dem med høyest sammenliknet med dem med lavest inntekt (21 % og 11 %). Vi nevner dette for å demonstrere usikkerhetene knyttet til bivariate signifikante sammenhenger og nødvendigheten av å kontrollere for samvariasjon mellom uavhengige variabler.

Tabell 2.2 *Prediksjon av å ha prioritert boligens utforming høyt (1./2.pl) og lavt (7./8.pl). Logistisk regresjon*

Uavhengige variabler	Verdier	Boligens utforming prioritert høyt		Boligens utforming prioritert lavt	
		<i>Exp (B)</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp (B)</i>	<i>Sig.</i>
Egenskaper ved boligen/bosted					
<i>Bor på landet</i>	Ja – nei		i.s		-
<i>Boligens areal gruppert kvm</i>			i.s		i.s
<i>Boligens markedsverdi</i>					i.s
	3 mill+	1,0			
	2.5 - 2.9	0,45	i.s		
	2.0 - 2.4	0,57	i.s		
	1.5-1.9	0,49	0,042		
	1.0-1.4	0,31	0,002		
	< 1 mill	0,34	0,012		
<i>Tilgjengelighet i og til boligen</i>					
	Inne+utenfra	3,81	0,000	0,29	0,018
	Bare inne	1,37	i.s	0,61	i.s
	Bare utenfra	1,07	i.s	1,08	i.s
	Bare ett plan	1,01	i.s	0,70	i.s
	Ikke	1,0		1,0	
<i>Antall rom i boligen</i>			i.s		
	1-rom3			5,47	0,021
	2-roms			1,58	i.s
	3-roms			0,95	i.s
	4-roms			0,83	i.s
	5 rom +			1,0	
Egenskaper ved beboer/husholdet					
<i>Sivilstand par</i>	Ja – nei		i.s		-
<i>Husholdsinntekt</i>	Ja –nei		i.s		-
<i>Allmennutdanningsnivå</i>			i.s		
	Folke-/real			2,25	i.s
	Gymnas			3,81	0,012
	Univers <4 år			1,60	i.s
	Univers>4 år			1,0	
R2 (Nagelkerke)		0,17		0,12	
Modell kji-kvadrat		81,4	,000	41,6	,007

i.s.=ikke signifikant

Høy verdsetting av boligens utforming har betydelig positiv sammenheng med boligens tilgjengelighet inne og ute, her målt ved at alle

nødvendige rom er på ett plan og er tilgjengelig for rullestolsbruker samt at boligen har trappefri adkomst fra terreng til inngangsplan.²⁹

Når en bor i bolig med tilgjengelighet både inne og utenfra³⁰, er det nesten 4 ganger så mange som verdsetter boligens utforming høyt sammenliknet med dem som bor uten slik tilgjengelighet og som heller ikke har boligen på ett plan, jfr tabell 2.2. Tilgjengelighet *både inne og utenfra* er avgjørende. Når tilgjengelighet betyr så vidt mye som en av de mest sentrale egenskapene ved seniorennes boliger, er dette et sentralt aspekt som vi bør analysere nærmere, jfr kap 3.

Derneft spiller boligens markedsverdi en betydelig rolle for vurderingen av utformingen. Det er vel tre ganger så mange som mener at boligens utforming er en viktig egenskap når boligens markedsverdi er 3 mill + sammenliknet med boliger under 1.5 mill kr, jfr tabell 2.2³¹. At boligens markedsverdi har en sjølstendig og betydelig innvirkning på denne typen vurdering, kan skyldes at kvalitet jevnt over koster.

For øvrig viser denne logistiske regresjonsanalysen at de bivariate signifikante sammenhengene knyttet til om en bor på landet eller ikke, eller om boligen er store eller liten, ikke har signifikant innvirkning på å rangere boligens utforming høyt. Det har heller ikke ulikheter i husholdsinntekt og utdanningsnivå.

Det å rangere boligens utforming lavt, er også knyttet til spørsmålet om tilgjengelighet. Således er sjansene for å plassere boligens utforming på 7. eller 8.plass vel 3 ganger større når en bor i boliger uten tilgjengelighet inne eller utenfra og uten nødvendige rom på ett plan, sammenliknet med dem som bor med tilgjengelighet både inne og utenfra. Igjen bekreftes betydningen av tilgjengelighet for vurderingen av en av boligens hovedegenskaper for disse seniorenne.

²⁹ I neste kapittel gjør vi utførlig rede for boligenes tilgjengelighet inne og utenfra der vi analyserer disse forholdene. Her nytter vi tilgjengelighet bare som en mulig forklaringsvariabel i forhold til det å verdsette boligens utforming.

³⁰ Som det går fram i neste kapittel, er det 25 pst som bor i boliger med tilgjengelighet inne og utenfra, slik vi her definerer dette. I tillegg er 17 pst som bor med tilgjengelighet bare utenfra.

³¹ Denne analysen er lagt opp slik at i denne kategorivariabelen ('markedsverdi') er verdigruppe '3 mill kr+' gjort til referansekategori, og er satt lik 1.0. De andre verdiene i variabelen forholder seg til denne slik vist i tabell 2.2. Således er f.eks sjansene 49/100 for at eiere av boliger som har markedsverdien 1.5-1.9 mill, skal verdsette utformingen høyt sammenliknet med boliger i referansekategorien, dvs '3 mill kr +', dvs halvparten så mange.

Mange som bor i små boliger på 1-2 rom vil - som rimelig er - ofte rangere utformingen lavt. For flertallet av senioren ser imidlertid ikke antall rom ut til å spille noen vesentlig rolle i så henseende.

Beboernes allmennutdanningsnivå synes imidlertid å være av en viss betydning. Det er således 3.8 ganger så stor sjanse for at seniorer med høyest utdanning på gymnas-nivå rangerer betydningen av boligens utforming særlig lavt sammenliknet med dem med høyere universitets-/høgskoleutdanning. Dette uavhengig av boligens markedsverdi og bruttoareal. Under ellers like vilkår er det flest blant dem med lavere utdanning som rangerer betydningen boligens utforming lavt. Det er dermed ikke direkte gitt at disse boligene er dårlig utformet. Det er seniorennes prioritering og personlig valg mellom flere egenskaper som faller slik ut, dvs at de f.eks uansett setter andre egenskaper høyere³².

2.4.4 Oppsummering av prioriterte egenskaper ved boligen

Viktige og mindre viktige egenskaper ved dagens bolig

Av åtte oppgitte egenskaper ved boligen betyr seniorennes egen *følelsesmessig tilknytning til boligen mest*. Og 44 pst har denne egenskapen på de to første plassene. Dermed har 36 pst boligens utforming på disse to plassene.

At boligen befinner seg i et område hvor en sjøl er godt kjent, rangeres omtrent på linje med ens følelsesmessige tilknytning til boligen. Egenskapene synes rimeligvis å bety noe mer for dem som bor aleine og for dem som bor på landet, og betyr oftere mye blant dem med lavest inntekt og utdanning. Betydning av trygghet i forhold til kjente omgivelser synes mao å være å være størst blant dem med minst ressurser.

Nærhet til ulike private butikker og tjenester inntar fjerdeplassen på denne prioriteringslista. Hver tredje senior har dette på de første plassene. Bokostnadene prioriteres som nr fem av de åtte nevnte egenskapene, og 28 pst har dette på de to første prioriterte plassene. Betyd-

³² Spørsmålet lød: "Hva er de viktigste egenskapene ved boligen du bor i", dvs det er de subjektive oppfatningene vi spør om. En kan således f.eks bo i en bolig som er fysisk godt utformet, men rangerer den lavt fordi andre egenskaper oppleves som viktigere. Likevel vil undersøkelsen på det punktet få fram hvordan disse senioren vurderer og verdsetter ulike egenskaper ved boligen og bosituasjonen og dermed rangerer dem, slik vår intensjon har vært. Undersøkelsen viser således at boligens utforming ofte er en høyt verdsett egenskap.

ningen av nærhet til offentlige tjenester skårer jevnt over lavt. Dette synes å bety minst blant seniorer som bor på landet og rimeligvis minst blant de yngste og blant personer med høyere utdanning.

Prioritering av boligens utforming og følelsesmessig tilknytning til boligen

Vi har tatt for oss særskilte kjennetegn ved dem som legger betydelig vekt på *følelsesmessig tilknytning til boligen og boligens utforming*.

Under ellers like vilkår er sjansene for å sette *følelsesmessig tilknytning* til boligen høyt, dobbelt så stor når en bor i enebolig sammenliknet med de øvrige bygningstypene under ett. Det er den eneste faktoren som på statistisk holdbar måte er knyttet til å rangere følelsesmessig tilknytning til boligen høyt i følge undersøkelsen.

Det er imidlertid tre ganger så store sjanser for at de yngste senioren rangerer følelsesmessig tilknytning til boligen lavt sammenliknet med de eldste. Om en bor på landet eller ikke, synes uten betydning. Det samme gjelder om en bor i blokk eller ikke. Utfallet er heller ikke betinget av antall rom i boligen, boligens størrelse eller ulikheter i husholdets inntekt.

Under ellers like vilkår er det nesten fire ganger så mange som verdsetter boligens *utforming* høyt når en bor med tilgjengelighet både inne og utenfra, sammenliknet med dem som bor uten slik tilgjengelighet og som heller ikke har boligen på ett plan. Og det er tre ganger så mange som mener at boligens utforming er en viktig egenskap når boligens markedsverdi er 3 mill + sammenliknet med boliger under 1.5 mill kr.

Under ellers like vilkår er det flest blant dem med lavere utdanning som rangerer betydningen boligens utforming lavt. Det er således nærmere 4 ganger så stor sjanse for at seniorer med høyest utdanning på gymnasnivå rangerer betydningen av boligens utforming særlig lavt sammenliknet med dem med høyere universitets-/høgskoleutdanning. Dette uavhengig av boligens markedsverdi og bruttoareal.

3 Egenskaper ved boligen og boligens egnethet ved skrøpelighet

3.1 Innledning

3.1.1 Om problemstillinger og innhold i kapitlet

Et sentralt aspekt ved denne undersøkelsen av framtidige eldres boligpreferanser er hvordan seniorene vurderer boligen og boligsituasjonen i forhold til det å eldes og eventuelt å bli skrøpelig med nedsatt funksjonsevne og redusert mulighet til å klare seg sjøl.

Den overordnede målsettingen for innretningen av den offentlige politikken for eldre har på de fleste områder i lang tid vært at enhver i prinsippet skal ha mulighet til å bo i egen heim så lenge som mulig. Det er en rekke forutsetninger knyttet til å gjøre dette mulig. Og ulike innretninger og tiltak kan bidra til å realisere et slikt prinsipp. Sentrale forutsetninger er tilgang på familie og sosiale nettverk som kan virke positivt i slik sammenheng. Men boligens fysiske beskaffenhet og utforming er også ofte en konkret forutsetning for dette. Boligens tilgjengelighet og brukbarhet i forhold til det å være skrøpelig, er derfor en slik sentral premiss.

På den bakgrunn har vi forsøkt å utforme denne undersøkelsen slik at den kan gi svar på hvordan det står til med den fysiske tilgjengeligheten i framtidige eldres boliger og hvordan de sjøl vurderer boligens egenskaper i forhold til å klare seg i dem med eventuelt nedsatt funksjonsevne og i situasjoner med skrøpelighet.

Vi har kartlagt den faktiske tilgjengeligheten i seniorennes boliger både inne og utenfra. Videre, hvordan har seniorene forholdt seg til

nåværende eller mulig framtidig funksjonsnedsettelse ved valget av den boligen de bor i nå? Og hvilke tilpasninger har de sjøl gjennomført eller planlegger/vurderer å gjennomføre med sikte på funksjonsnedsettelse eller endret livssituasjon og alderdom? Til sist har vi brakt på det rene hvordan de sjøl vurderer boligens fysiske egenskaper i forhold til eventuelt å skulle bli skrøpelig og deres preferanser i en slik situasjon i forhold til å foretrekke å bli boende eller å velge å flytte til en tilrettelagt bolig.

Hovedstrukturen i dette kapitlet er gjennomgang og analyse av :

1. *faktisk tilgjengelighet inne i og til boligene utenfra,*
2. *valg av eksisterende bolig ut fra nåværende eller framtidige situasjon med funksjonsnedsettelse eller skrøpeligheit,*
3. *egne tilpasninger av nåværende bolig med henblikk på*
 - bedring av tilgjengelighet ved eventuell funksjonsnedsettelse eller skrøpeligheit
 - å gjøre boligen mer hensiktsmessig i alderdommen som alternativ til eventuelt å flytte,
4. *vurderinger av boligens egenskaper i forhold til en eventuell situasjon med skrøpeligheit og store hjelpebehov*
 - vurderinger av hvordan nåværende bolig alt i alt er tilpasset behovene i en slik situasjon
 - preferanser i forhold til å forbli eller å flytte til tilrettelagt bolig i samme situasjon.

Vi innleder kapitlet med en presentasjon av seniorenas rapportering av tilgjengelighet inne i og til de boligene de nå bor. Men først gjengir vi noen hovedtrekk i den kunnskap Folke- og boligteiling 2001 (FOB 2001) gir om dette.

3.1.2 Langvarig arbeid med tilgjengelighet

Det har lenge og langsomt blitt arbeidet med tilgjengelighetsproblematikken i Norge. Således har f.eks Husbanken, departementene (særlig departementene for kommunal-, sosial- og miljøvern) forskningsmiljøene (f.eks NBI) og funksjonshemmedes interesseorganisasjoner lenge vært opptatt av og arbeidet målrettet med spørsmål om funksjonshemmedes tilgjengelighet til og nært boligen, tilgjengelighet på arbeidsplassen og til offentlige bygg og anlegg. Dette etter vært under

mottoet *full deltakelse og likestilling* og nå sist, *universell utforming*³³. Over de 25 siste årene har en etablert ulike mål for og krav til tilgjengelighet til og i boligen. I Folke- og bolig telling (FOB) 2001 har en registrert hvorvidt boligen har tilgjengelighet utenfra målt ved om rullestolsbrukere kan komme seg inn ved egen hjelp eller ikke. Inne i boligen har en målt tilgjengeligheten ved hvorvidt alle nødvendige rom (bad, kjøkken, stue og minst ett soverom³⁴) befinner seg på ett plan og kan nyttes av rullestolsbruker eller ikke.

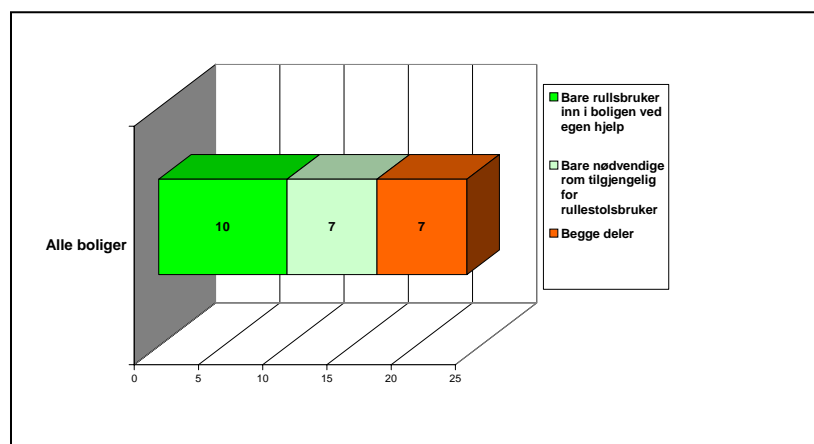
3.1.3 Andel private boliger på landsbasis med tilgjengelighet

Innledningsvis gir vi en oversikt over omfanget av boliger i Norge som er tilgjengelige målt på denne måten. I følge FOB var 17 pst eller omlag 330.000 av i underkant av 2 millioner boliger i Norge tilgjengelige i den forstand at rullestolsbrukere kunne ta seg inn ved egen hjelp. Det betyr at 5 av 6 boliger *ikke* har slik tilgjengelighet. Videre var 14 pst av boligene slik at alle nødvendige rom var tilgjengelige for rullestolsbruker. Bare 7 pst av boligene (138.000) hadde tilgjengelighet *både* utenfra og inne i boligen, jfr figur 3.1. Det betyr at 1 av 14 boliger oppfyller begge disse kriteriene.

³³ Universell utforming er en formgivings- og planleggingsstrategi som innfører likestilling som et viktig element i den fysiske utformingen av samfunnet, slik at løsningene blir brukbare for alle. Universell utforming er uttrykt som et nasjonalt mål i flere dokumenter de siste åra, f. eks i St meld nr 8 (1998-99), *Om handlingsplan for funksjonshemma 1998-2001*, NOU 2001:22, *Fra bruker til borger* og i Rundskriv T-5/99B, *Tilgjengelighet for alle*.

³⁴ Det er nok at *minst ett soverom* er på inngangsplanet. Øvrige soverom kan befinne seg på andre plan. Boliger som f. eks ligger i skrånende terreng med rom på flere nivåer, eller boliger på flere plan i sin allminnelighet, kan således være livsløpsboliger.

Figur 3.1 *Tilgjengelighet til boligen og inne i boligen. Andel som bare har tilgjengelighet til boligen, bare inne i boligen samt begge deler. Alle norske boliger (1.96 mill) Prosent*



Kilde: FOB 2001

Andelen som bor i bolig med tilgjengelighet utenfra, er omtrent den samme for alle aldersgrupper før fylt 80 år. For personer 80 år+ bor imidlertid 22 pst i boliger ved tilgjengelighet utenfra. Sett i forhold til at f.eks 35-40 pst av heimeboende 80 år+ har vansker med å gå trapper (SSB 2000), og at denne ferdigheten avtar sterkt (eksponensielt) med alder (Brevik 1983), er andelen med tilgjengelighet utenfra relativt beskjeden.

Sjøl om noe av målet om tilgjengelighet er nådd, gjenstår mye. For høyhus er installert heis eller ikke av vesentlig betydning for tilgjengeligheten uten ifra og inn i boligen. I Norge har kravet vært at norske blokker og høyhus skal ha installert heis når det er mer enn 4 etasjer og felles inngang til mer enn 12 boliger³⁵. Kravene til heis i dag er i

³⁵ Arbeids- og publikumsbygninger med mer enn 3 etasjer, samt boligbygning med felles inngang til flere enn 12 boliger og flere enn 4 etasjer, skal ha heis, heter det i Teknisk forskrift til plan og bygningsloven § 10-41, hvor det samtidig heter: "Bygningen kan i tillegg ha inntil en underetasje eller ett garasjeplan uten at det kreves heis" (Statens byggetekniske etat 1997).

I bygg med to boliger i hver etasje kan en gå opp i hele 5 etasjer uten heis, selv uten underetasje (for da blir det jo bare 10 boliger om én inngang). Med underetasje kan det således bygges opp til 6 etasjer uten heis. Både vilkåret om etasjer og vilkåret om antall boliger må således oppfylles. Etasje er etasje, og ikke bare fra inngangsnivå. Således er f. eks to etasjer ned og tre opp, fem etasjer. I tillegg må en telle boligdører. Men f.eks tre etasjer altanganghus med 15 leiligheter faller utenfor kravet.

Sverige og Danmark hhv fra og med 3. etg. og 4. etg. Av om lag 29.500 blokker i Norge pr utgang 2005 er det anslagsvis 7.100 som har heis³⁶.

Å måtte bevege seg en eller flere etasjer for å komme inn i eller å ta hele boligen i bruk, er det vanlige i Norge, idet bare om lag en tredjedel av befolkningen har hele sin bolig i bygningens 1. etasje. Resten, eller 2 av 3, må i følge FOB 2001 en eller flere etasjer opp. Vi nevner her at ca 15 pst av eldre 70 år+ bor i 3., 4. eller 5. etg i hus uten heis. Andelen er den samme for personer 80 år+. Tatt i betraktning at noe under halvparten av de heimeboende i denne alderen har en helse som er slik at de må ha hjemmehjelp/hjemmesykepleie (Brevik 2003), er dette en betydelig andel. Dette er samtidig en situasjon som en sjelden kan bedre seg ut av i egen regi, men kun endre på ved å flytte.

3.2 Tilgjengelighet inne i boligen og utenfra

Vi har i denne undersøkelsen nyttet 3 mål for tilgjengelighet³⁷:

1. *Det at alle nødvendige rom (bad, kjøkken, stue og minst ett soverom) i boligen er på ett plan (inngangsplanet)*³⁸
2. *At disse rommene er tilgjengelige for rullestolsbruker*
3. *At boligen har trappefri adkomst fra terreng/parkering til boligens inngangsplan*³⁹

³⁶ Folke- og bolig tellingen (2001) viser at det var 478.000 boliger i hus med 3 eller flere etg. Av disse er det vel 362.000 boliger som mangler heis. Det vil si at 76 pst av boligene i blokk mangler heis (og i blokker med 3-4 etg. mangler ca 90 pst heis, mens andelen for boligene i blokker med 5 etg. eller mer er ca 36 pst). Hvis denne fordelingen overføres til blokk-bebyggelsen i 2005, gir det 7.100 blokker med heis og 22.400 uten (FOB 2001).

³⁷ Vi gjør oppmerksom på at undersøkelsen ikke primært er en undersøkelse av boligens tilgjengelighet, men en generell boligpreferanseundersøkelse. Hvis boligens tilgjengelighet hadde vært et sentralt aspekt, ville vi ha innrettet undersøkelsen noe annerledes og gjort den mer omfattende mht dette aspektet.

³⁸ Dette er kun et uttrykk for at nødvendige rom befinner seg på ett plan. Det er dermed ikke gitt at det er trappefri atkomst til disse boligene.

³⁹ Dette målet for tilgjengelighet inn til boligen er formelt forskjellig fra det som nyttes i FOB 2001, hvor en har registrert om en rullestolsbruker kunne komme inn ved egen hjelp.

3.2.1 Nødvendige rom på ett plan og tilgjengelighet for rullestolsbruker

Undersøkelsen på landsbasis viser at i de 6 kohortene 53-78 år har 62 pst *bad, kjøkken stue og minst ett soverom på inngangsplanet*. De øvrige - 38 pst - bor slik at disse rommene befinner seg på to eller flere plan, dvs at det er trapper mellom dem.

Av de som bor med alle nødvendige rom på ett plan, er disse i 37 pst av tilfellene samtidig tilgjengelig for rullestolsbruker. Regnet av alle boliger i disse 6 kohortene, er 25 pst på ett plan der alle nødvendige rom samtidig er tilgjengelig for rullestolsbruker. Når en har det slik, betegner vi det som *å ha tilgjengelighet inne*. Tilsvarende andel for hele befolkningen på landsbasis i 2001, var 14 pst. Det tyder på at det sannsynligvis skjer betydelige tilpasninger med tiltakende alder i forhold til det å bo med tilgjengelighet inne. På den andre sida er det imidlertid slik at 3 av 4 framtidige seniorer bor uten god tilgjengelighet inne.

For det tredje viser undersøkelsen at 30 pst i dette utvalget seniorer bor i hus med trappefri atkomst fra terreng/parkering til boligens/leilighetens inngangsplan. Også på det punktet mangler majoriteten slik tilgjengelighet.

Boligmassens fysiske egenskaper er bare langsomt foranderlig. Derfor vil tiltak som kan bedre på denne situasjonen måtte ha langsiktig karakter. Det fordrer bl. a bevisst politikk og effektiv bruk av et målretta regelverk.

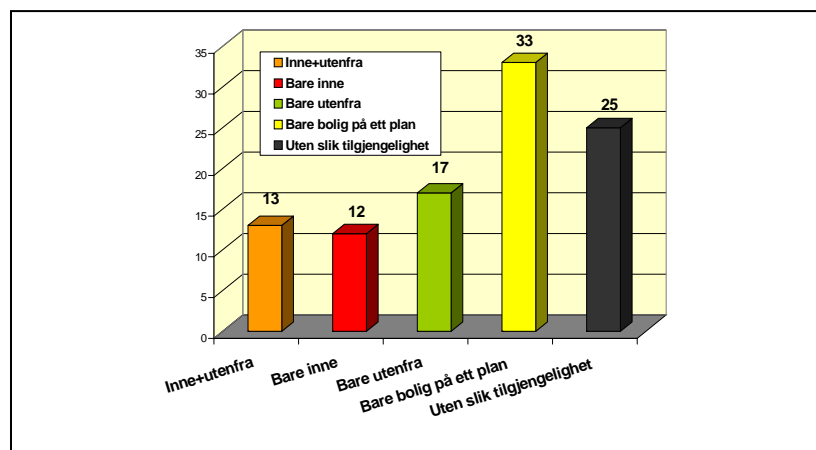
3.2.2 Tre mål for tilgjengelighet under ett

Vi skal videre i denne framstillingen ta for oss de tre ovennevnte tilgjengelighetsmålene under ett. Vi har rangert tilgjengeligheten⁴⁰, idet de som bor i boliger både med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne og ute, anses å ha best tilgjengelighet. Dernest følger de som bare har tilgjengelighet inne, og så dem bare med tilgjengelig utenfra. Og

⁴⁰ Denne rangeringen innebærer ingen vurdering av faktisk tilgjengelighet i ulike enkelttilfeller. Således kan det f. eks tenkes at det for noen er viktigere å ha tilgjengelighet til egen bolig utenfra enn å ha det fullt ut inne. Slike spørsmål gjør vårt material det ikke mulig å vurdere. Vi baseres oss således på en antatt (teoretisk) rangering av typer tilgjengelighet.

til sist dem som er uten slik tilgjengelighet både inne og utenfra, men som har alle nødvendige rom på ett plan⁴¹.

Figur 3.2 *Andel beboere som bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne, trappefri adkomst til bolig utenfra eller boligen er på ett plan. Seks kohorter Personer 53-78 år.*



Den landsomfattende undersøkelsen viser at 13 pst har tilgjengelighet både ute og inne, mot 7 pst i hele befolkningen⁴². Og 12 pst bor med bare tilgjengelighet inne. Det betyr at 25 pst av disse boligene har tilgjengelighet inne. Videre er det 17 pst som bor med bare tilgjengelighet utenfra, jfr figur 3.2. Samlet betyr dette at om lag 4 av 10 av disse seniorene bor med tilgjengelighet til, inne i boligen eller begge deler. Dette er en betydelig andel. For øvrig er det 1 av 4 som bor i boliger uten noen av de tre former for tilgjengelighet som her er nyttet. Vi kjenner imidlertid ikke til analyser som viser hva utviklingen har vært over tid for disse aldersgruppene⁴³.

⁴¹ Det innebærer at de som har alle nødvendige rom på ett plan, og som samtidig har tilgjengelighet inne og/eller ute, er innplassert i disse kategoriene. Det medfører at de med tilgjengelighet bare i den forstand å ha alle nødvendige rom på ett plan, havner i en restkategori, mens resten av disse går inn i de øvrige tilgjengelighetskategoriene vi operer med her.

⁴² Etter vår vurdering er våre data sammenliknbare med FOB 2001, da vi forutsetter at trinnfri atkomst fra terreng og inn i boligen aller oftest gir atkomst for rullestolsbruker, når vi ser bort fra dørbredder. For ytterdører vil breddene i de fleste tilfeller tilfredsstillende kravet til at rullestolsbruker kan passere ved egen hjelp.

⁴³ Ulike foreliggende datamaterialer (f. eks FOB og Boforholdsundersøkelsene) burde imidlertid kunne gi kunnskap om dette, særlig med henblikk på

Vi har analysert sammenhengen mellom det å bo med ulik grad av tilgjengelighet og en rekke egenskaper ved bygningene, boligene og beboerne. Relatert til bygningstype er det flest med tilgjengelighet både utenfra og inne i boligen og bare inne blant dem som bor i blokk, terrasseblokk o. l., idet det gjelder 35 pst av dem som bor slik, mot 22-25 pst i de øvrige bygningstypene, jfr figur v.3.1 (i vedlegg).

Men om vi betrakter andelene med tilgjengelighet utenfra og inne i boligen grovt under ett, er det ikke vesentlige forskjeller mellom norske boliger etter bygningstype.

Bringer vi til slutt inn det å ha nødvendige rom på ett plan - som vi her ikke har analysert separat - kommer dette aspektet ut med lavest andel i hus i kjede/rekke/horizontaldelt tomannsbolig - noe som henger ubetinget sammen med sjølve bygningstypene i denne 'samlekategorien'.

Denne undersøkelsen kan tyde på at andelen som bor med rimelig tilgjengelighet i og til boligen ikke er spesiell liten, sjøl om det skulle ha vært ønskelig med et langt større omfang av seniorer i tilgjengelige boliger. En noenlunde tilsvarende undersøkelsen som NIBR gjennomførte i Asker kommunen vinteren 2004 blant 5 kohorter eldre 53-73 år), viste bl. a at 8 av 10 potensielle flyttere mente det var av svært stor betydning at hele den nye boligen ligger på ett plan. Og for 2 av 3 var det av svært stor betydning at det var trappefri atkomst til boligen utenfra og inn i boligen (Brevik 2004). Det vitner om svært høy bevissthet og ønske om tilgjengelighet i boligen. Det er en tendens til at ønsket om tilgjengelighet utenfra og bolig på ett plan tiltar med alder. Dette synes å peke framover mot økt fokus på tilgjengelighet. Her må vi huske at senioren i Asker på en del områder kan sies å befinne seg i en slags særstilling, bl. a fordi halvparten av dem har utdanning på universitets-/høgskolenivå II. Når det gjelder bevissthet om slike spørsmål, er det rimelig å anta at de 'ligger noe foran' resten av landet. Når vi sammenlikner resultatene, avtegner det seg imidlertid en retningspil mot ønske og vilje til å bo med større tilgjengelighet.

3.2.3 Å bo med tilgjengelighet etter egenskaper ved bygninger, boliger og beboere

Vi har analysert de bivariate sammenhengene mellom disse tre nevnte rangerte målene for tilgjengelighet og egenskaper ved boligen og be-

boligens byggeår, idet det siste vil kunne si noe om i hvilken grad nybyggingen inkorporerer slike hensyn.

boerne som en med en viss rimelighet kan anta ligger til grunn for ulik grad av tilgjengelighet, som markedsverdi og brutto boligareal, beboernes alder, utdanning, brutto husholdsinntekt osv. Her holder vi oss særlig til det å bo med tilgjengelighet inne, der de som kombinerer å bo med tilgjengelighet inne og utenfra er betraktet som underkategori, dvs bor med god tilgjengelighet.

Med tilgjengelighet både inne og utenfra

Andelen som kombinerer tilgjengelighet inne og utenfra er nesten dobbelt så stor når boligens markedsverdi er høyere enn 2 mill kr, enn når verdien er mindre enn dette – respektive 18 pst og 10 pst. Denne andelen er imidlertid størst blant dem med boliger under 80 kvm bruttoareal (19 pst) sammenliknet med de øvrige (samvariasjon med bygningstypen blokk/terrasseblokk), jfr figur v.3.2 i vedlegg.

Det er en viss tendens til at de to eldste kohortene oftere bor med slik tilgjengelighet sammenliknet med de øvrige. Hvis det under ellers like vilkår viser seg å være slik⁴⁴, kan vi her spore en viss kohorteffekt i betydningen av at en sørger for å komme i bygninger og boliger med tilgjengelighet etter som en blir eldre. Husholdsinntekt og utdanningsnivå synes imidlertid ikke å ha vesentlig innvirkning på å bo slik. Det kan tyde på at det i betydelig grad er andre forhold enn de vi har brakt inn her, som statistisk har bidratt til at noen boliger har stor tilgjengelighet.

Med tilgjengelighet inne og/eller utenfra

Om vi betrakter tilgjengelighet inne og ute som samlemål for tilgjengelighet⁴⁵, er det en tendens til at boliger med størst areal slik sett har større tilgjengelighet, men forskjellene er på langt nær systematiske, jfr figur v.3.2. Sammenhengen mellom arealstørrelse og tilgjengelighet inne er liten (jfr pkt 3.2.5). De boligmessige mulighetene ved økt areal synes oftest tatt ut til fordel for andre aspekter enn tilgjengelighet.

⁴⁴ Vi har ved hjelp av logistisk regresjonsanalyse foretatt en gjennomgang av hvordan en under ellers like vilkår, dvs ved å korrigere for hvordan en for øvrig kommer ut i skåre for forhold som kan tenkes å virke inn på å bo i tilgjengelig bolig. Resultatene av denne korreksjonen for slike eventuelle effekter er gjengitt i tabell 5.1 nedenfor.

⁴⁵ Vi slår mao sammen alle som har tilgjengelighet inne – dvs alle nødvendige rom på ett plan og som samtidig er tilgjengelige for rullestolsbrukere – og/eller utenfra, dvs boligen har terskelfri atkomst fra terreng/parkering og inn i boligen.

Inntektsnivå i husholdet synes heller ikke statistisk å virke inn på andeler med tilgjengelighet etter dette samlemålet. De med lavest samlet inntekt, kommer imidlertid ut med høyest andel med tilgjengelig bolig (målt bivariat), men forskjellene er uansett små. De mulighetene som større inntekt kan gi, synes i begrenset grad tatt ut i retning av økt tilgjengelighet, slik vi måler det her.

Variasjon i tilgjengelighet mellom ulike deler av landet er vanskelig å analysere i betydningen 'ren' effekt av landsdel. Det er i følge våre resultater størst tilgjengelighet i og til boligene på landet og mindre i storby, mest på Indre Østlandet og på Sør- og Vestlandet. Dette synes å holde seg ved regresjonsanalyse (jfr tab 3.2, pkt 3.2.5). I hvor stor grad dette er reelt, er imidlertid tvilsomt. Effekten av type bygning er ikke entydig, idet eneboliger f.eks i landdistriktene i ulik grad består av våningshus på gårdsbruk og bosatte i tidligere slike og ulike former for eneboliger og hus i rekke/kjede. Dette bildet er sannsynligvis svært sammensatt.

3.2.4 Tilgjengelighet og prioritering av sentrale egenskaper ved boligen

Som vi har gjort rede for i kap 2, ble seniorenene bedt om å prioritere mellom 8 viktige egenskaper ved boligen⁴⁶, ved å rangere dem fra 1 til 8. *Følelsesmessig tilknytning til boligen* og *boligens utforming* ble rangerte høyest av de 8 nevnte egenskapene, og oppnådde i gjennomsnitt respektive 3.7 og 3.8 poeng.

Hva er så den eventuelle positive sammenhengen mellom å prioritere disse to egenskapene ved boligen og boligens grad av tilgjengelighet inne og ute slik vi allerede har vist?⁴⁷ Er det f.eks slik at andelen som prioriterer disse to egenskapene ved boligen tiltar med økende grad av tilgjengelighet? Vi ser her nærmere på de respondentene som har plassert de to høyest rangerte egenskapene på 1./2. plass og 7./8. plass, dvs først og sist.

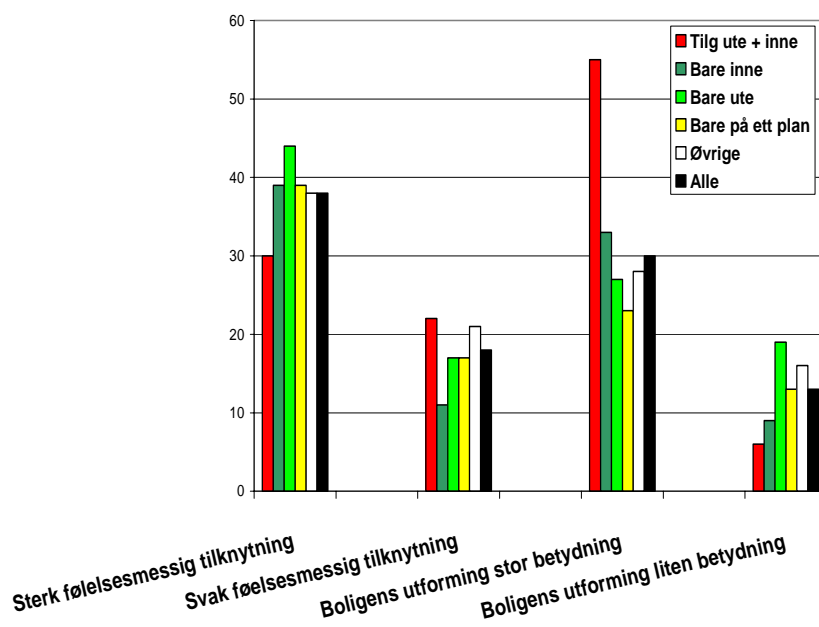
⁴⁶ De oppgitte egenskapene var følgende åtte: følelsesmessig tilknytning til boligen, boligens utforming, boligens nærhet til privat service, boligens beliggenhet i forhold til offentlige tjenester, boligens beliggenhet i forhold til jobb, dens beliggenhet i forhold til familie, at boligen befinner seg i et område hvor en er kjent og til sist at bokostnadene er slik de er nå.

⁴⁷ Vi viser her samtidig til de multivariate analysene i kap 4 av hvilke forhold som synes å betinge høy eller lav prioritering av boligens utforming. Her viste vi at de ulike prioriteringene av boligens utforming er betinget av boligens grad av tilgjengelighet.

Tilgjengelighet og følelsesmessig tilknytning til boligen

Undersøkelsen viser at det er ingen positiv sammenheng med å prioritere *følelsesmessig tilknytning til boligen* høyt og grad av tilgjengelighet. Det er heller en tendens til det motsatte, dvs at f. eks personer som bor i boliger med tilgjengelighet både inne og utenfra sjeldnere setter følelsesmessig tilknytning til boligen på 1. el 2. plass og oftere på 7. el 8. plass enn dem som bor i boliger uten våre 4 ovennevnte tilgjengelighetsegenskaper, jfr figur 3.3. Dette er et rimelig resultat, da vi må anta at den følelsesmessig tilknytningen næres av en rekke forhold, hvor rasjonelle og praktiske egenskaper som tilgjengelighet ikke bestandig vil stå mest sentralt, og kanskje tilgjengeligheten noen ganger tas for gitt om den er god eller dårlig.

Figur 3.3 *Andeler med sterk/svak følelsesmessig tilknytning til boligen og andeler som mener boligens utforming er av stor/liten betydning. Prioritering av disse egenskapene etter boligens tilgjengelighet. Prosent.*



Tilgjengelighet og betydningen av boligens utforming

På den andre sida er det betydelig positiv sammenheng mellom å sette boligens utforming på 1. eller 2. plass og grad av tilgjengelighet i boligen. Det er dobbelt så mange som tillegger boligens utforming stor betydning når en bor både med tilgjengelighet inne og utenfra

sammenliknet med de øvrige. Boligens utforming som en høyt rangert egenskap synes å avta med grad av tilgjengelighet idet om lag 1/5-del har denne egenskapen på 1. eller 2. plass når boligen ikke er tilgjengelig på annen måte enn å ha nødvendige rom på ett plan, mens 56 pst plasser denne egenskapen tilsvarende når boligen både har tilgjengelighet inn og utenfra, jfr figur 3.3.

Vi kan konkludere med at boligens utforming er en sentral egenskap for en betydelig andel av disse seniorenne og at denne vurderingen henger betydelig positivt sammen med boligens faktiske tilgjengelighet.

Mer om tilgjengelighet og prioritering av boligens utforming

I kap 2.4.2 viste vi at det var 36 pst som hadde boligens utforming på 1. eller 2. plass og 16 pst hadde den på 7. eller 8.plass i rangeringen av åtte egenskaper ved boligen.

Vi vil herse nærmere på hva som kjennetegner dem som på den ene side legger betydelig vekt på boligens utforming sammenliknet med dem som plasserer dette forholdet nederst i prioriteringene mellom de åtte nevnte egenskapene.

Så langt har vi tatt for oss den bivariante sammenhengen mellom positiv vurdering av boligens utforming og tilgjengelighet, dvs mellom avhengig og uavhengig variabel. Vi vet imidlertid ikke hvor mye av observerte utfall som kan skyldes effekten av samvariasjon med andre uavhengige variabler. Ved hjelp av regresjonsanalyse er det imidlertid mulig å kontrollere for dette.

Tabell 3.1 *Prediksjon av å ha prioritert boligens utforming høyt (1./2.pl) og lavt (7./8.pl). Logistisk regresjon*

Uavhengige variabler	Verdier	Boligens utforming prioritert høyt		Boligens utforming prioritert lavt	
		Exp (B)	Sig.	Exp (B)	Sig.
Egenskaper ved boligen/bosted					
<i>Bor på landet</i>	Ja – nei		i.s		-
<i>Boligens areal gruppert kvm</i>			i.s		i.s
<i>Boligens markedsverdi</i>					i.s
	3 mill+	1,0			
	2.5 - 2.9	0,45	i.s		
	2.0 - 2.4	0,57	i.s		
	1.5-1.9	0,49	0,042		
	1.0-1.4	0,31	0,002		
	< 1 mill	0,34	0,012		
<i>Tilgjengelighet i og til boligen</i>					
	Inne+utenfra	3,81	0,000	0,29	0,018
	Bare inne	1,37	i.s	0,61	i.s
	Bare utenfra	1,07	i.s	1,08	i.s
	Bare ett plan	1,01	i.s	0,70	i.s
	Ikke	1,0		1,0	
<i>Antall rom i boligen</i>			i.s		
	1-rom3			5,47	0,021
	2-roms			1,58	i.s
	3-roms			0,95	i.s
	4-roms			0,83	i.s
	5 rom +			1,0	
Egenskaper ved beboer/husholdet					
<i>Sivilstand par</i>	Ja – nei		i.s		-
<i>Husholdsinntekt</i>	Ja – nei		i.s		-
<i>Allmennutdanningsnivå</i>			i.s		
	Folke-/real			2,25	i.s
	Gymnas			3,81	0,012
	Univers <4 år			1,60	i.s
	Univers>4 år			1,0	
R2 (Nagelkerke)		0,17		0,12	
Modell kji-kvadrat		81,4	,000	41,6	,007

i.s.=ikke signifikant

Analysen viser at høy verdsetting av boligens utforming har betydelig positiv sammenheng med boligens tilgjengelighet inne og ute, her målt ved at alle nødvendige rom er på ett plan og er tilgjengelig for rullestolsbrukere samt at boligen har trappefri atkomst fra terreng til inngangsplan.

Når en bor i bolig med tilgjengelighet både inne og utenfra, er det nesten 4 ganger så mange som verdsetter boligens utforming høyt sammenliknet med dem som bor uten slik tilgjengelighet og som

heller ikke har boligen på ett plan, jfr tabell 3.1. Tilgjengelighet *både inne og utenfra* er avgjørende.

Derne st spiller boligens markedsverdi en betydelig rolle for vurderingen av utformingen. Det er vel tre ganger så mange som mener at boligens utforming er en viktig egenskap når boligens markedsverdi er 3 mill + sammenliknet med boliger under 1.5 mill kr, jfr tabell 5.1⁴⁸. At boligens markedsverdi har en sjølstendig og betydelig innvirkning på denne typen vurdering, er knyttet til at kvalitet jevnt over koster.

For øvrig viser denne logistiske regresjonsanalysen at de bivariate signifikante sammenhengene knyttet til om en bor på landet eller ikke, eller om boligen er store eller liten, ikke har signifikant innvirkning på å rangere boligens utforming høyt. Det har heller ikke ulikheter i husholdsinntekt og utdanningsnivå.

Det å rangere boligens utforming lavt, er også knyttet til spørsmålet om tilgjengelighet. Således er sjansene for å plassere boligens utforming på 7. eller 8. plass vel 3 ganger større når en bor i boliger uten tilgjengelighet inne eller utenfra og uten nødvendige rom på ett plan, sammenliknet med dem som bor med tilgjengelighet både inne og utenfra. Igjen bekreftes betydningen av tilgjengelighet for vurderingen av en av boligens hovedegenskaper for disse senioren.

Mange som bor i små boliger på 1-2 rom vil - som rimelig er - ofte rangere utformingen lavt. For flertallet av senioren ser imidlertid ikke antall rom ut til å spille noen vesentlig rolle.

Beboernes allmenutdanningsnivå synes imidlertid å være av en viss betydning. Det er således 3.8 ganger så stor sjanse for at seniorer med høyest utdanning på gymnas-nivå rangerer betydningen av boligens utforming særlig lavt sammenliknet med dem med høyere universitets-/høgskoleutdanning. Dette uavhengig av boligens markedsverdi og bruttoareal. Under ellers like vilkår er det flest blant dem med lavere utdanning som rangerer betydningen boligens utforming lavt. Det er dermed ikke direkte gitt at disse boligene er dårlig utformet. Det er seniorennes prioritering og personlig valg mellom flere

⁴⁸ Denne analysen er lagt opp slik at i denne kategorivariabelen ('markedsverdi') er verdigruppe '3 mill kr+' gjort til referansekategori, og er satt lik 1.0. De andre verdiene i variabelen forholder seg til denne slik vist i tabell 3.1. Således er f. eks sjansene 49/100 for at eiere av boliger som har markedsverdien 1.5-1.9 mill, skal verdsette utformingen høyt sammenliknet med boliger i referanse kategorien, dvs '3 mill kr +', dvs halvparten så mange.

egenskaper som faller slik ut, dvs at de f. eks uansett setter andre egenskaper høyere⁴⁹.

3.2.5 Samlet oversikt av hva som særlig bidrar til å bo i tilgjengelig bolig

I denne sammenhengen ønsker vi å analysere en del forhold som kan tenkes å ha sammenheng med eller ligge til grunn for det å ha betydelig tilgjengelighet til boligen, her definert som at alle nødvendige rom er tilgjengelig/brukbare for rullestolsbruker.

Tabell 3.2 *Prediksjon av å bo i bolig med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne i boligen. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabel	Verdier	Modell I				Modell II	
			Exp (B)	Sig.	Exp (B)	Sig.	
Egenskaper ved boligen							
<i>Boligen har nødvendige rom på ett plan</i>	Ja – nei	11,26	,000	11,56	,000		
<i>Bolig i blokk/terrasseblokk/ leiegård</i>	Ja – nei	1,44	i.s	2,31	,025		
Har foretatt tilpasninger for økt tilgjengelighet		3,44	,000	3,41	,000		
<i>Boligens markedsverdi</i>			,000		,000		
	3 mill+	1,0		1,0			
	2.5 - 2.9	1,11	i.s	0,86	i.s		
	2.0 - 2.4	0,90	i.s	0,625	i.s		
	1.5-1.9	0,43	,015	0,27	,001		
	1.0-1.4	0,31	,001	0,20	,000		
	< 1 mill	0,17	,000	0,10	,000		
Antall rom i boligen og bygningstype			ikke				
Egenskaper ved beboer/husholdet							
<i>Sivilstand par</i>	Ja – nei			1,91	,031		
<i>Landsdel Oslo-Akershus</i>	Ja – nei			0,284	,000		
Kjønn, utdanningsnivå rangert og alder, ant pers i husholdet, husholdsinntekt, sentralitet				ikke ikke			
R2 (Nagelkerke)		0,32		0,36			
Modell kji-kvadrat		162,4	,000	183,9	,000		

i.s=ikke signifikant

Ut fra de egenskaper ved boligen som vi har data om i denne undersøkelsen, gjenstår som signifikante⁵⁰: boligens markedsverdi, om

⁴⁹ Spørsmålet lød: "Hva er de viktigste egenskapene ved boligen du bor i", dvs det er de subjektive oppfatningene vi spør om. En kan således f. eks bo i en bolig som er fysisk godt utformet, men rangerer den lavt fordi andre egenskaper oppleves som viktigere. Likevel vil undersøkelsen på det punktet få fram hvordan disse seniorene vurderer og verdsetter ulike egenskaper ved boligen og bosituasjonen og dermed rangerer dem, slik vår intensjon har vært. Undersøkelsen viser således at boligens utforming ofte er en høyt verdsatt egenskap.

boligen har alle nødvendige rom på ett plan eller ikke, hvorvidt det er gjennomført utbedringer av terskler, dørbreder, gelender inne og utvendig rampe med sikte på å bedre tilgjengeligheten samt hvorvidt boligen befinner seg i blokk/terrasseblokk, leiegård og liknende, eller ikke.

Hver fjerde senior bor i boliger med denne typen tilgjengelighet. Resten gjør det ikke. Det er resultatene fra den logistiske regresjonsanalysen med dette to-delte (dikotome) målet som *avhengig* variabel vi presenterer i tabell 3.2. Koeffisientene i tabellen ($\exp(B)$) uttrykker *odds ratio*, dvs sjanser for at en bor i en bolig som er tilgjengelig eller ikke. Koeffisientene sammenliknes med en *referansekategori* som er satt lik 1.0. F. eks er sjansen for å bo i bolig med tilgjengelighet 3.4 ganger større i de boliger hvor det er gjennomført tiltak for å bedre tilgjengeligheten, så som å fjerne terskler, øke dørbreder osv, jfr tabell 3.2.

Modell 1. Tilgjengelighet betinget av egenskaper ved boligen

Første trinn i denne logistiske regresjonsanalysen (modell 1) viser at tre av de fire egenskapene ved boligen som er brakt inn i analysen, er signifikante og gir gyldige mål for hvordan andelen som bor i tilgjengelig bolig endrer seg med de nevnte egenskapene ved boligen. Bor en f. eks i bolig der alle nødvendige rom er på ett plan, er det - de øvrige forhold som er tatt med i analysen, holdt konstant - vel 11 ganger større sannsynlighet for at boligen er tilgjengelig sammenliknet med dem som ikke bor slik. Det er samtidig klart at det å ha nødvendige rom på ett plan, øker sannsynligheten for at boligen er brukbar for rullestolsbruker (men det er ikke slik at alle med bolig på ett plan, samtidig har nødvendige rom brukbare for rullestolsbruker, idet dette bare gjelder 37 pst av dem som bor slik). Og som nevnt, er sjansen for å bo i bolig med slik tilgjengelighet 3,4 ganger større når en har gjort tilpasninger med sikte på økt tilgjengelighet, enn når en ikke har foretatt slike endringer.

Modell 2. Egenskaper ved husholdet og personene som bor i boligen og hvor de bor

Det er rimelig å anta at det å bo i tilgjengelig bolig kan ha sammenheng med egenskaper hos dem som bor i boligene og ikke bare objektive egenskaper ved boligene. Vi har derfor testet andel med

⁵⁰ Vi har utelatt *boligens størrelse målt i kvm*, da dette målet samvarierer sterkt med boligens markedsverdi. *Antall rom i boligen* og *bygningstype* er heller ikke signifikante i forhold til tilgjengelighet målt på denne måten.

tilgjengelighet i forhold til en rekke kjennetegn ved husholdene, beboerne og hvor de bor i landet.

De to nye signifikante faktorene som bringes inn i modell 2, bevirker at det å bo i blokk/ terrasseblokk/leiegård tiltar i betydning når vi splitter mellom det å bo i Oslo/Akershus og å bo i resten av landet. For dem som bor i blokk, er sjansene til å bo med tilgjengelighet 2.3 ganger større enn når en bor i andre typer bygninger, jfr modell 2 i tabell 3.2. Og det å bo i blokk blir i modell 2 signifikant, jfr modell 1. Det har sannsynligvis mest sammenheng med at leiegårder inngår i denne samlekategorien bygningstype⁵¹, og disse er det særlig mange av i Oslo. Å bo i blokk i sin alminnelighet øker mao sjansen for å bo med tilgjengelighet.

Om en bor i Oslo/Akershus sammenliknet med øvrige landsdeler, er samtidig av betydning for tilgjengeligheten. Det er under ellers like forhold vel tre ganger mindre sjanse for å bo i bolig med tilgjengelighet i Oslo/Akershus sammenliknet med øvrige landsdeler, noe som antakelig nettopp har betydelig sammenheng med innslaget av leiegårder.

Betydningen av boligens markedsverdi er bare signifikant for boliger under 2 mill kr. Det er f. eks i prisklassen 1.0-1.4 mill kr fem ganger mindre sjanse for å bo i en bolig med tilgjengelighet sammenliknet med boliger til 3 mill kr+. Videre er det noen flere med tilgjengelig bolig blant dem som lever i parforhold sammenliknet med de øvrige.

Trinn 2 i analysen viser at det å bo i bolig med tilgjengelighet inne, ikke har signifikant sammenheng med antall personer i husholdet, husholdets samlede br inntekt eller beboers kjønn, alder eller utdanningsnivå samt bosted etter sentralitetsnivå (storby/by-tettsted/på landet).

Vi kan konkludere med at å ha boligen på ett plan, å bo i blokk og sjøl å ha gjennomført tilpasninger, er de faktorene som hver for seg oftest bidrar til at en bor med tilgjengelighet. Egenskaper ved hushold og personer for øvrig synes ikke å ha vesentlig betydning.

Model 2 med de anvendte uavhengige variablene, forklarer 36 pst ($R^2=0,36$) av variansen i den avhengige variabelen (tilgjengelighet inne i boligen). Det er betydelig. Deler som ikke er forklart, må sannsynligvis tilskrives forhold vi ikke har data om i denne undersøkelsen.

⁵¹ For dette formålet er det lite heldig å slå sammen blokk og leiegård, slik vi har gjort i hht kategoriseringen av bygningstype i Folke og- bolig telling.

3.2.6 Sammenfatning av resultater om tilgjengelighet

Nødvendige rom på ett plan og tilgjengelighet for rullestolsbruker

Undersøkelsen viser at 6 av 10 seniorer bor med alle nødvendige rom - *bad, kjøkken stue og minst ett soverom* - på inngangsplanet. Og nærere 4 av 10 av disse boligene er samtidig tilgjengelig for rullestolsruker. Det betyr at hver fjerde av alle disse seniorennes boliger er *tilgjengelig for rullestolsbruker inne*. Det innebærer imidlertid samtidig at 3 av 4 bor uten god tilgjengelighet inne. Og 3 av 10 seniorer bor med trappefri atkomst fra terreng/parkering til boligens inngangsplan.

Tilgjengelighet for rullestolsbruker både inne i boligen og til boligen utenfra

Samlet bor om lag 4 av 10 med tilgjengelighet inne, til boligen eller begge deler. Det er imidlertid bare 13 pst som bor med *tilgjengelighet for rullestolsbruker både inne i boligen og til boligen utenfra*, mot 7 pst i hele befolkningen. Det er flest, eller 35 pst, som bor slik blant dem i blokk, terrasseblokk og liknende. Og andelen som kombinerer tilgjengelighet inne og utenfra, er nesten dobbelt så stor når boligens markedsverdi er høyere enn 2 mill kr. Etter areal er andelen størst blant dem med boliger under 80 kvm bruttoareal. Konklusjonen er likevel at bare et lite mindretall av framtidige eldre i dag bor med god tilgjengelighet, men at ulike former for blokkbebyggelse ivaretar dette i betydelig grad.

Forhold som særlig bidrar til å bo i tilgjengelig bolig

Under ellers like vilkår er det 11 ganger større sannsynlighet for at boligen er tilgjengelig for rullestolsbruker når en bor med *alle nødvendige rom er på ett plan* enn når en ikke bor slik. Og bor en *i blokk* er sjansene til å bo med tilgjengelighet 2.3 ganger større enn når en bor i andre typer bygninger. Og sjansen for å bo i bolig med slik tilgjengelighet er - under ellers like vilkår - vel 3 ganger større *når en sjøl har gjort tilpasninger med sikte på økt tilgjengeligheten*, enn når en ikke har foretatt slike endringer.

Vi konkluderer med at det å ha boligen på *ett plan*, det å bo *i blokk* og det *sjøl å ha gjennomført tilpasninger*, hver for seg er de faktorer som oftest bidrar til at en bor med tilgjengelighet inne. Ulike egenskaper ved hushold og personer for øvrig synes ikke å ha vesentlig betydning.

Tilgjengelighetens betydning for vurderingen av boligens utforming

Boligens *utforming* rangerte senioren nest høyest av åtte oppgitte egenskaper ved boligen. Den positive vurderingen av boligens utforming er i betydelig grad knyttet til boligens faktiske tilgjengelighet. Under ellers like vilkår er det nesten fire ganger så mange som verdsetter boligens *utforming* høyt når en bor med tilgjengelighet både inne og utenfra, sammenliknet med dem som bor uten slik tilgjengelighet og som heller ikke har boligen på ett plan. Og det er tre ganger så mange som mener at boligens utforming er en viktig egenskap når boligens markedsverdi er 3 mill+ sammenliknet med boliger under 1.5 mill kr.

Blant dem med lavere utdanning er det - under ellers like vilkår - flest som rangerer betydningen av boligens utforming lavt. Det er således nærmere 4 ganger så stor sjanse for at seniorer med høyest utdanning på gymnas-nivå rangerer betydningen av boligens utforming særlig lavt sammenliknet med dem med høyere universitets/høgskoleutdanning. Dette uavhengig av boligens markedsverdi og bruttoareal.

3.3 Strategiske valg av dagens bolig med tanke på skrøpelig

Her starter vi gjennomgangen og analysen av hvordan dagens seniorer eventuelt har foretatt boligmessige tilpasninger med tanke på funksjonsnedsettelse, skrøpelig og alderdom. Det første ledd i en slik strategi kan være gjennomført allerede ved at en har valgt dagens bolig nettopp ut fra vurdering av funksjonsnedsettelse og skrøpelig. Derfor spurte vi om dagens bolig var valgt med tanke på eksisterende funksjonsnedsettelse eller mulig kommende skrøpelig.

Nå vil det imidlertid ikke være slik at alle med funksjonsnedsettelse eller de som er reflekterte i forhold til utsiktene til å kunne bli skrøpelig i alderdommen, følger opp dette ved f.eks å skifte til en mer hensiktsmessig bolig. Andelen som har gjort det, er kun et uttrykk for hvor mange i disse kohortene som de facto har gått til det skrittet, ikke hvor mange som f. eks burde ha gjort det eller som vil gjøre det i framtida ut fra slik de bor i dag.

Undersøkelsen viser at 5 pst i disse 6 kohortene seniorer har valgt nåværende bolig ut fra eksisterende funksjonsnedsettelse. I tillegg er det 13.5 pst som har valgt boligen med tanke på mulig kommende

skrøpelig. Til sammen er det 18 pst som har tatt denne type hensyn ved valget av nåværende bolig.

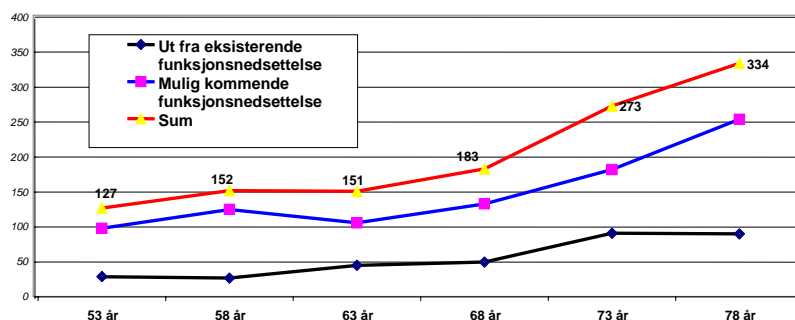
Om dette er få eller mange, er vanskelig å besvare da vi har lite å sammenlikne med, f.eks hvor mange som bor uhensiktsmessig, men som likevel ikke har byttet bolig. Men sett på bakgrunn av den andelen som bor i boliger med tilgjengelighet for rullestolsbruker til eller inne i boligen samt med nødvendige rom på ett plan (jfr pkt 3.2), synes dette relativt sett å gjelde en god del.

Samtidig må vi huske at de fleste i dag lever nokså funksjonsfriske fram til godt over 80 år, der ikke direkte mange taper fysisk bevegelses- og orienteringsevne. På bakgrunn av resultater bl.a fra Levekårsundersøkelsene i regi av SSB kunne dette undersøkes nærmere. Det er det imidlertid ikke rom for i dette prosjektet.

3.3.1 Egenskaper ved bolig og personer som har valgt nåværende bolig på grunnlag av skrøpelig

Hvem er det så som oftest har gjort denne typen tilpasninger? Undersøkelsen viser f.eks at husholdenes utdannings- og inntektsnivå ikke har noen innvirkning på den typen valg. Men alder og kjønn spiller en vesentlig rolle. Det er nesten dobbelt så mange kvinner som menn for hvem spørsmålet om funksjonsnedsettelse har vært medvirkende (respektive 23 % og 13 % ved valg av nåværende bolig). Når det gjelder betydningen av alder i disse 6 kohortene, er det først blant 73-78-åringene at den typen hensyn synes å sette seg gjennom (jfr figur 3.4).

Figur 3.4 *Andel seniorer som har valgt nåværende bolig med tanke på nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse etter alder. Prosent.*



Andelen seniorer som har gjort denne typen valg, tiltar bare noe med alder fram til kohorten 68 år. Men det er særlig blant de to siste kohortene (73-78 år) at omfanget av slike strategiske valg av bolig har et betydelig omfang, idet det jevnt over gjelder hver tredje person. Rimeligvis tiltar andelen som har gjort det pga eksisterende funksjonsnedsettelse relativt mest blant de eldste, idet det gjelder 9 pst for de to siste kohortene i gjennomsnitt. Men uansett alder har de fleste tenkt på framtidig funksjonsnedsettelse når de har brakt inn dette aspektet i valget av bolig.

Videre viser analysene at enker betydelig oftere har valgt sin bolig ut fra slike hensyn enn par og skilte, i det 30 pst rapporterer at det er tilfellet. Det går det videre fram at hver fjerde person som bor aleine, har gjort denne typen valg, mot bare 5 pst blant dem som bor i hushold med 4 eller flere personer. Det kan tyde på at sosiale nettverk og vurdering av muligheter for tilgang på hjelp fra andre i en situasjon med skrøpeligheit virker inn på valg av strategier.

Det kan imidlertid forholde seg slik at det er samvariasjon eller overlapp mellom kjennetegnet 'antall personer i husholdet' og andre kjennetegn ved seniorenene. Hvis vi ønsker å finne ut hvilke faktorer som særlig forklarer den nevnte typen valg, må vi analysere disse kjennetegnene i sammenheng. Det gjør vi ved hjelp av multivariat analyse. Resultatene av en slik analyse - som er presentert nedenfor i tabell 3.3 - viser imidlertid at en slik sjølstendig effekt ikke foreligger. Det understreker samtidig nødvendigheten av en kritisk gjennomgang av de bivariate sammenhengene. Det gjør vi rede for i pkt 3.3.2 nedenfor.

Egenskaper ved de boliger en har flyttet til

Vi har imidlertid også sett på egenskaper ved de boliger som har vært gjenstand for denne typen valg. Det er oftest blokker/terrasseblokker og lignende en har flyttet til når en har valgt bolig på grunnlag av funksjonsnedsettelse. Blant de seniorer som i dag bor i blokk, har 33 pst flyttet dit på det grunnlaget, mot 14 pst av dem som bor i enebolig.

Videre viser undersøkelsen at nærmere 4 av 10 som i dag bor i boliger med 3 rom, har foretatt valg om å bo slik bl.a ut fra nevnte hensyn. Det samme gjelder hver tredje som bor i boliger med 60-80 kvm bruttoareal.

Undersøkelsen viser at personer som velger bolig i et funksjonsnedsettingsperspektiv, er overrepresentert i ulike former for blokkbebyggelse med 3 rom innenfor et areal på 60-80 kvm. Det kan samtidig avleses som et uttrykk for kjennetegn ved type etterspørsel i et slikt perspektiv.

Samtidig viser undersøkelsen at de som har valgt boligen sin strategisk av hensyn til nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse, langt oftere bor med tilgjengelighet i og til boligen enn dem som ikke har gjort slike valg. Således bor 7 av 10 av disse i boliger som er brukbare for rullestolsbruker inne. Bare 4 pst av dem er uten tilgjengelighet målt med de 3 tilgjengelighetsmålene vi nyttet i kap 3.2. Til sammenlikning er det blant dem som sier at de ikke har valgt sin bolig ut fra slike hensyn, bare 15 pst som bor i boliger som er tilgjengelig for rullestolsbruker.

Undersøkelsen viser at det er stort sammenfall mellom strategisk bevisst valg av bolig og den ervervede boligens faktiske tilgjengelighet. Tilgjengelighet synes å stå sentralt når skrøpeligheitsaspektet er del av bakgrunnen for boligvalget.

Vi kan konkludere med at det er leiligheter av moderat størrelse i ulike former for blokkbebyggelse med høy grad av tilgjengelighet som er de boligtyper som best synes å dekke behovene i eldre år om skrøpeligheits skulle gjøre seg gjeldende.

3.3.2 Forhold av særlig betydning for valg av bolig med tanke på skrøpeligheits

I det foregående har vi vist hvordan strategiske valg er betinget av ulike kjennetegn ved seniorenene enkeltvis. Her vil vi forsøke å analysere effekten av slike ulike kjennetegn i sammenheng for å avgjøre hvilke faktorer som særlig betyr noe for denne typen valg.

Ved hjelp av bivariate signifikanstester og korrelasjonsanalyse har vi gått gjennom en rekke forhold og faktorer som kan tenkes å betinge denne typen strategier. Disse har vi så brakt inn i en multivariat analyse av dem som oppgir at faktisk eller framtidig funksjonshemming har vært med i bildet ved valg av eksisterende bolig. Dette for å kontrollere for eventuelle effekter av samvariasjon mellom de uavhengige variablene⁵², jfr for øvrig kap 2.4.3.

Resultatene går fram av tabell 3.3. Den viser at modellen forklarer 11 pst av variansen i den avhengige variabelen som er *å ha valgt/ikke valgt nåværende bolig ut fra eksisterende eller framtidig funksjonsnedsettelse*.

Tabell 3.3 *Prediksjon av å ha valgt nåværende bolig med tanke på eksisterende eller framtidig funksjonsnedsettelse. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabel	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		<i>Exp (B)</i>	<i>Sig.</i>
Egenskaper ved beboer/husholdet			
<i>Kjønn</i>	Kvinne – mann	1,95	0,002
<i>Vansker med å gå trapper</i>			0,025
	Store vansker	3,45	0,013
	Noen vansker	1,95	0,007
	Ikke	1,0	
<i>Alder</i>			i.s.
	53 år	0,45	
	58 år	0,61	
	63 år	0,53	
	68 år	0,76	
	73 år	1,25	
	78 år	1,0	
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Bor på landet</i>	Ja – nei	1,42	i.s.
<i>Bor i Midt-Norge/Nord-Norge</i>	Ja – nei	1,73	0,034
R2 (Nagelkerke)		0,11	
Modell kji-kvadrat		44,4	,000

i.s.= ikke-signifikant

⁵² Ved hjelp av regresjonsanalyse får vi samtidig brakt på det rene om bivariate signifikante sammenhenger av slike grunner likevel kan vise seg å være ikke-signifikante. Og omvendt, om ikke-signifikante bivariate sammenhenger likevel framstår som signifikante når det er kontrollert for samvariasjon.

I de innledende trinn i analysene viste en rekke variabler, som i bivariate sammenheng framsto som signifikante, ikke å være det. Disse har vi valgt å utelate, og de er ikke med i den modellen som er presentert i tabell 3.3⁵³.

Som alt nevnt, synes utdanningsnivå og omfang av husholdsinntekt ikke å ha noen vesentlig betydning for denne typen valg. En skulle imidlertid ha tilbøyelighet til å tro at f.eks høyt utdanningsnivå og høy inntekt kunne gi økt kunnskap om og muligheter til å foreta denne typen strategiske tilpasninger. Slik synes det imidlertid ikke å være.

Den multivariate analysen bekrefter imidlertid ikke at valg av bolig ut fra skrøpeligshetsbetydning tiltar med alder, noe en skulle tro var tilfellet ut fra de bivariate observasjonene, jfr figur 3.3. Riktignok viser de ikke-signifikante resultatene at sjansene for å ha gjennomført slike valg, jevnt over er dobbelt så store når du tilhører kohortene 73-78 år sammenliknet med kohortene 53-58-63 år. Dette er imidlertid ifølge våre analyser ikke statistisk signifikant.

Derimot synes det å ha vansker med å gå trapper⁵⁴ å være av langt større betydning. Sjansene for å ha foretatt en flytting der hensynet til funksjonsnedsettelse har vært medvirkende, er 2 og 3.5 ganger så store når noen i husholdet har respektive noen eller store vansker med å gå trapper enn når en ikke har slike vansker. Det er ikke alderer i og for seg, men funksjonstap som ser ut til å påvirke slike valg, siden det under ellers like vilkår ikke foreligger statistisk utsagnskraft for å hevde at alder i seg sjøl er av betydning. En svakhet her er imidlertid at vårt mål for funksjonstap er kun ett, og relativt grovt.

Undersøkelsen viser videre at det under ellers like vilkår (dvs tatt i betraktning effektene av de faktorer som samlet er brakt inn i analysen), er dobbelt så stor sjanse for at en kvinne har lagt skrøpeligshetsaspektet til grunn ved valg av eksisterende bolig sammenliknet med en mann. Samtidig viser undersøkelsen at det er små forskjeller mellom kvinner og menn når det gjelder gangførhet målt ved vansker med å gå trapper. Dette funnet, som andre av slik type, gir grunnlag

⁵³ Det gjelder f.eks sivilstand, antall personer i husholdet og disposisjonsforhold til boligen.

⁵⁴ Vi har laget et mål for vansker med å gå trapper som gjelder alle husholdsmedlemmer. Det viser om ett eller eventuelt andre husholdsmedlemmer har store, noen eller ingen vansker med å gå trapper. Dette målet kommer vi tilbake til seinere i rapporten. Vi vil imidlertid her nevne at den typen vansker som ventet, tiltar med alder. Mens f. eks 3 pst og 20 pst i 58-kohorten har store eller noen vansker med å gå trapper, gjelder det samme 10 pst og 41 pst i alderen 78 år.

for drøfting av en rekke forhold som kan gi forklaringer på dette. Det er det ikke rom for her. At kvinner i parforhold oftere enn menn har utsikt til å bli aleine i livets slutfase, og at de ofte lever lengre med sine plager enn menn, kan være noe av dette bakgrunnsteppet. En enkel konklusjon kan samtidig være at de oftere enn menn tar konsekvensene av alderdommens mulig plager i forkant.

Hvor en bor, synes også å ha betydning for denne typen valg. Under ellers like vilkår (dvs tatt i betraktning effektene av de faktorer som samlet er brakt inn i analysen), er sjansene 40 prosent større for at seniorer bosatt 'på landet' har foretatt denne typen valg sammenliknet med dem som bor i bysamfunn. Og sjansene for at slike valg er gjennomført blant seniorer som bor i Midt-/Nord-Norge, er 1.7 ganger større enn for dem som bor lenger sør.

3.3.3 Sammendrag 3.3 - strategiske valg av dagens bolig med tanke på skrøpelighet og forhold som bidrar til det

Nesten hver femte seniorer har valgt dagens bolig ut fra faktisk funksjonsnedsettelse eller med tanke på mulig kommende skrøpelighet, særlig det siste. Dette har vært medvirkende ved valg av nåværende bolig for nesten dobbelt så mange kvinner som menn.

Undersøkelsen viser at utsiktene for allerede å ha å ha flyttet pga funksjonsnedsettelse eller med tanke på framtidig skrøpelighet er under ellers like vilkår:

- Dobbeltså stor for en kvinnelig enn en mannlig senior
- 3,5 ganger så store når noen i husholdet har store vansker med å gå trapper enn når ingen har slike vansker
- 40 pst større når en bor 'på landet' enn når en bor i bysamfunn
- 70 pst større når en bor i Midt-/Nord-Norge enn lenger sør

Det er ikke alder - slik de bivariate resultatene viser - men faktisk vurdering av funksjonstap som synes å påvirke slike valg. At kvinner i parforhold langt oftere enn menn har utsikt til å bli aleine i livets slutfase og at de ofte lever lengre med sine plager enn menn, kan være noe av bakgrunnen for at de oftere søker tilrettelagt bolig.

En skulle tro at f. eks høyt utdanningsnivå og høy inntekt kunne gi økt kunnskap om og muligheter til å foreta denne typen strategiske tilpasninger. Slik synes det ikke å være.

Det er særlig leiligheter av moderat størrelse i ulike former for blokkbebyggelse – oftest leiligheter med 3 rom og med areal på 60-80 kvm – som er overrepresentert som type tilflyttet bolig og som dermed særlig synes å dekke behovene når skrøpeligheit gjør seg gjeldende.

Og tilgjengelighet betyr mye i denne sammenhengen. Sju av ti som har valgt boligen sin strategisk ut fra hensyn til nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse, bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne. Boligens faktiske tilgjengelighet synes å stå svært sentralt når hensynet til skrøpeligheit er del av bakgrunnen for boligvalget.

3.4 Tilpasninger av boligen

I stedet for eller i tillegg til å skifte bolig, er det mulig å foreta tilpasninger i eksisterende bolig på egen hand. Vi har derfor på den ene sida kartlagt ulike typer tilpasninger som er gjort i nåværende bolig for å bedre tilgjengeligheten med tanke på funksjonsnedsettelse eller skrøpeligheit. På den andre sida har vi kartlagt hvor mange som alternativ til eventuelt å flytte, har gjennomført eller har planer om å bygge om/tilpasse dagens bolig i forhold til eventuelt endret livssituasjon, dvs å gjøre boligen mer hensiktsmessig i alderdommen. I første omgang gjør rede for hva som allerede er gjort. Dernest tar vi fatt i de planer og vurderinger som måtte foreligge i slik sammenheng.

Det første gjør vi separat rede for. Det andre behandler vi i en samlet oversikt over ulike tilpasninger som er gjort eller planlagt gjort i dagens bolig.

3.4.1 Gjennomførte tilpasninger i boligen med sikte på økt tilgjengelighet

Vi har undersøkt hvorvidt disse gruppene seniorer har foretatt ulike tilpasninger i boligen for å *bedre tilgjengeligheten med tanke på funksjonsnedsettelse og skrøpeligheit*⁵⁵.

I denne sammenhengen har vi a) slått sammen utbedringer og tilpasninger i forhold særlig til det å *bevege seg* (fjernet terskler, økt dørbredder, montert ekstra trappegelender eller utvendig rampe). Og

⁵⁵ Vi har stilt spørsmål om dette i forhold til: *fjernet terskler, satt inn bredere dører, satt opp gelender i trapp eller montert utvendig rullestolsrampe og om en har gjort tilpasninger på kjøkkenet og på badet, samt om en har installert ekstra belysning.*

på den andre siden om en b) har gjort tilpasninger *i kjøkken og/eller på badet*.

Seniorene har foretatt tilpasninger med sikte på økt tilgjengelighet mht terskler/dørbredder/gelender/ramper i 16 pst av boligene. Og noen har foretatt flere av de 4 nevnte tilpasningene. Videre er det foretatt tilpasninger på kjøkken og/eller bad i 8 pst av disse boligene.

Parallelt til gjennomgangen av tilgjengelighet har vi valgt å se på denne typen utbedringer under ett da de alle antakelig impliserer tilpasninger som øker tilgjengeligheten i boligen generelt. Dette målet for tilpasning inneholder således tre ledd, dvs at en har foretatt:

1. en eller flere tilpasninger i forhold til terskler/dørbredder/gelender/rampe,
2. tilpasninger bare i kjøkken/på bad,
3. en eller flere tilpasninger både i forhold til terskler/dørbredder osv og kjøkken/bad.

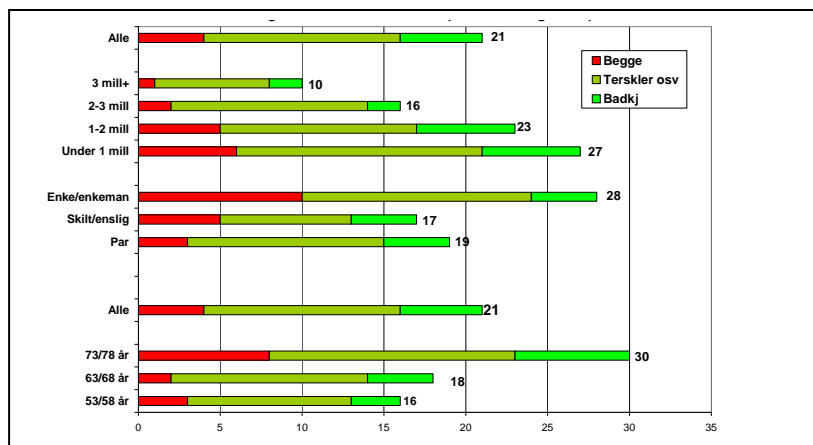
Undersøkelsen viser at 21 pst av boligene har vært gjenstand for en eller flere av de nevnte typer tilpasninger av dem som bebor boligene i dag. tilpasninger bare i kjøkken/på bad. I 16 pst er det gjort tilpasninger i forhold til terskler, dører osv og i 9 pst er det bare gjort noe i forhold til kjøkken/bad, jfr figur 3.5.

Vi er ikke kjent med hvorvidt det i seinere tid er gjort andre landsomfattende undersøkelser om dette. Vi kan således ikke nytte den typen kunnskap for å vurdere omfanget av de tilpasninger som rapporteres i denne undersøkelsen, men omfanget synes å være betydelig. Og det støtter opp under de funn som tyder på at det er en betydelig bevissthet om tilgjengelighet i den kommende eldre befolkningen.

Forhold som kan forklare at en har foretatt tilpasninger – bivariat analyse

Vi har analysert utførte tilpasninger i forhold til egenskaper ved boligene og egenskaper ved beboerne på samme måte som vi har gjort i forhold til disse boligenes grad av faktisk tilgjengelighet. I denne sammenhengen går vi summarisk gjennom resultatene.

Figur 3.5 *Andel som har fjernet/terskler/satt opp ekstra gelender/satt in bredere dører/montert utvendig rampe eller tilpasset bad/kjøkken etter boligens markedsverdi og beboernes alder og sivilstand. Prosent.*



Om vi tar for oss hyppigheten i gjennomførte tilpasninger under ett, viser den små forskjeller etter boligens størrelse målt i kvm, men hyppigheten tiltar med avtakende antall rom, og er særlig stor for 3-rommere, hvor det er foretatt en eller flere av denne typen utbedringer i nesten hver tredje bolig. Og som rimelig er, tiltar andelen med gjennomførte tilpasninger i boligen med dens synkende markedsverdi, jfr figur 3.5. Disse to observasjonene knytter igjen an til at slike tilpasninger er størst blant dem med lavest allment utdanningsnivå (som hyppigere bor i mindre og billigere boliger).

Sjøl om disse resultatene er basert på bivariante sammenhenger synes det å være en viss tendens til at gjennomført tilpasninger tiltar med beboernes alder, idet 30 pst i de to kohortene 73 og 78 år har foretatt denne typen tilpasninger mot 16 pst, eller halvparten i alderen 53 år og 58 år. Det tyder på at en betydelig del tar på alvor utsikter til svekkelser som statistisk følger av stigende alder.⁵⁶

Her vil vi samtidig knytte tilbake til forrige punkt (kap 3.3), om dem som har flyttet til ny bolig der hensynet til nåværende eller framtidig funksjonsnedsettelse har spilt rolle for valget. Undersøkelsen viser at 40-45 pst av dem som har flyttet strategisk på denne måten samtidig

⁵⁶ Vi vet lite om hvorvidt de gjennomførte tilpasninger er foretatt i forhold til allerede etablert funksjonsnedsettelse eller om det er gjort i forebyggende og forberedende hensikt. Vi kan heller ikke analysere dette da vi mangler data om førlighet, ut over det å ha vansker med å gå trapper.

har utført en eller flere av de seks nevnte tilpasningene i egen bolig. Det er tre ganger så mange som blant dem som ikke har tatt slike hensyn ved valget av nåværende bolig. Dette viser sjølsagt tilbake til større behov i den førstnevnte gruppa. Men samtidig synes det å understreke en nokså hyppig vilje til sjøl å gi bidrag til å gjøre boligen mer hensiktsmessig.

Forhold som kan forklare at en har foretatt tilpasninger

Vi har foretatt en multivariat analyse av det å ha gjennomført tilpasninger der vi skiller mellom den femtedelen som har foretatt en eller flere av de 6 nevnte tilpasninger, og dem som ikke her gjort dette.

Tabell 3.4 *Prediksjon av å ha gjennomført en eller flere tilpasninger i nåværende bolig med tanke på funksjonsnedsettelse eller skrøpeligheit. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		<i>Exp (B)</i>	<i>Sig.</i>
Egenskaper ved beboer/husholdet			
<i>Vansker med å gå trapper</i>			i.s
	Store	2,11	
	Noen	1,51	
	Ikke	1,0	
<i>Alder</i>			i.s
	53 år	0,65	i.s
	58 år	0,42	0,027
	63 år	0,40	0,026
	68 år	0,59	i.s
	73 år	0,58	i.s
	78 år	1,0	
<i>Husholdets samlede bruttoinntekt</i>			0,017
	< 200 tusen	3,82	0,014
	200 – 300 t	2,34	i.s
	300 – 400 t	4,40	0,005
	400 – 600 t	2,31	i.s
	600 – 800 t	1,52	i.s
	800 tusen +	1,0	
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Bolig med alle nødvendige rom på ett plan</i>	Ja – nei	2,10	0,001
R2 (Nagelkerke)		0,11	
Modell kji-kvadrat		51.3	,000

i.s.= ikke signifikant

Forhold som ut fra korrelasjonsanalyse sto fram som signifikant relatert til det å ha gjennomført tilpasninger, viste seg ikke å være signifikante i multivariat sammenheng. De er utelatt i tabell 3.4.⁵⁷

Det er lite av variansen i den avhengige variabelen, dvs å ha foretatt tilpasninger i boligen eller ikke, som forklares ved hjelp av denne modellen ($R^2=0,11$). En årsak kan være at vi mangler opplysninger om det som særlig bidrar til at noen foretar tilpasninger, mens andre ikke gjør det. Mer omfattende data om funksjonstap hos informantene er eksempel på det. På den andre siden kan det være slik at det ikke er noen systematikk eller klar struktur i svarene på slike spørsmål.

De enkle bivariate analysene viste at det var vesentlig flere blant de eldste senioren som har foretatt utbedringer og tilpasninger av boligen for å øke tilgjengeligheten. Men når vi korrigerer for andre egenskaper ved dem, er det ingen statistisk holdbar positiv sammenheng mellom å ha gjort dette og alder. I følge vår analyse synes det ikke å foreligge en sjølstendig effekt av alder, muligens bortsett fra i den eldste kohorten, jfr tabell 3.4.

Derimot samvarierer evnen til å gå i trapper med omfanget av gjennomførte tilpasningstiltak. Under ellers like vilkår er det dobbelt så mange som har utført utbedringer av boligen med sikte på økt tilgjengelighet når en (eventuelt flere) husstandsmedlemmer har store vansker med å gå i trapper.

Når alder i bivariat sammenheng gir stor effekt på andelen som har gjort tiltak for å øke tilgjengeligheten i boligen, skyldes det i hovedsak at tap av gangførhet tiltar betydelig med alder. Analogt til hva vi fant for allerede strategiske valg av bolig, er det mao ikke alderen, men f.eks tap av gangførhet som er med å utløse den typen tiltak. Men igjen, vi mangler vesentlige data om seniorennes funksjonsevne og de bakenforliggende forhold.

Vi finner imidlertid at sjansene for å ha gjennomført tilpasninger er dobbelt så store når nødvendige rom i boligen er på ett plan sammenliknet med når de ikke er det. Det er nokså rimelig. Dette fordi personer som bor slik, har mer å vinne ved å øke tilgjengeligheten fordi de vitale rommene allerede er på ett plan. Dette er - som vi skal komme tilbake til - en svært sentral egenskap ved boliger i sin allminnelighet, slik senioren ser det.

Boligens markedsverdi og størrelse synes ikke å ha betydning for denne typen utbedringer av boligen. Men andelen som har gjennom-

⁵⁷ Det gjelder f. eks utdanningsnivå og boligens markedsverdi.

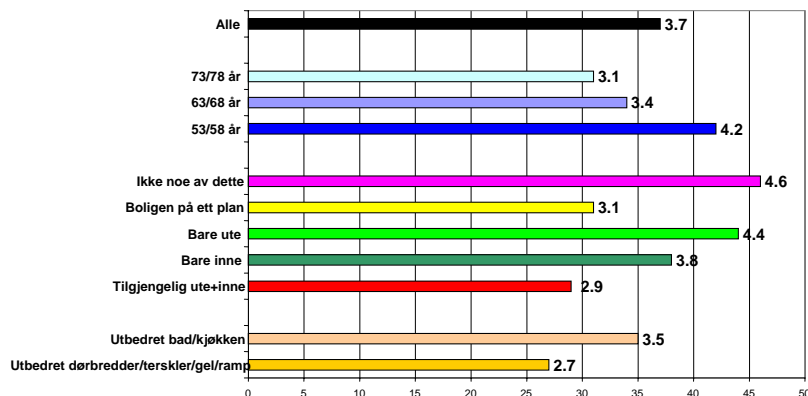
ført slike tiltak tiltar sterkt med fallende husholdsinntekt. Det er f.eks nesten fem ganger så store sjanser for at seniorer med inntekt under 200.000 kr har foretatt slike tilpasninger sammenliknet med dem med husholdsinntekt 800.000+. Vi vet at uhelse og nedsatt funksjonsevne er sterkt relatert til sosioøkonomisk status og inntekt (Brevik 1993, Toresen og Brevik 2004). Mest sannsynlig er det grad av funksjonstap som samvarierer med inntekt som gir seg dette uttrykket.

Men samtidig vil det sannsynligvis være slik at det er de med lavest inntekt som i utgangspunktet bor i de minst hensiktsmessige og funksjonelle boligene. Likevel er det reelt nok at behovene og faktisk gjennomføring av tilgjengelighetstiltak er langt hyppigere i lavinntektsgruppene. Kunnskap om dette er således av betydning for praktisk politikk idet det går fram hvem som særlig bør stimuleres økonomisk til denne typen tiltak. For øvrig vil lavinntektsgruppene ha reduserte muligheter til å bedre boligforholdene ved å flytte. De er antakelig oftest henvist til å utbedre den boligen de har.

3.4.2 Positiv vurdering av å ha boligen på et plan, boligens faktiske tilgjengelighet og gjennomførte tilpasninger for å øke tilgjengelighet

I denne landsomfattende undersøkelsen ba vi seniorene om å prioritere 15 av 21 ulike egenskaper ved boligen og nærmiljøet ved å rangere de 15 valgte egenskapene fra 1 til 15. Undersøkelsen viser at det at hele *boligen er på ett plan*, er den egenskapen som i gjennomsnitt ble prioritert høyest, idet den fikk 3.7 poeng. Og undersøkelsen viser samtidig at det å vurdere denne egenskapen høyt, tiltar med seniorens alder idet det å ha boligen på ett plan oppnådde 3.1 poeng blant kohortene 73-78 år, mot 4.2 blant de yngste 53-58 år (jfr figur 3.6). Her bekreftes på nytt at bevisstheten om tilgjengelighet tiltar en god del med alder.

Figur 3.6 *Rangering av ulike egenskaper ved boligen. Gjennomsnittlig skåre for rangering for at boligen er på ett plan etter tilgjengelighet, tilpasninger av boligen og beboernes alder. Poeng*



I denne sammenhengen går vi ikke nærmere inn på slike prioriteringer. Vi ønsker imidlertid å undersøke i hvilken grad de er betinget av boligens tilgjengelighet, ut over det at den befinner seg på ett plan og om det å ha gjennomført tilpasninger, kan være av betydning for å framheve denne egenskapen ved boligen.

Vi finner da at de som bor i boliger både med tilgjengelighet inne (dvs nødvendige rom er brukbare for rullestolsbruker) og utenfra (trappefri atkomst fra terreng til inngangsplan), skårer 2.9 poeng på den egenskapen at boligen er på ett plan, mot 4.6 poeng blant dem som bor i boliger uten noen av de 4 former for tilgjengelighet som er nevnt i denne sammenhengen⁵⁸ (jfr figur 3.6). Det synes å vise nokså klart at tilgjengelighet i og til boligen er med å gi bidrag til at en estimerer høyt det å bo i bolig på ett plan, dvs er et attributt ved denne egenskapen.

Men også det å ha foretatt tilpasninger som antakelig oftest går på økt tilgjengelighet i tilknytning til funksjonsnedsettelse og skrøpelig,et,

⁵⁸ Nå er det ikke slik at en sjøl nødvendigvis bor i bolig på ett plan om en har prioritert denne egenskapen. Undersøkelsen viser at av dem som har prioritert denne egenskapen ved å gi den fra 1. til 15. plass, bor 64 pst med alle nødvendige rom på et plan (noe som igjen ikke nødvendigvis innebærer at hele boligen er på ett plan), idet vi generelt kun har kartlagt om 'nødvendige rom befinner seg på inngangsplanet).

henger positiv sammen med å verdsette høyt å bo på ett plan. Blant dem som har gjennomført tilpasninger knyttet til terskler, dørbreder osv., er skåren for å ha boligen på ett plan 2.7, eller den høyeste vår analyse så langt har avdekket (jfr figur 3.6). Det synes å bety at den tilgjengelighet som en sjøl har bidratt til å tilføre boligen i særlig grad bidrar til ens egen positive vurdering av betydningen av å disponere sin bolig på ett plan.

3.4.3 Framtidige tilpasninger av boligen for å gjøre den hensiktsmessig i alderdommen

Ut over kartlegging av hva en faktisk har gjennomført av tiltak for å øke tilgjengeligheten, har vi spurt seniorene om hvordan de forholder seg til å tilpasse boligen for å gjøre den mer hensiktsmessig i alderdommen som alternativ til det å flytte.

Undersøkelsen viser at det er 4 pst som har planer om den typen tiltak, mens det er ytterligere 14 pst som vurderer å gjøre det. I tillegg er det 5 pst som sier at de allerede har foretatt tilpasninger/ombygninger med et slikt siktemål.

Som nevnt innledningsvis til dette avsnittet, ønsker vi å se gjennomførte og planlagte tiltak under ett. Innledningsvis nøyer vi oss derfor med en enkel oversikt over andeler etter alder som har gitt positive svar på dette spesifikke spørsmålet⁵⁹.

Av figur v.3.3 går det fram at andelen som har gjennomført eller som har planer varierer lite med alder i det dette gjelder 8-12 pst av seniorene. Legger vi til dem som vurderer denne typen tiltak, er det en tendens til at den yngste kohorten synes mest motivert idet i alt 29 pst svarer positivt. Det gjelder på den andre siden bare i alt 16 pst av 58-åringene og 19 pst av 78-åringene. Det synes ikke å foreligge noen kohorteffekt mht dette.

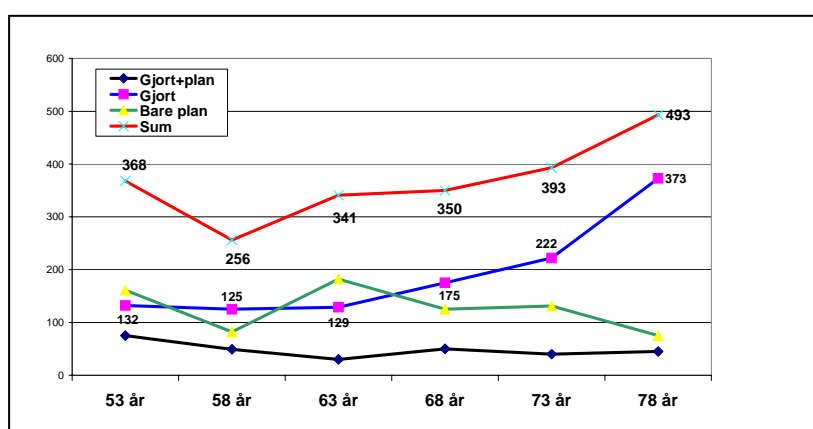
Vi har imidlertid lagt til grunn at gjennomførte og planlagte utbedringer bør analyseres under ett. Derfor har vi kombinert de ulike svarene og laget et slags hierarkisk mål for tilpasningstiltak.⁶⁰

⁵⁹ Spørsmålet lød: "Et alternativ til å flytte kan være å bygge om eller tilpasse dagens bolig til nye behov og endret livssituasjon. I hvilken grad har du/dere vurdert å gjøre dagens bolig mer hensiktsmessig mht alderdommen?" (spm 10).

⁶⁰ De som har planer og de som vurderer å gjøre boligen mer hensiktsmessig i alderdommen er slått sammen i dette samlede målet. Vi har antatt at de mest aktive er de som både allerede har gjennomført tiltak og som har planer om

Av figur 3.7 går det fram at når vi legger sammen gjennomførte tiltak og tiltak som en planlegger eller vurderer å gjøre, tiltar summen av dette med alder. Halvparten av 78-åringene har gjort tilpasninger for å lette tilgjengeligheten i boligen eller har planer om å gjennomføre tiltak med henblikk på en mer hensiktsmessig bolig i alderdommen. På den andre sida gjelder det bare halvparten så mange i aldersgruppen 58-år. Det er mao allerede utførte tiltak som mer enn de planlagte, forklarer den nevnte forskjellen mellom kohortene. Det er for øvrig en tendens til at de eldste i noen mindre grad planlegger eller vurderer nye tiltak for å tilpasse boligen i forhold til skrøpelighet, jfr figur 3.7.

Figur 3.7 *Andeler som har gjort tilpasninger med sikte på økt tilgjengelighet eller med planer/vurderinger om å gjøre boligen mer hensiktsmessig i alderdommen. Prosent.*



Undersøkelsen kan tyde på at relativt mange gjennomfører tiltakene før de kommer opp i årene. Men likevel er det 12 pst blant 78-åringene som planlegger eller vurderer å gjøre boligen mer hensiktsmessig i alderdommen mot 17-20 pst i de øvrige kohortene. Det at det er tendens til at det er flere som planlegger blant de yngre senioren samtidig som det er flest som har gjennomført tiltak blant de eldste, kan være en pekepinn om at de etter hvert vil realisere planene.

I og med at vi mangler sammenlikningsmateriale - særlig om hvor mange som skulle trenge til tilpasning av boligen - er det vanskelig å

nye, mens de som bare har planer er antatt å være minst aktive. Til sist kommer de som verken har gjennomført tiltak eller som har planer om det.

vurdere dette omfanget. Men at i gjennomsnitt 35 pst av disse seniorenne enten har gjennomført eller planlegger å gjennomføre den typen tiltak, er en betydelig andel, og kanskje flere enn dem som sjøl har funksjonstap pr i dag som fordrer slike tiltak?

3.4.4 Sammendrag - gjennomført og planlagte tilpasninger av boligen med sikte på økt tilgjengelighet

Gjennomførte tilpasninger og forhold som bidrar til det

I en av fem boliger har de som bebor boligene i dag gjennomført en eller flere tilpasninger med sikte på økt tilgjengelighet mht terskler/dørbreder/gelender/ramper eller på bad /kjøkken. I forhold til terskler, dører osv er det gjort tilpasninger i hver sjuende bolig og i forhold til kjøkken/bad i hver tiende. Det er tendens til at hyppigheten av slike tiltak tiltar med alder.

Under ellers like vilkår er sjansene for å ha gjort denne typen ulike tilpasninger nesten 5 ganger så stor når husholdsinntekten er under 200 tusen enn når 800 tusen +. Dette henger sannsynligvis sammen med at de med lavest inntekt bor i de minst funksjonelle boligene, der behovene for tilpasninger for økt tilgjengelighet antakelig er størst. Disse vil også ha størst behov for å stimuleres økonomisk til denne typen tiltak. Fordi lavinntektsgruppene vil ha reduserte muligheter til å bedre boligforholdene ved å flytte, vil de også oftere være henvist til å utbedre den boligen de har.

Og sjansene for å ha gjennomført slike tiltak er dobbelt så store når nødvendige rom i boligen er på ett plan enn når de ikke er det. Dette antakelig også fordi personer som allerede bor slik, har mer å vinne ved å øke tilgjengeligheten når de vitale rommene nettopp befinner seg på det planet samtidig som kostnadene ved tiltakene er mindre.

Vi har tidligere vist at det at hele *boligen er på ett plan*, er en egenskapen ved boligen som seniorenne setter høyt. Å verdsette denne egenskapen ved boligen samvarierer samtidig positiv med å bo med tilgjengelighet i og til boligen. De som har gjennomført tilpasninger i boligen verdsetter samtidig å ha boligen på ett plan særlig høyt. Det synes mao å være tilgjengelighet som en sjøl har bidratt til, som særlig bidrar til slik vurdering av boligen.

Gjennomførte og planlagte tiltak

Undersøkelsen viser videre at nærmere en av fem har planer om eller vurderer å foreta denne typen tilpasninger. Andelen som i alt har gjennomført eller som har planlagt/vurdert slike tiltak, tiltar med alder. Det gjelder halvparten av 78-åringene, men en fjerdedel av 58-åringene. Det er allerede utførte tiltak mer enn de planlagte, som mest forklarer forskjellene mellom årsgruppene.

3.5 Samlet oversikt over bestrebelser for å øke boligens tilgjengelighet og hensiktsmessighet.

Vi har så langt analysert det å gjøre boligen mer tilgjengelig og hensiktsmessig ut fra handlinger i fortid, nåtid og i framtid. Til slutt ønsker vi å gi en oversikt over disse ulike handlemåtene over tid ved å etablere en samlet oversikt for å få fram omfanget av denne typen tiltak. Vi har etablert et *samlemål* for:

- tidligere strategisk valg av bolig ut fra funksjonsnedsettelse (a),
- gjennomførte tilpasninger for økt tilgjengelighet (b)
- planer om å gjøre boligen mer funksjonelt hensiktsmessig ©⁶¹

3.5.1 Strategisk valg av bolig samt gjennomførte og planlagte tilpasninger

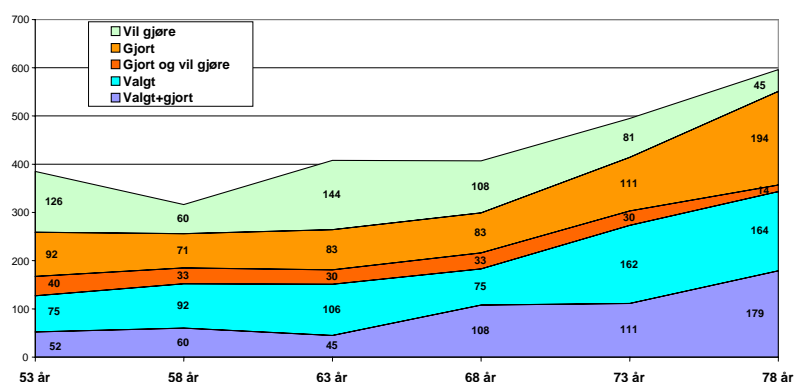
I gjennomsnitt for alle senioren er det 31 pst som enten har valgt bolig med henblikk på funksjonsnedsettelse og/eller har gjennomført tilpasninger henblikk på tilgjengelighet. Og som vi allerede har vist – og som er rimelig - er det flere blant de eldste som har valgt bolig ut fra slike hensyn eller som har foretatt konkrete tilpasninger. Disse

⁶¹ Her har vi kombinert svarene på de tre ulike spørsmålene (spm 8, 9 og 10 i undersøkelsen) ved å etablere en hierarkisk variabel der vi kombinerer variabelen positivt strategisk valg av bolig med det å ta gjort tilpasninger i forhold til tilgjengelighet (men for de to første verdiene i variabelen har vi sett bort fra utfall i forhold til planer/vurderinger om utbedringer som alternativ til flytting). Derne har vi kombinert ved å legge til det å ha gjort tilgjengelighets-tilpasninger med det å ha planer om det (herunder 'vurdere' det). Variabelen får slik 5 positive verdier (1. valgt+gjort, 2. valgt, 3. gjort + planer, 4. bare gjort, 5 bare planer) samt en negativ verdi, 6. ikke noe av dette.

utgjør 55 pst i den eldste kohorten, mot 26 pst blant 58-åringene, eller halvparten så mange.

I alt er det 4 av 10 som har foretatt valg, tilpasninger eller som har planer om å gjøre boligen mer funksjonell i forhold til en situasjon med skrøpeligheit. I den eldste kohorten gjelder dette 6 av 10. Det at så vidt mange blant dem som er betydelig yngre, har gjort slike tilpasninger, kan tyde på at de vil komme vel så godt ut som de eldste i dag når det er gått 20-25 år.

Figur 3.8 *Andel som har valgt ny bolig med tanke på funksjonsnedsettelse, tilpasset sin bolig for økt tilgjengelighet eller som forholder seg til å gjøre boligen hensiktsmessig i alderdommen. Prosent.*



Sjøl om vi bare kjenner typen utbedringer og ikke deres omfang og kvalitet, kan det likevel ikke være tvil om at denne undersøkelsen bærer budskap om både nokså omfattende vilje og innsikt blant framtidige eldre til i egen regi å gjøre noe med tilgjengelighet og hensiktsmessighet i boligen i forhold til framtid og mulig skrøpeligheit.

Til slutt har vi gjennomført en multivariat analyse av utfall i forhold til dette sammensatte målet for tilpasninger av boligen med sikte på tilgjengelighet og hensiktsmessighet i forhold til funksjonsnedsettelse.

Slik det går fram av tabell 3.5, er det å ha gjort tilpasninger eller å planlegge tilpasninger av bolig ut fra funksjonsnedsettelse forbundet med tap av gangførhet. Når en (evt. flere pers i husholdet) har store vansker med å gå i trapper, er sannsynligheten for å ha forholdt seg slik 2,4 ganger større enn blant dem som går trapper uten problemer. Betydningen av alder er i denne sammenhengen uten statistisk

utsagnskraft, skjønt det er en tendens til at sjansen for at flere har forholdt seg slik er noe større i de to eldste kohortene. Som vi tidligere har nevnt, er det funksjonstap eller vurderingen av at det vil kunne oppstå, og ikke alder i seg sjøl, som utløser aktivitet og tiltak i forhold til å øke boligens hensiktsmessighet.

Tabell 3.5 *Prediksjon av samlet agering (strategisk valg av bolig, faktiske og planlagte utbedringer og tilpasninger) med sikte på tilgjengelig og hensiktsmessig bolig i forhold funksjonsnedsettelse eller skrøpelighet i alderdommen. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio (exp) og signifikans	
		Exp (B)	Sig.
Egenskaper ved beboer/husholdet			
<i>Vansker med å gå trapper</i>			0,032
	Store	2,38	0,036
	Noen	1,44	0,065
	Ikke	1,0	
<i>Alder</i>			0,038
	53 år	0,59	i.s
	58 år	0,39	0,05
	63 år	0,59	i.s
	68 år	0,58	i.s
	73 år	0,84	i.s
	78 år	1,0	
Utdanningsnivå			0,024
	Folke-realskole	0,51	0,011
	Gymnas	0,63	i.s
	Univers-/høgs I	0,42	0,04
	Univers-/høg II	1,0	
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Bolig i ulike typer blokkbebyggelse</i>	ja – nei	1,42	i.s
<i>Bolig med alle nødvendige rom på ett plan</i>	Ja – nei	2,80	,000
R2 (Nagelkerke)		0,14	
Modell kji-kvadrat		77,0	,000

i.s.= ikke signifikant

Derimot synes allmenutdanningsnivå å ha en sjølstendig betydning, idet sjansene for at en senior med utdanning på universitets-/høgskolenivå II har forholdt seg slik, er dobbelt så stor sammenliknet med dem med utdanning på lavere nivå.

Det finnes ingen signifikant sammenheng mellom summen av denne typen tilpasningsgrep og bygningstype, noe vi fant i forhold til strategiske valg av bolig der ulike typer blokkbebyggelse ofte var valgt, jfr tabell 3.3. Derimot er sjansen for dette 2.8 ganger større når en har nødvendige rom på ett plan, på linje med det vi observerte for gjennomførte tilpasninger i dagens bolig, jfr tabell 3.4. Dette bl.a fordi gevinsten ved slike tilpasninger er større og kostnadene ved dem antakelig oftest mindre når en allerede bor slik.

3.5.2 Sammenfatning av bestrebelser for å øke boligens tilgjengelighet og hensiktsmessighet

Det synes å være en nokså omfattende aktivitet, vilje og innsikt blant framtidige eldre til i egen regi å gjøre noe med tilgjengelighet og hensiktsmessighet i boligen i forhold til framtid og mulig skrøpeligheit.

I alt er det 4 av 10 som har valgt boligen med henblikk på funksjonsnedsettelse, foretatt tilpasninger eller som har planer om å gjøre boligen mer funksjonell i forhold til en situasjon med skrøpeligheit. I den eldste kohorten gjelder dette 6 av 10.

Sjansene for at seniorene har gjennomført eller planlagt/vurdert tilpasninger av boligen med sikte på økt tilgjengelighet er under ellers like vilkår:

- 2.4 ganger større blant dem med store vansker med å gå trapper enn dem uten slike vansker
- dobbelt så stor med allmennutdanning er på universitets-/høgskolenivå II enn på folke-/ungdomsskolenivå
- nærmere 3 ganger større når nødvendige rom er på ett plan enn når de ikke er det.

3.6 Vurdering av nåværende bolig i en situasjon med skrøpeligheit

3.6.1 Vurdering etter alder

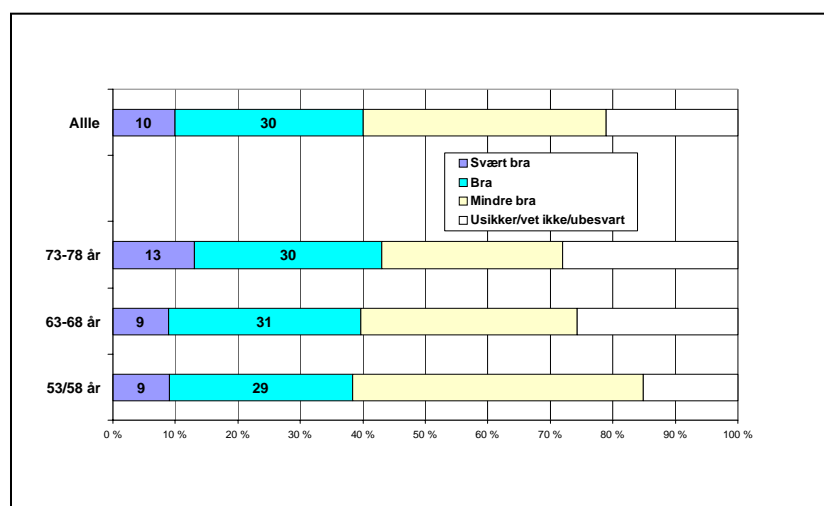
Blant seniorene mener 1 av 10 at dagens bolig vil være *svært bra* tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig, og 30 pst mener at den er *bra* tilpasset. Det er mao 4 av 10 som bor slik at de mener nåværende bolig er bra tilpasset en situasjon med skrøpeligheit. På den andre sida er det 4 av 10 som mener st dagens bolig er mindre bra

tilpasset en slik situasjon. Resten (21 pst) er usikker i sin vurdering av dette eller vet ikke.

Det ideelle ville være at så mange som mulig ga en positiv vurdering. Det at det er så vidt mange som bor lite hensiktsmessig, er verdt å legge merke til. Likevel er det nok en god del som bor funksjonelt bra.

Det er ikke vesentlig forskjeller etter alder. Det er imidlertid en tendens til at noen flere i de to eldste aldersgruppene mener at boligen er bra tilpasset, jfr figur 3.9. Og videre er det vesentlig flere i de to yngste årsgruppene som direkte sier den er mindre bra tilpasset sammenliknet med de yngste, respektive 46 pst og 29 pst.

Figur 3.9 *Vurdering av hvordan nåværende bolig alt i alt vil være tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig. Andeler i prosent etter alder. Prosent.*



Det er noe vanskelig å skille mellom dem som mener at dagens bolig er 'svært bra' eller 'bra' tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig. Derfor har vi slått sammen disse to verdiene til en, dvs 'bra tilpasset ens behov'. Vår gjennomgang og analyse av undersøkelsesmaterialet viser at det ikke foreligger noen positiv signifikant sammenheng mellom å bo bra og ulike egenskaper ved individene (kjønn, sivilstand, alder, utdanningsnivå), husholdet (inntekt, antall personer), bostedstype (by/land, landsdel) eller egenskaper ved boligen som bygningstype, størrelse, markedspris, disposisjonsforhold.

Det er således f. eks ikke slik at personer med høy utdanning eller høy inntekt eller som bor i store boliger, oftere enn andre vurderer at de

bor bra tilpasset en situasjon med skrøpeligheit. Og det er heller ikke slik at de med f. eks lav utdanning, lav inntekt eller som bor i små boliger, oftere vurderer å være dårligere plassert i en slik situasjon. Hva er det så som er av betydning for å bo i en bolig som er godt tilpasset ens behov ved skrøpeligheit?

3.6.2 Forklaringer på å bo i godt tilpasset bolig

Undersøkelsen viser imidlertid at det foreligger det betydelig positiv korrelasjon mellom godt tilpasset bolig og boligens tilgjengelighet og det å ha valgt nåværende bolig med tanke på funksjonsnedsettelse.

Tabell 3.6 *Prediksjon av å vurdere nåværende bolig som godt eller mindre bra tilpasset seniorenens behov om de skulle bli skrøpelige. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		Exp (B)	Sig.
Egenskaper ved beboer/husholdet			
Vansker med å gå trapper	gradert		i.s
Alder	i 6 kohorter		i.s
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Boligens tilgjengelighet</i>			
	inne og ute	14,26	
	inne	13,98	
	bare utenfra	3,83	
	på ett plan	4,05	
	ingen av delene	1.0	
Valgt boligen med tanke på funksjonstap	ja – nei	4,94	0,000
R2 (Nagelkerke)		0,35	
Modell kji-kvadrat		215.9	,000

i.s.= ikke signifikant

Videre vil det være rimelig å anta at de som i dag har store vansker med å gå trapper, i større grad vil være i en situasjon der boligen noe sjeldnere vil oppfattes å være godt tilpasset behovene ved skrøpeligheit. Vi har undersøkt betydningen av disse faktorene ved hjelp av regresjonsanalyse. Resultatene går fram av tabell 3.6.

Å bo i bolig med stor grad av tilgjengelighet ligger på avgjørende måte til grunn for vurderingen av dagens bolig som bra innrettet i forhold til en situasjon med funksjonstap og skrøpeligheit. Når boligen er tilgjengelig i betydningen å ha alle nødvendige rom på ett plan,

samtidig som disse er brukbare for rullestolsbruker, er sjansene for å vurdere boligen som hensiktsmessig 14 ganger større enn når den ikke er det. Og når boligen ikke er brukbar for rullestolsbruker, men har nødvendige rom på ett plan, er sjansene for å vurdere den som bra i forhold til skrøpelig, fire ganger større enn når disse rommene befinner seg på flere plan.

Å ha valgt dagens bolig med tanke på nåværende eller framtidig funksjonstap, har en sjølstendig innvirkning på vurderingen av boligens egenskaper i en situasjon der en skulle bli skrøpelig. Sjansene for at de seniorer som valgte dagens bolig på det grunnlaget, også vurderer boligen som bra i forhold til en situasjon med skrøpelig, er jevnt over 5 ganger større enn blant dem som ikke valgte boligen ut fra slike hensyn.

Effekten av å ha gjort egne tilpasninger synes å fanges opp av målet for boligens faktiske tilgjengelighet, og har i følge vår analyse ingen sjølstendig effekt på vurderingen av om boligen er bra tilpasset en situasjon med skrøpelig. En skulle imidlertid være tilbøyelig til å tro at de som egenhending har gjennomført tiltak med bevisst sikte på økt tilgjengelighet, var betydelig influert av dette i sin vurdering av boligens hensiktsmessighet.

Denne regresjonsmodellen forklarer 34 pst av den mulige samlede variansen i utfallet i den avhengige variabelen, dvs å vurdere boligen som bra eller mindre bra tilpasset en situasjon med skrøpelig. Det er betydelig.

Konklusjonene er at det er boligens *faktiske tilgjengelighet sammen med det å ha valgt å bo i slike boliger*, som ut fra dette datamaterialet alene gir positiv forklaring på hvem som vurderer å bo bra i en situasjon med skrøpelig. Ingen av egenskapene ved individene, husholdene eller boligens egenskaper for øvrig gjør det. Dette er viktig kunnskap. På den andre siden er det slik at ut over dette - dvs tilgjengelighetsrelaterte egenskaper ved boligen - evner denne undersøkelsen i liten grad å gi forklaringer på hva det er som *samlet* har gjort at noen vurderer å bo hensiktsmessig i forhold til funksjonsnedsettelse, mens andre ikke befinner seg i en slik situasjon.

Innretningen av undersøkelsen er imidlertid ikke lagt opp slik at den kan gi gode svar på slike spørsmål, siden den er en undersøkelse om framtidige eldres boligpreferanser *generelt*.

Idealet er at flest mulig bør bo slik at de vurderer sin bolig som hensiktsmessig og funksjonell i forhold til eventuelle skrøpelig i alderdommen. Men siden det synes å være så vidt mange - det gjelder

her 4 av 10 seniorer - som vurderer å bo slik, reiser dette et dobbelt ubesvart spørsmål: Hvilke egenskaper ved seniorene, hvilke omstendigheter og hvilke muligheter og stimuleringer - f. eks hvilken offentlige politikk og tilskuddsordninger på området - er det som har bidratt til at en god del bor funksjonelt bra? Og på den andre sida, hva er det som gjør at 6 av 10 seniorer ikke kan si at de bor slik i dag?

3.6.3 Sammenfatning av vurderingene av hvordan nåværende bolig er tilpasset en situasjon med skrøpeligheit

Undersøkelsen viser at 4 av 10 seniorer mener at dagens bolig vil være *svært bra* eller *bra* tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig. Det er imidlertid like mange seniorer som vurderer dagens bolig til å være mindre bra tilpasset en slik situasjon.

Sjansene for at seniorene vurderer boligen sin som bra tilpasset under slike omstendigheter er:

- 14 ganger større når boligen er tilgjengelig ved alle nødvendige rom på ett plan som samtidig er brukbare for rullestolsbruker, enn når den ikke er det
- 4 ganger større når alle nødvendige rom på ett plan, sjøl om de ikke er brukbar for rullestolsbruker, enn når disse rommene befinner seg på flere plan.
- 5 ganger større når dagens bolig er valgt med tanke på nåværende eller framtidig funksjonstap enn når bolig ikke er valgt ut fra slike hensyn.

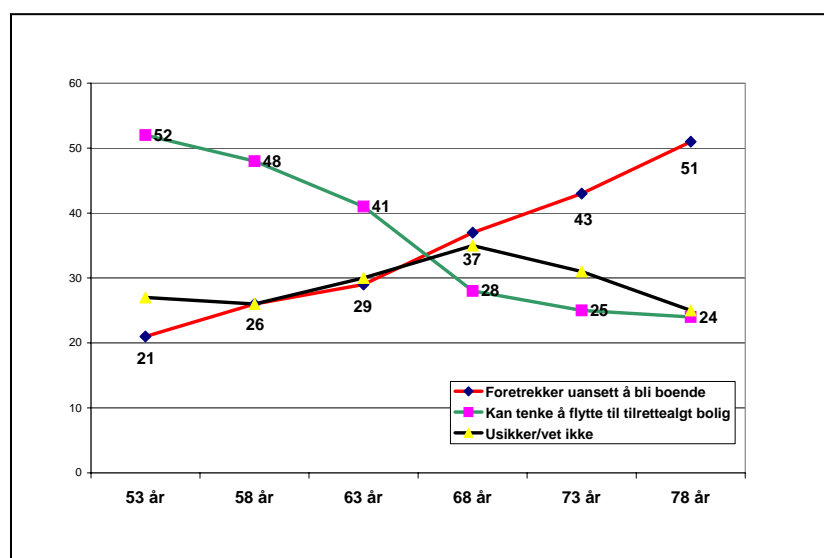
Det er boligens *faktiske tilgjengelighet sammen med det å ha valgt å bo i slike boliger*, som alene gir positiv forklaring på hvem som vurderer dagens bolig som bra i en situasjon med skrøpeligheit. Ingen av egenskaper ved individene (kjønn, sivilstand, alder, utdanningsnivå), husholdet (inntekt, antall personer), bostedstype (by/land, landsdel) eller egenskaper ved boligen som bygningstype, størrelse, markedspris eller disposisjonsforhold gjør det.

3.7 Valget mellom å bli boende eller å flytte om en blir skrøpelig og få store hjelpebehov

3.7.1 Om å forbli eller flytte ved skrøpelighet

En av hovedmålsettingene for norsk pleie- og omsorgstjeneste er at enhver skal gis anledning til å kunne bli boende heime så lenge som mulig. Og normalt vil de fleste ønske å bo i egen heim så lenge de kan. Men her har vi stilt dette spørsmålet noe på spissen, i det vi knytter det til en situasjon der en er svært skrøpelig med store hjelpebehov.⁶²

Figur 3.10 Preferanse for å bli boende i nåværende bolig om en ble svært skrøpelig eller å ønske å flytte til tilrettelagt bolig. Andeler i prosent etter alder.



Undersøkelsen viser at nærmere 1 av 3 vil foretrekke å bli boende uansett, dvs på tross av skrøpelighet og stor hjelpebehov. På den andre

⁶² Spørsmålet lød: "Vil du helst bli i din nåværende bolig dersom du ble svært skrøpelig og fikk store hjelpebehov?", med svaralternativer 1. Ja, jeg vil uansett foretrekke å bo i egen bolig, 2. Nei, jeg kan tenke meg å flytte til tilrettelagt bolig, s. usikker/vet ikke (spm 12).

sida er det 4 av 10 som kan tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig i en slik situasjon. Resten, 29 pst er usikre eller vet ikke. At denne siste andelen er relativt stor, virker rimelig da dette for mange både er et hypotetisk spørsmål og forhold som ligger en god del fram i tid om de skulle oppstå.

Andelen som uansett vil bli boende, er dobbel så høy blant de to eldste kohortene sammenliknet med de to yngste, hvor respektive 46 pst og 24 pst vil bli boende, jfr figur 3.10. At det forholder seg slik henger nok i noen grad sammen med at det å flytte og å ha flytteplaner avtar gradvis med alder. På den andre siden skulle en anta at det er lettere å hevde at en blir boende når en er yngre og en i liten grad har erfaringer med skrøpeligheit samtidig som en eventuell slik situasjon ligger langt fram i tid. Det forholdet skulle trekke i motsatt retning. Andelen som vil flytte til tilrettelagt bolig, er vesentlig større blant de yngste sammenliknet med de eldste seniorenene. Denne klare kohort-effekten kommer vi tilbake til i avsnitt 3.7.3.

Hvis ikke kohorteffekter gjorde seg gjeldende, vil vi anta at ønsket om å flytte til tilrettelagt bolig, tiltok med alder, dvs at de eldste som det også for noens vedkommende allerede kunne være aktuelt for, i større grad ville være interessert i slike løsninger. Men det er ikke tilfellet. Mens halvparten i de to yngste kohortene kan tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig, gjelder det samme hver fjerde i de to eldste, jfr figur 3.10, eller dobbelt så mange⁶³. Her synes vi å stå overfor en av de mest sentrale kohorteffektene i denne undersøkelsen. De yngre synes langt mer innstilt på å tilpasse seg alderdommens eventuelle skrøpeligheiter ved å tilpasse seg gjennom flytting, i stedet for å insistere på uansett å bli boende.

Relativt mange ønsker å 'trosse' alderdommen, samtidig som det er svært mange som ønsker å flytte til mer tilrettelagt bolig. Dette reiser en rekke interessante spørsmål. Noen dreier seg om holdninger og motivasjon. Har f.eks det å rapportere at en generelt er sterkt følelsesmessig knyttet til boligen innvirkning på dette? Men særs viktig er det å få svar på i hvilken grad boligens faktiske beskaffenhet virker inn på hvordan en forholder seg til en situasjon med stor skrøpeligheit i egen heim. For omfanget og sammensetningen av tilbudet av offentlige pleie- og omsorgstjenester vil de ulike utfallene i forhold til dette spørsmålet være av stor betydning.

⁶³ Denne orienteringen bekreftes imidlertid i liten grad i forhold til seniorenenes generelle orienteringer mot å bo i bofelleskapsløsninger, dvs generelt å bo kollektivt, men her er ikke tilgjengelighet nevnt, jfr kap 4.

3.7.2 Mulige forklaringer på uansett å foretrekke å bli boende i egen bolig på tross av skrøpelighet og store hjelpebehov

Vi har valgt å analysere de som uansett foretrekker å bli boende versus resten, dvs de som kan tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig eller er usikre på dette⁶⁴. I neste omgang vil vi separat ta for oss dem som kan tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig (se pkt 3.7.3).

Tabell 3.7 *Prediksjon av uansett å foretrekke å bli boende i nå-værende bolig i en situasjon med skrøpelighet og store hjelpebehov. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		Exp (B)	Sig.
Egenskaper ved beboer/husholdet			
<i>Vansker med å gå trapper</i>			i.s
<i>Alder</i>			0,000
	53 år	0,22	
	58 år	0,30	
	63 år	0,36	
	68 år	0,53	
	73 år	0,61	
	78 år	1,0	
Er sterkt følelsesmessig tilknyttet boligen	ja – nei	1,76	0,002
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Boligens tilgjengelighet</i>			
	inne og ute	4,15	0,000
	inne	2,92	0,007
	bare utenfra	1,55	i.s
	på ett plan	1,37	i.s
	ingen av delene	1,0	
<i>Er bosatt på landet</i>	ja- nei	1,86	0,002
Valgt boligen med tanke på funksjonstap	ja – nei		i.s
<i>Foretatt tilpasninger for økt tilgjengelighet</i>	ja – nei	1,75	0,008
R2 (Natgelkerke)		0,19	
Modell kji-kvadrat		101,3	,000

i.s.= ikke signifikant

⁶⁴ Vi har dikotomisert (to-delt) denne variabelen ved å velge dem som foretrekker å bli boende på tross av skrøpelighet og sammenlikne dem med alle andre, dvs de som kan tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig pluss de som har svart at de er usikre eller ikke vet.

I den multivariate analysen av hva som kan forklare at noen uansett ønsker å forbli, har vi innledningsvis skilt mellom egenskaper ved individene/husholdene og egenskaper ved boligen.

Første trinn i den multivariate analysen av dem som uansett ville bli boende versus resten, viste at det bare var alder, sterk følelsesmessig tilknytning til boligen og det å bo på landet eller ikke, som hadde statistisk holdbar innvirkning på denne typen valg.⁶⁵

Undersøkelsen viser at det under ellers like vilkår er 3 til 5 ganger mindre sjanse for at de tre yngste kohortene vil insistere på å bli boende i dagens bolig i en situasjon med stor skrøpeligheit og stort behov for hjelp sammenliknet med 78-åringene, under ellers like vilkår. Her har vi f. eks korrigerert for at eldste oftere er ganghemmet og for sterk følelsesmessig tilknytning til boligen. Her synes vi å ha å gjøre med rene kohorteffekter, dvs at de yngre seniorene ut fra erfaringer og oppfatninger som er annerledes enn blant de eldste, forholder seg vesentlig annerledes til dette spørsmålet.

På den andre sida har sterk følelsesmessig tilknytning til boligen en sjølstendig effekt på denne typen valg og holdninger, idet sjansene er 1.8 ganger større for at en senior som har et slikt generelt forhold til sin bolig uansett forblir boende, sammenliknet med en som ikke er sterkt følelsesmessig knyttet til boligen. Og blant dem som er bosatt 'på landet' er - under ellers like vilkår - sjansene 1.9 ganger større for å forholde seg slik sammenliknet med seniorer som bor i byer. Det kan ha sammenheng med en større grad av bofasthet pga mindre omfang av flyttinger tidligere i livet. De som har vært vant til å flytte, flytter også sannsynligvis lettere seinere i livet.

Men det er framfor alt det å bo i bolig med alle nødvendige rom på et plan som samtidig kan brukes av rullestolsbruker, som særlig kjennetegner dem som mener de uansett skrøpeligheit vil fortsette å bo i egen bolig. Blant dem som bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker både inne og utenfra eller bare inne, er det respektive 4 og 3 ganger så stor sjanse å falle ned på dette standpunktet sammenliknet med dem som ikke bor slik.

Ut over dette foreligger det samtidig en sjølstendig effekt av å ha foretatt tilpasninger i boligen for å øke tilgjengeligheten, idet det blant

⁶⁵ De øvrige bivariat signifikante korrelasjonene mellom dette og faktorer som med rimelighet kunne antas å virke inn på denne typen holdninger og valg - som utdanningsnivå, husholdets størrelse og husholdsinntekt - viste seg ikke-signifikant i en multivariat sammenheng, dvs når det er korrigerert for ulike typer samvariasjoner.

disse er 75 pst større sjanse for å foretrekke å bli boende uansett skrøpeligheit. Derimot synes effekten av å ha å valgt nåværende bolig med tanke på funksjonsnedsetting, rimeligvis å bli fanget opp av målet for boligens tilgjengelighet og slike valg har ingen sjølstendig effekt på å foretrekke å forbli i dagens bolig.

Det er hevet over tvil at grad av fysisk tilgjengelighet synes å ha stor betydning for dagens seniorers egne vurderinger av boligens egenskaper i forhold til skrøpeligheit. Folk flest er jevnt over nokså bevisste om disse forholdene, noe denne undersøkelsen viser på en rekke punkter. Relatert til offentlig pleie- og omsorgssammenheng og utbyggingen av kommunale boligtilbud til eldre og funksjonshemmede, må dette være av vesentlig betydning. Det som fordres av offentlige tiltak og tilbud vil sannsynligvis også måtte variere betydelig med graden av tilgjengelighet knyttet til de private boligene, sjøl om det å ha ektefelle og nærhet til egen og nær familie er av stor betydning i hjelpe- og omsorgssammenheng.

3.7.3 Mulige forklaringer på ønske om å flytte til tilrettelagt bolig

Vi har vist hva som særlig forklarer et ønske om uansett å bli boende i dagens bolig om en skulle bli skrøpelig. Fordi vi vurderer dette som et svært sentralt punkt i denne sammenhengen, ønsker vi også særskilt å belyse hva som er situasjonen for dem som kan tenke seg å flytte når en får store hjelpebehov.

Første trinn i analysen viste at å kunne tenke seg å flytte til mer tilrettelagt bolig, ikke hadde signifikant sammenheng med det å ha *vansker med å gå i trapper* eller husholdets *utdannings- eller inntektsnivå*. De to sentrale faktorene er den nåværende boligens faktiske *tilgjengelighet* og *kohort-plassering*.

Tabell 3.8 *Prediksjon av å kunne tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig i en situasjon med skrøpelighet og store hjelpebehov⁶⁶. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		<i>Exp (B)</i>	<i>Sig.</i>
Egenskaper ved beboer/husholdet			
<i>Alder</i>			0,000
	53 år	6,27	0,000
	58 år	3,97	0,000
	63 år	2,93	0,010
	68 år	1,72	i.s
	73 år	1,51	i.s
	78 år	1,0	
Valgt boligen med tanke på funksjonstap			i.s
Sva følelsesmessig tilknyttet boligen	ja – nei		i.s
<i>Er bosatt på landet</i>		0,55	0,011
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Boligens tilgjengelighet</i>			0,000
	inne og ute	0,16	0,000
	inne	0,21	0,000
	bare utenfra	0,53	0,037
	på ett plan	0,55	0,024
	ingen av delene	1,0	
<i>Foretatt tilpasninger for økt tilgjengelighet</i>	ja – nei	0,59	0,032
R2 (Natgelkerke)		0,26	
Modell kji-kvadrat		117,9	,000

i.s.= ikke signifikant

Under ellers like vilkår er det 6 ganger færre som kan tenke seg å flytte når boligen er tilgjengelig for rullestolsbruker både inne og utenfra sammenliknet med dem i referanse kategorien, dvs dem som verken bor med noen form for tilgjengelighet eller som ikke har boligen på ett plan, jfr tabell 3.8. Blant dem som ikke fyller de målene for tilgjengelighet som vi nytter her, men som kun har boligen på ett plan, er det dobbelt så mange som kan tenke seg å forbli sammenliknet med referanse kategorien. Det å bo i tilgjengelig bolig eller ikke, er avgjørende for denne typen valg. Tilgjengelighet er hovedstikkordet både for dem som allerede bor slik og ønsker å forbli, og for hva

⁶⁶ Her har vi dikotomisert denne variabelen slik at de som er usikre eller ikke vet hvordan de vil forholde seg i en slik situasjon, er holdt utenfor. Det er de som klart har svart at de kan tenke seg å flytte versus dem som foretrekker å bli boende som er med i analysen.

mange av de øvrige ønsker seg. Og tilrettelagt bolig er ikke ensbetydende med kommunal omsorgsbolig. Det er like gjerne private løsninger disse seniorenne har i tankene, jfr kap 5.

Videre er det en radikal annen holdning til å flytte til tilrettelagt bolig blant de yngste seniorenne. På sett og vis burde en forvente at dette var mer aktuelt og kanskje hadde en større grad av psykologisk og praktisk nærhet til blant de eldste. Og vi skulle forvente at de yngste, med alderdommen på lengre avstand, i større grad var positive til å forbli. Likevel er det under ellers like vilkår 6 ganger så mange blant 53-åringene som vil flytte slik sammenliknet med 78-åringene (referanse-kategorien), og 4 ganger så mange blant 58-åringene, jfr tabell 3.8. Her er det korrigert bl. a for oppgitt svak følelsesmessig tilknytning til boligen og faktisk gangførhet i dag.

Blant dem som har gjennomført tiltak med sikte på å bedre tilgjengeligheten i boligen, er det bare om lag halvparten så mange som kan tenke seg å flytte til mer tilrettelagt bolig. Det å ha vært aktiv i forhold til å øke boligens tilgjengelighet synes å ha en viss sjølstendig effekt på å bli boende, i tillegg til det at disse bor med faktisk større tilgjengelighet, jfr tabell 3.2.

Kvinner synes under ellers like vilkår å være mer tilbøyelig til å kunne tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig enn menn. Det knytter an til – slik vi tidligere har vist – at kvinner oftere enn menn har valgt dagens bolig med tanke på funksjonsnedsettelse, jfr tabell 3.3.

Og blant seniorer som bor på landet, er det under ellers like vilkår bare halvparten så mange som kan tenke seg å flytte til en tilrettelagt bolig sammenliknet med dem som bor i by, jfr tabell 3.8.

Det ikke å ha valgt nåværende bolig ut fra bl.a hensynet til funksjonsnedsettelse, har imidlertid ingen statistisk avgjørende innvirkning på det å kunne tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig om skrøpeligheit skulle oppstå. Det samme gjelder det å ha rapportert at følelsesmessig tilknytning til dagens bolig ikke er noe en er særlig opptatt av, jfr tabell 3.8.

I forhold til å kunne tenke seg tilrettelagt bolig i framtida, står vi overfor en klar kohorteffekt. Den har vi hittil ikke observert i særlig grad når det gjelder yngre seniorers faktisk tilgjengelighet i dagens bolig, strategiske valg av bolig med sikte på dette eller gjennomførte tiltak med samme siktemål. Det er i forhold til en framtidig situasjon

med eventuell skrøpelighet, at de yngste seniorene skiller seg markant ut⁶⁷.

På samme måte som for dem som uansett foretrekker å bo i nåværende bolig ved skrøpelighet, er det mulig å gjøre kvantitative estimater - slik vi gjorde i forrige avsnitt - som viser betydningen og omfanget av at det i boligbyggingen legges til rette for at boliger med full tilgjengelighet finnes i markedet.

3.7.4 Betydning av tilgjengelighet for i sin alminnelighet å ønske å flytte eller å bli boende

Undersøkelsen viser at 22 pst av seniorene på generelt grunnlag har konkrete planer/regner med å flytte innen 10 år, mens 42 pst ikke utelukker å flytte, i alt 64 pst (resten, 36 pst regner ikke med å flytte).

Det synes ikke å foreligge vesentlig positiv sammenheng mellom ulike grader av tilgjengelighet i og til boligen og generelt å *ha planer/regne med å flytte*, skjønt det er en tendens til at færre har planer/utelukker ikke å flytte når boligen har stor tilgjengelighet, jfr figur v.3.4. For dem med flytteplaner, synes det å være andre motiver enn boligens tilgjengelighet som ligger til grunn. Hvis dårlig tilgjengelighet var et betydelig flyttemotiv, burde vi forvente å finne vesentlig flere med flytteplaner blant dem som bor med liten tilgjengelighet. Det synes i liten grad å være tilfellet. Vi har imidlertid ikke analysert dette i forhold til alder. Kanskje er manglende tilgjengelighet et hyppigere flyttemotiv blant de eldste seniorene?

På den andre siden er det nokså klar positiv sammenheng mellom boligens grad av tilgjengelighet og det å rapportere at en *ikke regner med å flytte fra egen bolig* (36 % av alle). Blant dem med tilgjengelighet inne i boligen, er det over halvparten som regner med å forbli hvor de bor, mens det samme gjelder bare 2 av 10 av dem uten tilgjengelighet/bolig med nødvendige rom på ett plan⁶⁸.

God tilgjengelighet, og særlig tilgjengeligheten inne i boligen, synes i betydelig grad å samvariere positivt med beslutningen om å bli værende. Mangel på slik tilgjengelighet er imidlertid som nevnt i liten grad forbundet med det å ha konkrete flytteplaner, med synes å henge

⁶⁷ Denne orienteringen kommer vi tilbake til i kap 5, der vi eksplisitt drøfter boligpreferanser i forhold til alderdom og skrøpelighet.

⁶⁸ Blant dem som bor i boliger uten noen former for tilgjengelighet som her er nevnt, svarer imidlertid halvparten at de ikke utelukker å flytte - går ikke fram av figur 3.v.4.

betydelig positivt sammen med at flytting ikke utelukkes. I flyttesammenheng synes også det å bo uten tilgjengelighet å spille rolle.

Vi må konkludere med at tilgjengelighet synes å være av vesentlig betydning for den generelle vurderingen av om en vil forbli i nåværende eller skifte bolig i eldre år, dvs *å flytte*.

3.7.5 Sammenfatning av spørsmålet om å bli boende eller å flytte om en skulle bli skrøpelig og få store hjelpebehov og forhold som bidrar til det ene eller andre

Undersøkelsen viser at hver tredje senior vil foretrekke *å bli boende* på tross av skrøpelig og stor hjelpebehov, mens 4 av 10 kan tenke seg *å flytte til tilrettelagt bolig* i en slik situasjon. Respektive 46 pst og 24 pst i de to eldste og i de to yngste kohortene vil bli boende på tross av skrøpelig. Og halvparten i de yngste kan tenke seg å flytte til tilrettelagt bolig mot hver fjerde blant de eldste.

De yngre synes langt mer innstilt på å tilpasse seg alderdommens eventuelle skrøpeligheter ved å flytte i stedet for å insistere på uansett å bli boende. Relatert til offentlig pleie- og omsorgssammenheng og behovet for utbyggingen av kommunale boligtilbud til eldre og funksjonshemmede, må disse forskjellene være av vesentlig betydning.

Det er flere forhold som kan forklare om en ønsker bli boende eller å flytte til mer tilrettelagt bolig. Sjansene for å bli boende er under ellers like vilkår:

- respektive 4 og 3 ganger større når en bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker både inne og utenfra eller bare inne,
- dobbelt så stor når en er følelsesmessig sterkt knyttet til boligen som når en ikke er det,
- 75 pst større når en sjøl har foretatt tilpasninger i boligen for å øke tilgjengeligheten,
- dobbelt så stor når en er bosatt 'på landet' enn når en bor i byer,
- 3 til 5 ganger mindre for de tre yngste kohortene enn for 78-åringene.

Og sjansene for å flytte til tilrettelagt bolig er under ellers like vilkår:

- 6 ganger mindre når boligen er tilgjengelig for rullestolsbruker både inne og utenfra enn når boligen er uten noen form for tilgjengelighet eller er på flere plan,
- dobbelt så stor blant dem som bor i by sammenliknet med dem på landet,
- respektive 6 og 4 ganger så stor for seniorer 53 år og 58 år som for 78-åringene. Og vi står her overfor en klar kohorteffekt.

Fysisk tilgjengelighet synes å ha stor betydning for seniorenas vurderinger av egenskaper ved deres boliger i forhold til en situasjon med skrøpeligheit.

3.8 Sammenfatning og drøfting av noen av resultatene i dette kapitlet

I dette kapitlet har vi gjort rede for *faktisk tilgjengelighet* inne i og til seniorenas boliger utenfra. Dernest har vi tatt for oss *aktiviteter fra seniorenas side med sikte på økt tilgjengelighet* enten ved strategiske valg av nåværende bolig eller gjennom egne tilpasninger med henblikk på økt tilgjengelighet og en mer hensiktsmessig bolig i alderdommen og som alternativ til eventuelt å flytte. Til slutt har vi gjengitt *seniorenas vurderinger av boligens egenskaper* i forhold til en situasjon med eventuell skrøpeligheit og store hjelpebehov. Her sammenfatter og drøfter vi noen av funnene i undersøkelsen i forhold til disse hovedtrekkene med vekt på mulighetene for tiltak for økt tilgjengelighet i boligmassen i framtida.

Viktigste grep for økt tilgjengelighet er å sørge for at nye boliger bygges med alle nødvendige rom er på ett plan

At alle nødvendige rom i boligen er på ett plan, øker radikalt sjansene for å bo med tilgjengelighet for rullestolsbrukere. Å bo slik øker samtidig i betydelig grad sannsynligheten for å ha gjennomført tilpasninger i boligen med sikte på økt tilgjengelighet. Når de vitale rommene allerede befinner seg på ett plan, er dessuten gevinstene ved tilpasninger for ytterligere tilgjengelighet sannsynligvis størst og samlede kostnader minst. Dette er den overordnede betingelsen for å oppnå tilgjengelighet. Hvis vi ønsker flere nye boliger med tilgjengelighet, er det ikke noe som vil kunne bidra mer til det enn at det bygges med alle nødvendige rom på ett plan. Men enda viktigere er å nytte ut potensialet i eksisterende boliger på ett plan. I mange slike sammenhenger vil bygging av heiser stå sentralt.

Lavinntektsgruppene har størst behov for økonomisk stimulering til tilpasningstiltak

Undersøkelsen viser at sjansene for å bo med tilgjengelighet tiltar betydelig med boligens markedsverdi, dvs er betinget av økonomi. Samtidig øker sjansene for å bo slik i betydelig grad når en sjøl har gjennomført tilpasninger i boligen. Det er imidlertid særlig de med lave inntekter som har gjennomført tilpasninger. Disse vil sannsynligvis samtidig bo i de minst funksjonelle boligene, der behovene for økt tilgjengelighet er størst. De vil således ha størst behov for økonomisk stimulering til denne typen tiltak. Dette også fordi lavinntektsgruppene vil ha mindre muligheter til å bedre boligforholdene ved å flytte.

Betydelig bevissthet om tilgjengelighet

At nødvendige rom er på ett plan og boligen er bra utformet, er de boligegenskaper senioren setter aller høyest. Disse egenskapene er igjen nøye knyttet til boligens grad av tilgjengelighet. Og de som har vært aktive og foretatt tilpasninger i boligen, vurderer samtidig særs høyt å ha boligen på ett plan. Det synes å være en nokså utbredt bevissthet om betydningen av tilgjengelighet siden dette er den sentrale underliggende egenskap knyttet til den type verdsetting av boligen. Samtidig er det nokså stor aktivitet og vilje blant framtidige eldre til i egen regi å gjøre noe med tilgjengelighet og hensiktsmessighet i boligene.

Folks betydelige fokus på tilgjengelighet framstår som potensiale for å lykkes i arbeid med å stimulere til dette. Det understøttes av at sju av ti som allerede har valgt dagens bolig strategisk ut fra hensyn til funksjonsnedsettelse, nå bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne. Det er mao stort sammenfall mellom bevisst valg av bolig og denne boligens faktiske tilgjengelighet.

De eldste senioren setter oftere på dagens bolig mens de yngre hyppigere vil flytte til tilrettelagt bolig i en situasjon med skrøpelig og store hjelpebehov

Det er boligens faktiske tilgjengelighet sammen med det å ha valgt å bo slik, som alene ligger til grunn for at en god del seinorer mener at dagens bolig vil være bra tilpasset en framtidig situasjon som skrøpelig. Det er både resultatet og det at en sjøl har handlet i forhold til dette, som bidrar til denne vurderingen. Og det er også slike forhold som ligger til grunn for å ønske å bli boende sjøl om hjelpebehovene skulle bli store. Sjansene for at senioren blir boende i alderdommen er mao sterkt avhengige av boligens faktiske tilgjengelighet. I forhold

til innsparinger i pleie- og omsorgstjenestene er omfanget av tilgjengelige ordinære boliger av stor betydning. Ut fra foreliggende kunnskap er det mulig å gjennomføre beregninger av denne typen kostnadsreduksjoner ved tilvekst av ordinære boliger med tilgjengelighet.

Mens de eldste seniorenne oftere søker tilpasning ved å satse på nåværende bolig, ønsker de yngste i langt større grad å møte en situasjon med skrøpeligheit ved å flytte til en tilrettelagt bolig. Dette er mer fleksibelt og vil gi større sjanse for en godt tilpasset bolig. Her åpner det seg et betydelig perspektiv og et framtidig stort potensiale for at eldre i egen regi vil kunne dekke behov for tilrettelagte boliger som det offentlige i dag kun kan tilby gjennom et begrenset antall omsorgsboliger og lignende. Disse kommunale boligene utgjør for øvrig bare 1 av 7 i forhold til tilrettelagte boliger i det private markedet.

Avgjørende for å utløse dette potensialet er imidlertid at det finnes motsvarighet til denne etterspørselen i det private markedet. I dag ligger det mest til rette for å få dette til i de større byene, hvor utbudet av slike boliger er størst og erfaringene med å flytte er mer utbredt. Det relative behovet vil imidlertid være størst utenom byene, der tilbudet av tilrettelagte boliger i privat regi generelt er minst.

Etter vår vurdering ligger mye av svaret på hvordan en i framtida best skal kunne oppnå boligmessige løsninger i forhold til pleie- og omsorgsbehov, nettopp i hvordan en gjennom offentlige styring, tilrettelegging og stimuleringer vil evne å ivareta denne betydelige orienteringen og viljen til å flytte og i egen regi å skaffe seg tilrettelagt og hensiktsmessig bolig.

Hvis dette alene overlates til det private markedet, vil potensialet ikke kunne utløses i det omfang det er grunnlag for, siden bare en mindre del vil være innstilt på å betale den pris som vil være gjengs i dette markedet. Flertallet vil heller måtte komme til å bo og innrette seg der en nå bor mer på linje med de eldste seniorenne.

Flertallet bor uten tilgjengelighet og vi vet lite om hvorfor det er slik

Men stimulering og tiltak for økt tilgjengelighet må særlig rettes mot og evne å nå fram til det flertall som hittil ikke har forhold seg til eller skaffet seg tilgjengelige boliger. Undersøkelsen gir imidlertid begrenset kunnskap om hva som har utløst og ført til at et mindretall bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne i boligen.

Blant dem som allerede har flyttet strategisk, vet vi imidlertid at de oftere bor på landet og oftere i Midt-Norge og Nord-Norge, samt at kvinner oftere handler slik enn menn. Det kan tyde på at det er vurderingen av helheten i livssituasjonen og de samlede forholdene på bostedet som mye ligger til grunn. På visse steder og som aleineboende må en sjøl i større grad søke å motvirke ulempene ved omstendighetene ved å bygge inn større grad av sjølhjulpenhet. Et slikt resonnement understøttes også av at de som har flyttet strategisk, ofte har siktet seg inn mot mindre og mellomstore boliger.

Etter vår vurdering reiser denne studien spørsmål om behovet for en videreføring gjennom en nærmere undersøkelse av hva som har ledet og bidratt til at noen seniorer allerede har valgt en tilrettelagt bolig. Men særlig er det behov for mer konkret å få kartlagt de betingelsene som må være til stede og hvilke krav som må oppfylles for at dagens seniorer skulle kunne realisere sin betydelige innsikt og interesse for i egen regi å skaffe seg en tilrettelagt bolig med tanke på alderdommen.

3.9 Om tilgjengelighet og sparte kostnader i pleie og omsorgstjenestene

3.9.1 Samfunnsøkonomiske perspektiv – pleie- og omsorgssektoren ruver i den offentlige økonomien

Her vil vi kort sette tilgjengelighet og hjelpebehov hos eldre og funksjonshemmede inn i et samfunnsøkonomisk perspektiv. Buken av pleie- og omsorgstjenester har en sentral plass i kommuneøkonomien og eldre og kronisk syke står for en vesentlig del av bruken av spesialisthelsetjenesten og sykehusdrifta i Norge. Den samlede bruken er omfattende ved å gjelde en betydelig del av særlig den eldre befolkningen samtidig som kostnadene er betydelige i samfunnsøkonomien.

I 2004 var det 162.800 brukere av hjemmehjelp/-sykepleie, mens 41.400 personer har plass i syke- og aldershjem. Ytterligere 46.200 bodde i omsorgsboliger og andre kommunale boliger til pleie- og omsorgsformål for eldre og funksjonshemmede (SSB 2005). Det gir i alt ca 250.000 brukere i denne sektoren til enhver tid på det tidspunktet.

I 2004 gikk det med 106.800 årsverk til å drive de kommunale pleie- og omsorgstjenestene (SSB 2005), og de samlede driftskostnadene var 50.9 milliarder (SSB, Kostra 2005). De kommunale pleie og omsorgstjenestene er f.eks vesentlig større enn sykehussektoren målt i årsverk. I spesialisthelsetjenesten eller i sykehusene (helseforetakene) utgjorde brutto driftskostnader 65.9 milliarder kroner i 2004 (Regnskap spesialisthelsetjenesten, SSB 2005) Av det totale antall liggedøgn det året sto personer 65 år + for 37 prosent. Hvis deres bruk utgjorde den same andel av driftskostnadene, falt 24 milliarder av disse på eldre 65 år+.

Det betyr at befolkningens bruk av pleie- og omsorgstjenester pluss den eldre befolkningens bruk av sykehustjenester, beløper seg årlig til 75 milliarder (51+24) kroner. Til sammenligning utgjorde alderspensjonene samme år 82.5 milliarder kroner (St prp nr 1 (2004-2005), Statsbudsjettet 2005).

I løpet av 10 år vil dette f.eks utgjøre 750 milliarder kroner⁶⁹. Hvis vi antar at våre boliger har en levetid på 80 år, vil bruken av pleie- og omsorgstjenester og eldres bruk av sykehustjenester med dagens nivå i løpet av samme tidsrom, akkumulert, representere 6.000 milliarder kroner. Og dette er en moderat størrelse for anskueliggjøring, både fordi erfaringene fra de siste 40 åra viser at disse sektorene har hatt jevn og sterk vekst og sett i forhold til den sterke veksten i den eldre befolkningen de neste 40 åra.

I forhold til tilgjengelige og hensiktsmessige boliger relatert til pleie- og hjelpebehov i befolkningen, foreligger det her en samfunnsøkonomisk dimensjon som hittil har vært lite påaktet.

3.9.2 Om sammenhengen mellom tilgjengelighet og å bli boende eller flytte ved store hjelpebehov

Denne undersøkelsen har vist at det å bo med tilgjengelighet, særlig full tilgjengelighet inne i boligen, har stor betydning i den forstand at langt flere seniorer vurderer det som ønskelig og mulig å fortsette å bo i nåværende bolig om en blir skrøpelig og får store hjelpebehov. Det innebærer ikke at disse kan fortsette å bo der uansett hvor mye funksjonsevnen blir redusert. Det er imidlertid ikke hovedpoenget, men at de sannsynligvis vil kunne klare seg *lengre* i en slik bolig enn i en bolig uten tilgjengelighet og således utsette tidspunktet for flytting

⁶⁹ I realiteten har det funnet sted - og vil finne sted - en stor økning. Mens driftskostnadene i f. eks sykehussektoren (spesialisthelsetjenesten) var 38 milliarder i 1996 var den i løpende kroner økt til 66 milliarder i 2004 eller med vel 70 pst på 8 år.

til sykehjem eller kommunalt tilrettelagt omsorgsbolig. Det innebærer innspart oppholdstid i kommunale institusjoner. Dessuten vet vi at den tid hjemmehjelp og hjemmesykepleie trenger for å utføre sine oppgaver i en tilgjengelig og lettstelt bolig er kortere enn når boligen ikke er slik.

Ved hjelp av data om eldres bruk av institusjoner og hjemmetjenester over tid skal vi her til slutt foreta et illustrativt økonomisk estimat av hva økt tilgjengelighet i norske boliger kan medføre i form av redusert bruk av kommunale institusjonsplasser og hjemmetjenester.

Aldersgruppen 51-80 år utgjorde pr 1.1. 2004 1.235 mill personer. Vi forutsetter her at våre 6 kohorter er representative for de seks 5-års-grupper av befolkningen som samlet utgjør disse 1.235 mill personer. Vi legger denne befolkningen fordelt på 5-års-grupper til grunn for våre beregninger.⁷⁰

I tabell 3.9 har vi fordelt denne befolkningen i henhold til hvordan vår undersøkelse viser at de plasserer seg i forhold til tilgjengelighet og etter om de foretrekker å bli boende i dagens bolig ved skrøpelighet eller om de ønsker å flytte til tilrettelagt bolig.

⁷⁰ Det betyr av svarfordelingene for 53-åringene er antatt å være representativ for alle 51-55 år, 58 åringene for alle 56-60 år osv. Det behøver sjølsagt ikke å være tilfellet. Men så lenge undersøkelsesmaterialet er representativt for denne seniorbefolkningen som helhet, er disse talloppgavene gode nok for et illustrerende estimat, slik vi gjør det her.

Tabell 3.9 *Sammenheng mellom å bo med tilgjengelighet og å foretrekke å bli boende eller flytte til tilrettelagt bolig i en situasjon med funksjonstap og store hjelpebehov. Andeler i prosent og absolutte tall, samt andeler som vil bli boende/vil flytte etter ulik grad av tilgjengelighet i 3 gruppe (prosentandeler i parentes). Personer 51-80 år.*

Prosent	Tilgjengelighet inne	Bolig på ett plan	Ingen av delene	Alle
Vil bli boende	12 (47)	15 (29)	5 (20)	32
Vi flytte	6 (23)	20 (41)	13 (54)	40
Vet ikke	7 (30)	15 (30)	6 (26)	28
Alle	25	50	25	100
Abs tall	195 (100)	382 (100)	189 (100)	776
Befolkningen 51-80 år				
Vil bli boende	147.000	180.000	62.000	389.000
Vil flytte	73.000	252.000	165.000	490.000
Vet ikke	(94.000)	(184.000)	(78.000)	356.000
Alle	314.000	616.000	305.000	1.235 tusen

Det er f. eks 25 pst av alle som bor med *tilgjengelighet inne* i boligen. Og av dem igjen ønsker 47 pst å bli boende på tross av skrøpelighet i alderdommen, jfr tabell 3.9. Disse utgjør således 12 prosent av alle 51-80 år, eller 147.000 personer med tilgjengelighet inne og som samtidig ønsker å bli boende på tross av store hjelpebehov.

På den andre siden er det 25 pst som bor uten tilgjengelighet i boligen *verken inne eller utenfra* og som heller ikke har boligen på ett plan. Disse utgjør 305.000 personer 51-80 år.

Vi legger til grunn at de fleste som bor med tilgjengelighet inne - og som ønsker å bli boende på tross av store hjelpebehov - bor under forhold som gjør at det rent bolig- og tilgjengelighetsmessig er små hinder for å kunne bo med betydelige funksjonstap. Og om vi videre legger til grunn at de som bor uten noen form for tilgjengelighet i dag (305.000), i samme grad ville vurdere det som ønskelig/mulig å bo i boligen med store hjelpebehov - *dersom de kunne skifte til* en bolig med full tilgjengelighet inne - så ville 47 pst eller disse, eller 143.000 nye og andre seniorer befinne seg i en slik situasjon, dvs bo med tilgjengelighet inne.

3.9.3 Mulige reduserte kostnader i pleie- og omsorgstjenestene ved å øke tilgjengeligheten i norske boliger. Et regneeksempel

Vi kjenner ikke den faktiske effekten det å bo i tilgjengelig bolig har på eldres bruk av institusjoner, omsorgsboliger eller hjemmetjenester i offentlig regi. Vi kjenner heller ikke kostnadene knyttet til å bygge om/bygge nye 143.000 boliger til å ha full tilgjengelighet inne. Men ut fra den store innvirkning som det å bo i tilgjengelig bolig synes å ha på vurderingene av mulighetene til å klare seg i eget hjem med betydelig skrøpelighet, er det stor sannsynlighet for at pleie- og omsorgskostnadene for dem som bor slik, vil være betydelig mindre enn for dem som bor uten tilgjengelighet.

I en studie av bruken av kommunale pleie- og omsorgstjenester for alle personer som var 80 år i Larvik kommune i 1980, fra det året og fram til alle var døde (1999), går det fram at alle disses samlede bruk av pleie- og omsorgstjenester - *omregnet til pr person av samtlige 80 år+* - var 9,5 år for kvinner og 6,1 år for menn i løpet av denne 18-årsperioden. En tredjedel av årene gjaldt opphold i institusjon (Romøren 2001). Det er imidlertid i denne undersøkelsen ikke foretatt beregninger av kostnadene i pleie- og omsorgssektoren pr person for denne samlede bruken. Men på grunnlag av disse presise og enestående opplysningene⁷¹, er det mulig å foreta illustrerende estimater.

De årlige driftskostnadene pr institusjonsplass er i dag ca 650.000 kr og samlede kostnader for et årsverk i hjemmesykepleie/hjemmehjelp er noe i underkant av dette, mens bruken pr bruker i hjemmejenestene var 125.000 kr (Kostrå 2005).

Under forutsetning at pleie- og omsorgsforløpene på landsbasis for personer 80 år+ er noenlunde lik dem som Romøren observerte i Larvik i perioden 1980-1999 - dvs gjelder den norske eldrebefolkningen generelt - kan vi gjøre følgende enkle og illustrative estimater for 100 80-åringers samlede bruk av kommunale institusjonstjenester fram til død under noen gitte forutsetninger:⁷²

⁷¹ Det er hittil ikke noen gang noe steds gjennomført en longitudinell studie av denne typen i verden, hvor en følger livsløpet til en hel kohort i en bykommune fra den er 80 år og til alle er døde, der en kartlegger sykdoms og pleie- og omsorgsforløp og der en måler bruken av pleie- og omsorgstjenester for alle over hele løpet fram til død.

⁷² Fordelingen mellom kvinner og menn i befolkningen 80 år + i Norge er ca 67 pst kvinner og 33 pst menn. Videre forutsettes at driftskostnadene pr insti-

Kvinner

67 kvinner a 3,8 år i institusjon a kr 0,65 mill = 165 mill

67 kvinner a 5,7 år med heimebaserte tjenester a kr 125.000 = 48 mill

Menn

33 menn a 1,9 år i institusjon a kr 0,65 mill = 41 mill

33 menn a 4,2 år med hjemmebaserte tjenester a kr 125.000 = 17 mill

Sum kostnader i befolkningen pr 100 80 år+ fram til død = 271 mill

I alderen 80 år + er det jevnt over 6 av 10 som lever aleine, mens omtrent ingen lever i hushold med flere enn 2 pers 80 år + (FOB 2001). Det betyr at det er 0.8 boliger pr pers 80 år+

Det gir følgende estimat for **kostnader knyttet til kommunal pleie- og omsorg over en 18-årsperiode pr alle boliger med personer 80 år+ i Norge**: $271 \text{ mill} / 0,8 / 100 = \mathbf{2.17 \text{ mill kr pr alle boliger}}$

Som regneksemplet ovenfor viser, er *tid med funksjonstap og tid med hjelp og pleie* den fundamentale størrelsen i beregninger av samfunnsmessige kostnader knyttet til pleie- og omsorg. Hvis denne tiden kunne reduseres med f. eks *20 prosent* ved at eldres boliger framsto med full tilgjengelighet, ville en samfunnsøkonomisk kunne forsvare å nytte kr ca 435.000 pr bolig til tiltak som førte til det.

Den effekten gjelder bruken av pleie- og omsorgstjenester for boligens beboere etter fylt 80 år og for *en* generasjon. Tiltakene og boligene vil imidlertid også måtte gjelde eldre før de fyller 80 år og funksjonshemmede i yngre aldersgrupper samtidig som at det sett i forhold til boligens samlede funksjonstid, vil måtte dreie seg om flere generasjoner. Til det kommer *tilleggsgevinster* for eventuelle vanlige folks mer kortvarige pleie- og hjelpebehov og behov for lett anvendelig bolig før og uavhengig av aldersrelaterte funksjonelle behov. Således vil de nevnte samfunnsøkonomiske gevinster og effekter måtte være andre og større enn hva dette forenklete estimatet viser.

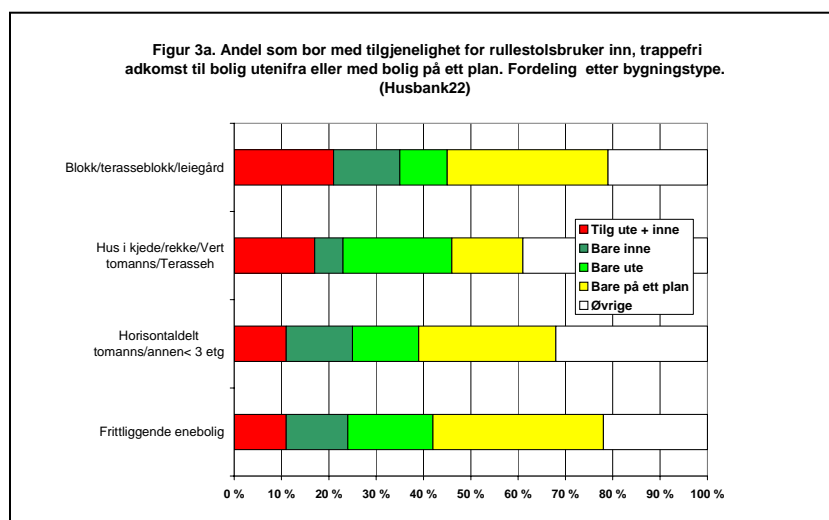
tusjonsplass er 0,65 mill pr år (Kostra 2005). Bruken av hjemmesykepleie/-hjemmehjelp settes lik gjennomsnittet pr bruker på landsbasis i 2004. Det er ved hjelp av statistiske data mulig å erstatte disse beløpene med eksakte tall for eldrebefolkningens bruk av hjemmetjenester. Avvikene mellom det vi her legger til grunn og de faktiske størrelsene, er etter vår vurdering ikke av betydning for de størrelsesordener som er poenget med disse rent illustrative estimatene. Kvinner brukte hjemmetjenester samlet i 5,7 år og menn i 4,2 år. Kvinner hadde plass i institusjon i 3,8 år og menn i 1,9 år (Romøren 2001).

Vi har her gjengitt en enkel og illustrative beregning. Ved en reell beregning må en rekke andre forhold bringes inn, som f. eks samlet tid en bolig eller hele boligmassen i sin varighetsperiode i gjennomsnitt vil være bebodd av funksjonshemmede personer. Det vil imidlertid være mulig å gjennomføre nokså holdbare beregninger av dette, der det - gitt at norske boligers gjennomsnittlige funksjonstid (antall år boligene varer) kan stadfestes - gjøres rede for antall år og ulike frekvenser for hvor lenge og ofte en bolig er bebodd av personer som kan få redusert lengden i sin bruk av pleie- og omsorgstjenester og liggetid i sykehus/sykehjem pga god tilgjengelighet. Det er imidlertid en omfattende oppgave og ligger utenfor rammen av dette prosjektet. Våre estimater ovenfor er mest gjengitt her som en oppfordring og legitimering av å gjennomføre slike samfunnsøkonomiske beregninger.

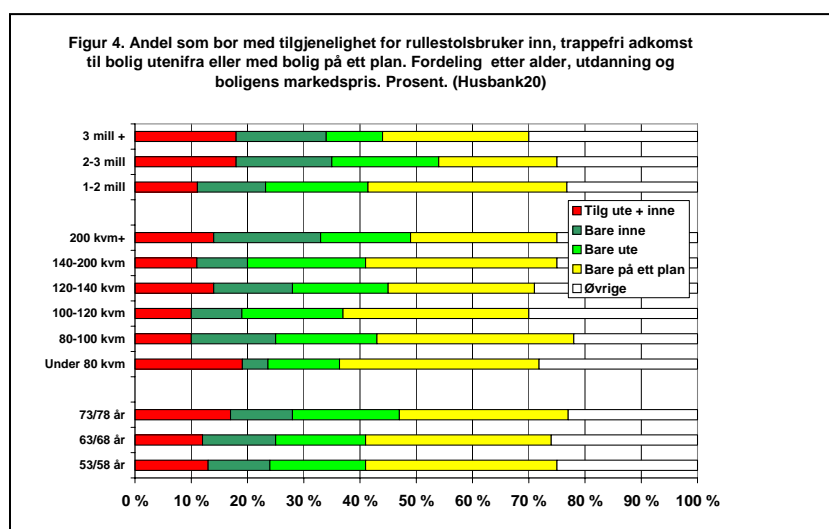
Vedlegg

Figurer kapittel 3

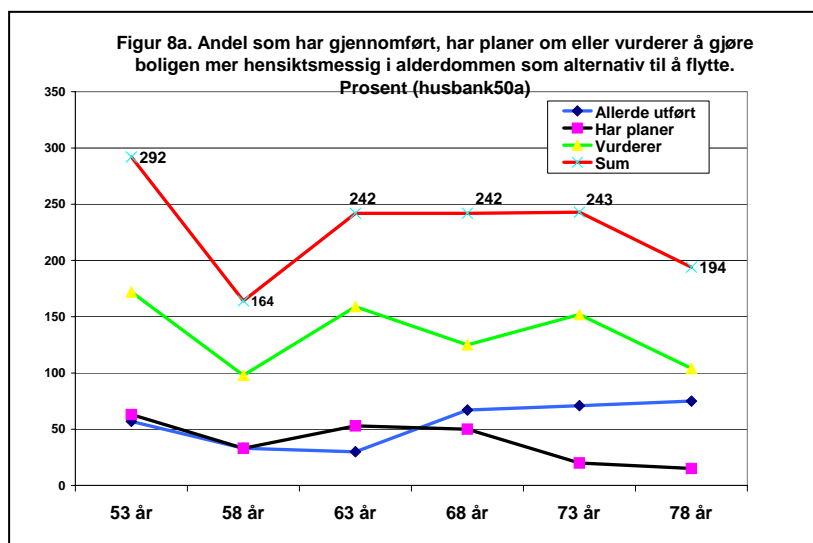
Figur v.3.1



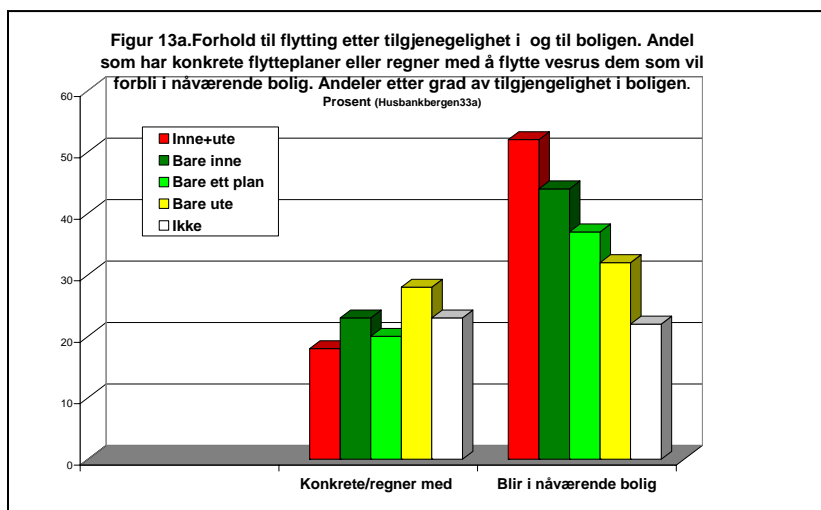
Figur v.3.2



Figur v.3.3



Figur v.3.4



4 Seniorenes interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice

Vi har undersøkt hvorvidt eldre vil prioritere boligløsninger med ulike grader av fellesskap eller service knyttet til boligen. Vi skal i dette kapitlet ta for oss seniorennes interesse for bofellesskap og i hvilken grad framtidige eldre ønsker boliger med felleslokaler og servicetilbud.

Det kan imidlertid være vanskelig å dra entydige skillelinjer mellom slike boligløsninger. Selve den fysiske planløsningen kan se nokså lik ut med grupper av boliger i blokker eller småhus og fellesarealer i nær tilknytning til boligen. *Boliger med service* er imidlertid basert på at beboerne betaler for ulike tjenester fra ansatt personal samtidig som beboerne vanligvis ikke er involvert i planleggingen.

Bofellesskap er basert på at beboerne går sammen om felles arrangementer, og ofte har de etablert prosjektet i egen regi. Om boligene er bygget av andre, har det likevel vanligvis vært en form for brukermedvirkning i planleggingen. I praksis kan ulike boligløsninger utvikle seg ulikt. Beboerne i serviceboliger kan utvikle fellesskap og arrangementer i egen regi, mens beboerne i bofellesskap kan gå sammen om å kjøpe tjenester. Både bofellesskap og ulike former for servicetilbud i tilknytning til boligene er boligløsninger er typer tilbud som så langt finnes i svært begrenset grad i boligmarkedet. Derfor er dette boligløsninger som vi antar er lite kjent blant eldre.

4.1 Bofellesskap

4.1.1 Hva er et bofellesskap?

Bofellesskap kan bestå av grupper av selvstendige boliger enten i blokk eller småhus med fellesarealer i nær tilknytning til boligen. Bruken av begrepet *bofellesskap* i Norge er imidlertid uklar. Vi har tatt utgangspunkt i en definisjon av bofellesskap som en gruppe av selvstendige boliger (stue, kjøkken, soverom, bad) med fellesarealer i nær tilknytning til boligen. Beboerne har noe samvirke i hverdagen, slik vi tidligere har beskrevet (Schmidt 1991). Her er det gitt flere eksempler på denne typen bofellesskap. De fleste er etablert i privat regi, og er ofte småhus som består av relativt få boenheter – oftest mellom tre og tolv enheter. Beboerne er stort sett barnefamilier. Noen få større prosjekter med flere leiligheter er etablert av boligbyggelag. Her er sammensetning av beboerne noe bredere, både familier og enslige, yngre og eldre.

Vår definisjon av begrepet bofellesskap er i tråd med bruken av begrepet bofellesskap i Danmark. *Statens byggeforskningsinstitut* (SBI) beskriver bofellesskap som et antall selvstendige boliger supplert med en del fellesanlegg. Disse er som regel blitt til på initiativ av de kommende beboerne og med aktiv brukermedvirkning. Det er frivillig å delta i felles arrangementer (Vedel-Pedersen et al. 1988). Denne definisjonen har inndratt tilblivelsesprosessen. Det er også underforstått at beboerne har felles arrangementer i hverdagen, for eksempel felles middager, men at det er frivillig å delta. De fleste bofellesskap beskrevet hos Vedel-Pedersen, er etablert i privat regi. Det er småhusbebyggelse, og de består gjerne av 10-20 boliger rundt et felleshus. Også her er beboerne stort sett barnefamilier (i etableringsfasen), og prosjektene er litt større enn de norske. Mange av disse prosjektene har nå 20- 30 år på baken, og flere av beboerne har blitt pensjonister.

Det er i de senere årene bygget et stort antall såkalte seniorbofellesskap i Danmark. Disse er tilsvarende boligløsninger beregnet for eldre. En undersøkelse av eldre i seniorbofellesskap og eldre i vanlige bofellesskap viste at beboerne i seniorbofellesskap hadde færre felles arrangementer og mindre fellesskap enn i de andre bofellesskapene (Boll-Hansen et al. 2000). En organisasjon 'Boligtrivsel i centrum', har spesialisert seg i å hjelpe grupper av eldre som ønsker å etablere seniorbofellesskap i Danmark, (Pedersen 2000 a og b).

Bruken av begrepet bofellesskap i Norge er som nevnt noe uklar. I vanlig tale brukes begrepet bofellesskap om det man tidligere beskrev

som bokollektiver eller studentkollektiver (jfr f. eks annonsespalten 'bofellesskap' i Aftenposten). Disse bofellesskapene gjelder trolig for det meste ungdom/studenter som deler en leilighet eller en enebolig, der den enkelte har sitt private soverom, men deler stue, kjøkken og bad. Det er så vidt vi vet ikke gjennomført studier av hvordan disse boligløsningene er organisert eller hva slags fellesskap det dreier seg om.

SSB har i sin statistikk en kategori for bofellesskap⁷³, som er delt i tre ulike underkategorier. Med bygning for bofellesskap mener SSB at:

Dette gjelder boliger med og uten tjenester for eldre, studerende, barn og andre samfunnsgrupper. Dette er boligbygninger som på grunn av fellesfunksjoner (for eksempel felles kjøkken, bad og/eller oppholdsrom), og evt. fellestjenester (sosiale tjenester/velferdstjenester) skiller seg fra vanlige boliger.

SSB viser her til Statens kartverk sin GAB- registreringsinstruks. Det er et krav at det skal være felles rom som kan benyttes av de som bor der. Det er ikke tilstrekkelig med bare omsorgsservice. Kategorien bofellesskap omfatter ikke sykehjem, sykehus og institusjoner hvor det tilbys pleie eller medisinsk behandling.

SSB sin bruk av begrepet bofellesskap sikter inn mot spesielle brukergrupper, og definisjonen av begrepet sier ikke noe om størrelse eller standard på den private boligenheten. Det er derimot et viktig kriterium i måten begrepet er brukt av SBI i Danmark (Vedel-Pedersen et al. 1988) og hos Schmidt (1991), der det legges vekt på at den private boenheten er en fullverdig bolig. Av SSB's definisjon fremgår at både kjøkken og bad kan være fellesfunksjoner, og det sies ikke noe om hvorvidt den private boenheten har eget kjøkken eller bad. Dersom boligene utelukkende har felles kjøkken og/eller bad indikerer det at det er lagt opp til felleshusholdning, og altså en annen boligtype enn det SBI og Schmidt beskriver som bofellesskap.

I tilknytning til statens *Handlingsplan for eldreomsorgen*, har man også benyttet betegnelsen 'fellesskapsboliger', som enten kan være bofellesskap eller bokollektiv. Med bofellesskap menes da... "en gruppe boliger hvor privatenheten er forholdsvis selvstendig, med areal

⁷³ SSB bruker kategori 150 Bygning for bofellesskap. Denne er delt i tre underkategorier: 151, Bo- og servicesenter for eldre, utviklingshemmede, funksjonshemmede mv. 152, Studenthjem/studentboliger og 159, Annen bygning for bofellesskap, eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slik(e) bygning(er).

mellom 40 og 55 kvm-BRAK” (Husbanken 1998 s.22,). I bokollektivene er den private boenheten enda mindre. I slike sammenhenger er boligene etablert av kommuner, stiftelser eller et boligbyggelag. Det er ikke vanlig med brukermedvirkning, og målet er ikke at beboerne skal dra i gang egne felles arrangementer, selv om det selvsagt kan utvikle seg et slags fellesskap. Bokollektiver er først og fremst beregnet for senil demente.

Når vi i det følgende benytter betegnelsen bofellesskap, sikter vi til en gruppe selvstendige boliger enten i blokk eller småhus i tunløsning med fellesarealer i nær tilknytning til boligen. Fellesarealene er planlagt slik at de kan brukes som en integrert del av boligen, for eksempel til fellesmiddager. Innhold og omfang av samvirke i hverdagen kan variere. Brukermedvirkning i planleggingen vil være et viktig grunnlag for utviklingen av et bofellesskap.

4.1.2 Ønsker om leilighet i bofellesskap

Vi vil her ta for oss seniorenas preferanser med hensyn til bofellesskap. Spørsmålet dreier seg altså om hvorvidt man ønsker å ha tilgang til fellesarealer i tilknytning til boligen og bo slik at man inngår i et fellesskap med andre eldre. Bruken av slike felleslokaler og hva slags fellesskap det eventuelt dreier seg om, er det imidlertid ikke tatt stilling til. Vi har likevel anvendt begrepet bofellesskap om slike boligløsninger, og dermed antydnet at det dreier seg om boliger der fellesarealer brukes som en del av boligen, og der det er muligheter for å utvikle et fellesskap som rekker utover det man kan finne i ordinære boligområder.

Tre typer bofellesskap

Spørsmålet i undersøkelsen var formulert slik: ”*Det finnes ulike bofellesskapsløsninger for eldre. Bofellesskap består gjerne av en gruppe selvstendige boliger enten i blokk eller småhus i tunløsning og i tillegg noen fellesarealer. I noen fellesskapsløsninger bor eldre sammen med andre tilfeldige eldre, noen etablerer selv egne fellesskapsløsninger sammen med venner, og i noen tilfeller er det mulig å få hjelp til å finne fram til bofellesskap med likesinnede*”. Vi har altså stilt spørsmål i forhold til tre ulike kategorier leiligheter:

- i bofellesskap med tilfeldige andre,
- i bofellesskap med venner som vi selv har etablert,
- i bofellesskap med likesinnede.

Den første kategorien omfatter løsninger planlagt av andre, og der beboerne ikke vet hvem de kommer til å bo sammen med. Den andre kategorien er etablert av beboerne selv, i tråd med de fleste norske bofellesskap. Den siste kategorien er bofellesskap der man søker å "sile" beboerne ved at de deltar i planleggingen og dermed aktivt velger en slik boform. Det er det som skjer når den danske organisasjonen *Boligtrivsel i centrum*, opptrer som fødselshjelper og etablerer grupper som aktivt deltar i planleggingen av et prosjekt. Norske bofellesskap etablert av et boligbyggelag har blitt til på en lignende måte (Schmidt 1991). Vi har ikke tatt opp spørsmålet om aldersblandete bofellesskap.

Det finnes som nevnt få eksempler på bofellesskap for eldre i dagens boligmarked. Og vi antar at slike boligløsninger er lite kjent blant folk flest. Det finnes imidlertid noen få bofellesskap, som eldre selv har etablert sammen med slekt, venner eller kjente (Schmidt 2002a og b 2003). Det finnes også noen eksempler på boligprosjekter med fellesanlegg planlagt av for eksempel en bospareklubb for eldre (Schmidt 1987). Slike prosjekter presenteres vanligvis som seniorboliger eller seniortun eller lignende, ikke som bofellesskap. Her vil det være tilfeldig hvem man får som nabo.

Svarkategoriene som vi har nyttet er:

- har faste planer
- har vurdert dette
- kunne ønske dette
- er ikke aktuelt.

Det kan selvsagt være vanskelig å vite hva respondentene har lagt i de ulike svarkategoriene, men intensjonen har vært å skille mellom helt konkrete planer og mer løse tanker om bofellesskap.⁷⁴

4.1.3 Stor interesse for bofellesskap

Undersøkelsen viser at det er stor interesse for bofellesskap. Dette er noe overraskende tatt i betraktning at bofellesskap som boform som nevnt trolig er lite kjent. Det kan derfor være noe usikkerhet rundt hvordan respondentene har tolket spørsmålet, og hva de har lagt i

⁷⁴ Kategorien 'har faste planer', kan indikere at man har et konkret prosjekt i tankene. Kategorien 'har vurdert dette', indikerer at man gjort seg noen tanker om og vurdert andre måter å bo på. Kategorien 'kunne ønske dette' kan oppfattes som mer uforpliktende, noe som man ikke nødvendigvis har tenkt på, men kunne ønske dersom det hadde vært et tilbud.

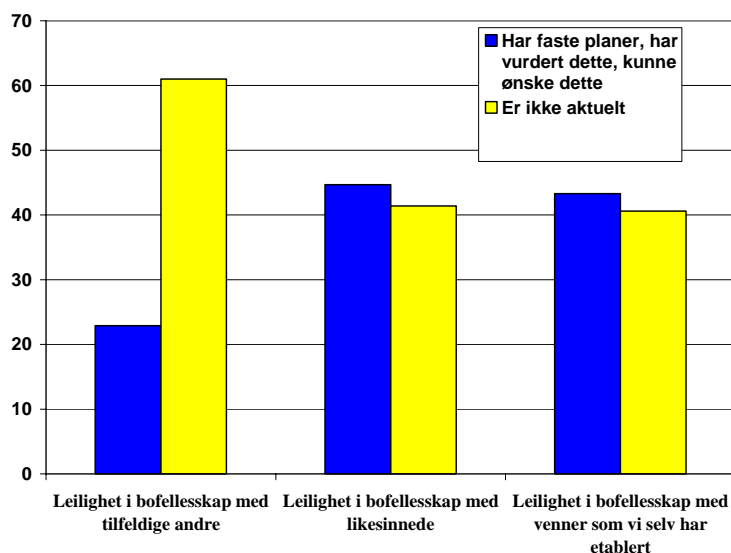
svarene. At det er en relativt stor andel som ikke har besvart dette spørsmålet, kan tyde på det at det er en viss usikkerhet i forhold til dette.

Størst interesse for bofellesskap med venner og likesinnede

For å gjøre resultatene tydeligere har vi slått sammen svarkategoriene 'har faste planer', 'har vurdert dette' og 'kunne ønske dette' og tolket det slik at respondenter som har svart slik er positive til bofellesskap som boform.

Figur 4.1 viser at det er flest som er positivt interesserte i bofellesskap som man selv etablerer med venner eller får hjelp til å finne sammen med likesinnede. For begge disse typer bofellesskap er det en liten overvekt som har 'faste planer'/'har vurdert dette'/'kunne ønske dette' sammenlignet med dem det 'ikke er aktuelt' for. At man oftere ønsker å etablere bofellesskap med venner eller likesinnede, og er mindre åpne for bofellesskap med tilfeldige andre, kan neppe overraske. I et bofellesskap legges det opp til mer fellesskap enn det man finner i ordinære boligområder. Da kan det være forståelig at man ønsker å etablere dette fellesskapet med folk man er på bølgelengde med. Samtidig er det 23 prosent som 'har faste planer'/'har vurdert dette'/'kunne ønske' bofellesskap med tilfeldige andre. Det er nesten ingen (1 pst) som har faste planer i forhold til de tre nevnte formene for bofellesskap. Det kan antakelig mest forklares ved at det knapt finnes slike boligtilbud i markedet i dag.

Figur 4.1 *Andel seniorer som i ulik grad er positive til ulike typer bofellesskap. Kategoriene 'har faste planer', 'har vurdert det' og 'kunne ønske dette', er slått sammen. Prosent*

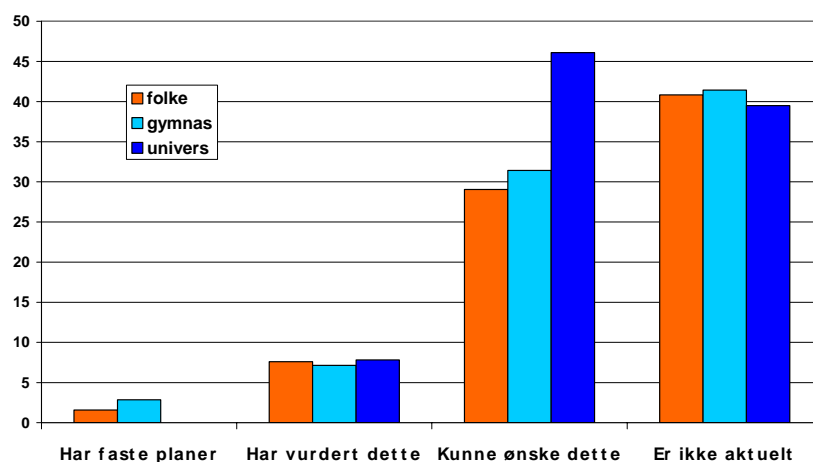


4.1.4 Hvem er interessert i bofellesskap?

Det er flest seniorer som er positive til bofellesskap med venner som man etablerer selv eller med likesinnede. Hvis vi ser nærmere på hvem som er interessert i denne typen bofellesskap etter kjennetegn som: alder, sivilstand, utdanning, sentralitet og kjønn, er det relativt små utslag i forhold til dette, jfr tabell v.4.1 i vedlegg. Holdningen til bofellesskap med venner som en selv har etablert, viser imidlertid noe større variasjon i forhold til denne typen kjennetegn. Her er knapt 60 prosent i aldersgruppen 53/58 år positive, mens det gjelder vel 40 prosent i aldersgruppen 73/78 år. Her er det også større utslag i variabelen utdanning, ettersom knapt 60 prosent av dem med utdanning på universitetsnivå er positive, mens det bare gjelder noe under 50 prosent blant dem med utdanning på folkeskolenivå, jfr tab v.4.1.

Undersøkelsen viser at når vi ser nærmere på hvem som ønsker bofellesskap med venner som en selv har etablert er det 45 prosent av dem med utdanning på universitetsnivå som kunne ønske det, jfr figur 4.2. Det er for øvrig langt færre ubesvarte blant dem med høyest utdanning. Det kan tyde på at de i større grad kjenner til alternative boformer.

Figur 4.2 *Andel seniorer som er interessert i leilighet i bofellesskap som en selv har etablert etter nivå for allmennutdanning. Prosent.*



Nærmere om hvem som etterspør bofellesskap

Bofellesskapet som boform er lite kjent. Og det kan være vanskelig å vite hvordan respondentene har vurdert de ulike typene bofellesskap og de ulike svarkategoriene. Undersøkelsen viser at de fleste av dem som har svart 'er ikke aktuelt' har forholdt seg slik til alle de tre typene bofellesskap. De øvrige har i ulik grad forholdt seg positive til de nevnte boformene.

I den videre analysen har vi slått sammen svarene i forhold til de tre typene bofellesskap for å få et tydeligere bilde av sammenhengene. Det betyr at dersom man har svart 'har faste planer'/'har vurdert dette'/'kunne ønske dette' i forhold til minst en av de 3 nevnte formene for bofellesskap, er en her regnet som *interessert i bofellesskap*.

Bivariat analyse viser at hvorvidt man er interessert i bofellesskap, bl.a er betinget av alder, antall personer i husholdningen, utdanning, husstandsinntekt og hvilken bygningstype man bor i.

Alder, utdanning og inntekt

Vel 7 av 10 i kohorten 53 år er interessert i bofellesskap, mens det gjelder 55 prosent av de i kohorten 78 år. Og for 8 av 10 med utdanning på universitets- eller høghskolenivå er interessert i bofellesskap, mens det samme gjelder 6 av 10 med folkeskole/framhaldsskole/real-skole. Bivariat analyse viser likeens at interessen for bofellesskap er

betinget av inntekt. Mens 3 av 4 med inntekt over 800.000 kr er interesserte i dette, gjelder det 6 av 10 med inntekt under 200.000 kr.

Kjønn og antall personer i husholdningen

Det er ikke forskjell mellom kvinner og menns preferanser i forhold til bofellesskap. Det er noe overraskende siden f. eks en tidligere undersøkelse viste at kvinner var mer interessert i alternative boformer enn menn (Ingebrigtsen 1989). Også en dansk undersøkelse viste at det er flere kvinner enn menn som bor i danske bofellesskap (Boll Hansen et al 2000).

Sammenheng med førlighet

Vi har kartlagt hvorvidt seniorene har vansker med å gå trapper pga store helseproblemer eller varig funksjonshemming. Blant dem med store slike vansker, er det færre som er positive til leilighet i bofellesskap med likesinnede, i det hver fjerde er positiv. Av dem som har noen vansker eller ikke vansker med å gå i trapp er halvparten positive. Dette kan synes tilsynelatende underlig ettersom man kunne forvente at de med helseproblemer ville være mer positive til bofellesskap, mens det altså forholder seg omvendt.

Som vi kommer tilbake til i kap 5, er det imidlertid flere som velger sykehjem enn andre boformer når de tar i betraktning en situasjon som *svært* skrøpelige. Det antakelig fordi man da ikke anser det som realistisk å fungere i et ordinært bofellesskap. Resultatene fra undersøkelsen på det punktet synes således konsistente.

Bygningstype

Et dikotomisert (to-delt) mål for bygningstype viser at noen flere av dem som bor i rekkehus, er interessert sammenlignet med de som ikke bor i slike hus. Om man bor i blokk eller ikke, og om man bor i enebolig eller ikke, har lite å si. Det har mao av liten betydning for denne typen preferanse om man i dag bor i 'kollektiv' boformer (blokk, rekkehus o.l) sammenlignet med individuelle boformer (enebolig).

Flytteplaner og boligens egnethet

Holdninger til bofellesskap synes i liten grad å være betinget av hvorvidt man har flytteplaner eller ikke. De synes også i liten grad å avhenge av hvorvidt man anser at nåværende bolig er tilpasset en situasjon med skrøpeliget. Blant seniorer som nå bor i en bolig som *ikke* vil være tilpasset en situasjon med skrøpeliget, vurderer halvparten bofellesskap med likesinnede som positivt, mens halvparten av dem som bor i en bolig som vil være tilpasset en slik situasjon, også mener det samme. Dette er noe overraskende tatt i betraktning at mange av

de eldre som velger å flytte i bofellesskap i Danmark, gjør det dels for å få tilgang til en egnet bolig, dels for å oppnå fellesskap med andre eldre (Boll-Hansen et al. 2000).

Samlet oversikt over hva som karakteriserer de som er interessert i bofellesskap

Så langt har vi holdt oss til bivariate sammenhenger uten å kontrollere for mulige effekter av samvariasjon mellom uavhengige variabler. Multivariate teknikker som regresjonsanalyse gjør det imidlertid mulig å utmåle separate og sjølstendige effekter som uavhengige variablene kan ha på utfallet i de avhengige og å tallfeste effektene av enkeltfaktorer i forhold til utfall i den avhengige. I denne sammenheng en nytter vi logistisk regresjon.

Kontrollert for en rekke uavhengige variabler viser analysen at å være interessert i bofellesskap bare henger positivt og signifikant sammen med seniorenens alder og utdanning, dvs er nokså kohortbestemte signifikant. Det er således 2,6 ganger større sjans for at seniorer 53 år er interessert i bofellesskap sammenlignet med dem som er 78 år. Det er bare halvparten så stor sjans for at seniorer med høyeste allmennutdanning på folkeskolenivå er interesserte i bofellesskap sammenlignet med de som har utdanning på universitetsnivå mer enn fire år. Her er sammenhengene ikke lineær, ettersom de med mellomlange utdannelse er mindre interesserte enn de med laveste utdanningsnivå. De tre ulike typene bofellesskap er slått sammen til en kategori.

Tabell 4.1. *Prediksjon av interesse for bofellesskap. Logistisk regresjon.*

Uavhengig variabel	Verdier	Exp (B)	Sig.
Alder			,058
	53 år	2,61	,018
	58 år	2,15	,047
	63 år	1,22	,606
	68 år	1,28	,508
	73 år	1,45	,354
	78 år	1,0	
Utdanningsnivå			,164
	Folkeskole/framhaldsskole/ Realskole/ungdomsskole	0,56	,088
	Gymnas/videregående skole	0,48	,041
	Universitet/høgskole inntil 4 år	0,49	,037
	Universitet/høgskole mer enn 4 år	1,0	
R2		0,08	
Modell kji-kvadrat		37,68	0,037

At det er de yngre eldre og de med høyere utdanning som er mest positive til bofellesskap er ikke overraskende tatt i betraktning at de tilhører den såkalte 68-generasjonen som var unge under studentopp-røret. De har sannsynligvis kjennskap til den tidens forsøk med flat struktur, brukermedvirkning og forsøk med nye boformer, de såkalte bokollektivene. Bokollektivene besto vanligvis av grupper av studen-ter som delte et hus eller en leilighet, og der målet var å utvikle et sos-ialt fellesskap. Bokollektivene hadde som regel kort levetid i Norge. Det ser imidlertid ut som at de har gjenoppstått i nye varianter – jfr f. eks rubrikken 'bofellesskap' i Aftenposten. Vi vet imidlertid ikke hvordan disse boligløsningene fungerer sammenlignet med 1960- og 70-tallets bokollektiver. I Danmark har personer fra tidligere bokoll-ektiv bidratt til å rekruttere beboere til dagens danske bofellesskapene. På 1960-tallet ble det i studentboliger lagt et ideologisk grunnlag for en felles boform. Disse bokollektivene ga erfaringene og bedret øko-nomi gjorde det så seinere mulig å utvikle bofellesskapet som boform (Vedel-Petersen et al. 1988). Bofellesskapene har igjen bidratt til å utvikle den nye generasjonen seniorbofellesskap i Danmark.

4.1.5 Oppsummering

Undersøkelsen viser at det er overraskende stor interesse for bofelles-skap. Boformen er lite kjent i Norge og bruken av begrepet bofelles-skap er uklar. Det betyr at det kan være vanskelig å vite hva respon-

dentene legger i boformen og tilsvarende vanskelig å vurdere svarene. Det kan være et problem dersom vi her står overfor tendenser til 'ja-siing', dvs at man stiller seg positiv til noe man synes høres interessant ut uten at man nødvendigvis har noe særlig kjennskap til fenomenet eller har sterke meninger om det. På den andre siden er de positive holdningene så pass omfattende at det kan være grunn til å studere dette nærmere. Og vi legger merke til at det er de yngre seniorene og de med høyere utdanning som er mest positive til bofelleskap. Det er de gruppene som vil utgjøre morgendagens pensjonister, og som planleggingen av det framtidige tilbudet til eldre i størst mulig grad bør forholde seg til.

4.2 Missmatch mellom tilbud og etterspørsel?

Det tilbys få boliger på boligmarkedet i dag av typen bofelleskap. Vår studie viser imidlertid at det er stor interesse for en slik boform. Det kan derfor se ut som det foreligger betydelig miss-match mellom hva som tilbys i boligmarkedet i dag og hva eldre ønsker seg. Etterspørselen ser ut til å være større enn tilbudet. Her må vi likevel ta forbehold om at vi ikke vet hvor sterkt man evt. vil prioritere dette, for eksempel hvor villig man er til å betale for fellesarealer, eller hvor vidt man evt. vil prioritere fellesarealer fremfor privat areal i egen bolig, dvs slik at bokostnadene ikke øker.

Andre forskningsresultater

Våre funn i denne undersøkelsen bekrefter funn fra en tilsvarende undersøkelse i Asker kommune (Brevik 2004). Asker-undersøkelsen viste at en relativ stor andel av seniorer 54-74 år vurderer en leilighet i et bofelleskap med seniorer, idet 62 prosent vurderer et slikt tilbud, mens 38 prosent sier at det ikke er aktuelt. Men også i Asker var det nesten ingen som svarte at de har faste planer om å gå inn i slike prosjekter. Det forklares med at det ikke finnes et slikt boligtilbud i dagens boligmarked i Asker. Også denne undersøkelsen viser en overraskende stor interesse for bofelleskap.

Resultatene fra vår undersøkelse bekreftes også i funn fra en tidligere undersøkelse ved NIBR (Ingebrigtsen 1989). Her konkluderes det med at etterspørselen etter alternative boformer er større enn tilbudet. Denne undersøkelsen gjaldt befolkningen generelt i to bydeler i Trondheim. Alternative boformer ble definert som bygninger der "fellesarealet både betraktes og brukes som del av det totale boarealet". Hver fjerde av dem som ble intervjuet ville absolutt ha foretrukket en alternativ boform. De eldre var imidlertid den gruppen som var

minst interessert i alternative boformer. Ut over de nevnte undersøkelserne vet vi lite om hvordan den faktiske interessen for bofellesskap eller alternative boformer er blant folk flest i dag. Men våre funn tyder på at det er en tiltakende interesse for nye boligløsninger også blant seniorer sammenlignet med hva en fant f. eks i 1989.

I en dansk rapport: *'Flyt i tide. Ønsker til eldreboligen'* (Palsig 1997) konkluderte man blant annet med at det er behov for flere eldreegnede boliger og flere bofellesskap. Konklusjonene er basert på to ulike undersøkelser av Bille Brahe (1989) og Lindstrøm (1995). Bille Brahe fant at minimum 8-10 prosent i aldersgruppen født mellom 1933 og 1937 ønsket bofellesskap, mens Lindstrøm fant at mellom 15- 36 prosent i disse kohortene ønsket bofellesskap. Preferansene i yngre aldersgrupper - personer født mellom 1943-47, var ifølge Palsig imidlertid ikke godt nok undersøkt til at man kunne si noe om disse.

Denne gruppen ble karakterisert som opprørsgenerasjonen, og er en aldersgruppe som trolig også vil etterspørre bofellesskap. De to undersøkelserne som Palsig referer til, tyder på at det er en økende interesse for bofellesskap samtidig som det har vært miss-match mellom tilbud og etterspørsel. Dette kan være med på å forklare at det i mellomtiden er blitt etablert et økende antall såkalte seniorbofellesskaper i Danmark, jfr Boll Hansen et al. 2000 og Pedersen 2000a og b.

Den danske organisasjonen *'Boligtrivsel i centrum'* har i de senere årene arbeidet spesielt med å hjelpe grupper av eldre som ønsker å etablere seniorbofellesskap. Organisasjonen har vært fødselshjelper i etableringen av et stort antall seniorbofellesskap (Pedersen 2000 a og b). Det at det er såpass stor interesse for bofellesskap med venner som vi selv har etablert og bofellesskap med likesinnede, kan tyde på at det kan være behov for en tilsvarende organisasjon som *Boligtrivsel i centrum* i Norge. I forlengelse av et seminar og en studietur til Danmark har det vært drøftet hvorvidt det kan være behov for en forbrukerorganisasjon på boligområdet i likhet med den danske *Boligtrivsel i centrum*, se Schmidt (2003).

Husbanken har ønsket å stimulere til utviklingen av et bredere boligtilbud enn det som finnes i dagens boligmarked, blant annet boliger med fellesanlegg og servicetilbud. Husbanken har et spesielt ansvar for å stimulere til gode boliger for eldre, jfr den nylig avsluttede *Handlingsplan for eldreomsorgen*. På oppdrag fra Husbanken er det lagt fram en rekke prosjektideer og utviklet modeller for slike boligløsninger, jfr bl. a. rapporten *'Verksted om nye boformer'* (Norsk Form 2002) og to NIBR-notater (Schmidt 2002 a, 2002b 2003). Her oppfordres aktørene i bolig- og byggebransjen til å utvikle nye boligløsninger.

Konklusjon

Undersøkelsen tyder på at det foreligger en miss-match mellom tilbud og etterspørsel når det gjelder bofellesskap for eldre. Husbanken ønsker å stimulere til et større mangfold av boligløsninger og har ønsket å utfordre bolig- og byggebransjen. Resultatene fra denne undersøkelsen tyder på at det finnes et marked som etterspør slike løsninger. Preferansene bør imidlertid studeres nærmere for å klarlegge fordeling av f. eks privat areal og andel fellesareal samt betalingsvillighet med henblikk på å utvikle et boligtilbud som er mer i tråd med de eldres ønsker og behov.

4.3 Boliger med felleslokaler

Vi har vist at det er overraskende stor interesse for bofellesskap. Bo-fellesskap består som nevnt av en gruppe private boliger og fellesarealer i nær tilknytning til boligen. Vi har ønsket å få vite noe om hvilke typer fellesarealer man vil prioritere i forhold til en framtidig bolig etter hvorvidt en er villig til å betale ekstra for dem⁷⁵. Svarene på dette er uavhengige av hvorvidt man har svart positivt på spørsmålene om bofellesskap.

4.3.1 Stor interesse for felleslokaler

Undersøkelsen viser en overraskende stor interesse for å betale ekstra for tilgang til ulike typer felleslokaler. Bare en tredjedel sa at de ikke var interessert i fellesrom. I nye boligprosjekter etableres det sjeldent denne typen fellesarealer, og det er derfor overraskende at så mange har ønsket å betale ekstra for dette.

Hvilke typer felleslokaler er etterspurt?

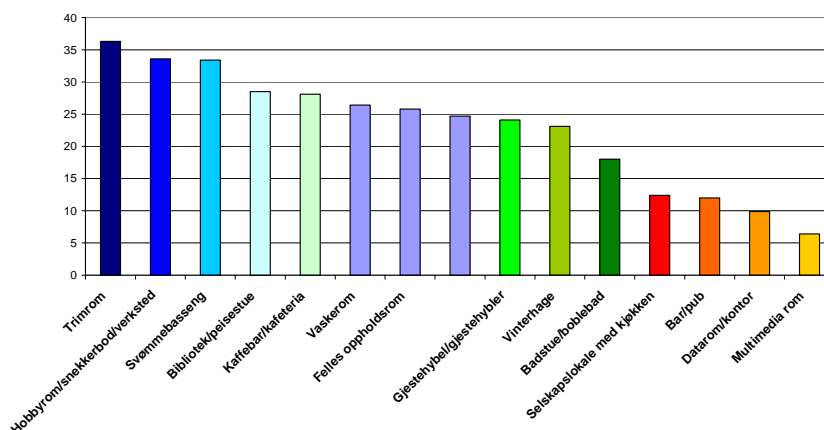
Av figur 4.3 går det fram hvor mange som har ønsket å betale ekstra for ulike typer felleslokaler. Blant de alternativene som er presentert, er det hyppigst interesse for felles trimrom. Om lag hver tredje senior vil betale ekstra for det. Dernext følger felles hobbyrom og felles svømmebasseng. Det er noe mindre interesse for felleslokaler beregnet for opphold som bibliotek/peisestue, kafeteria og felles oppholdsrom og selskapsrom.

⁷⁵ Spørsmålet lød: "Hvilke felleslokaler i tilknytning til en framtidig bolig kunne du tenke deg å betale ekstra for?" (spm 29).

Dette kan tolkes som et uttrykk for at dersom man prioriterer fellesanlegg, er det helst fellesrom der man kan gjøre noe alene eller sammen med andre fremfor rene oppholdsrom. Det er særlig stor interesse for ulike typer rom for fysiske aktiviteter. Det kan tolkes som uttrykk for at seniorene er opptatt av velvære og det å holde seg i form. Det er lokaler som gir mulighet til både aktiviteter og sosial kontakt som interesserer seniorene mest.

Sjøl om interessen er større enn forventet, er det minst interesse for ulike typer øvrige felleslokaler. Det er imidlertid relativt stor interesse for felles gjestehybler, idet 25 prosent vil betale ekstra for dette. Dette ønsket må ses i sammenheng med preferert boligstørrelse og økonomi. Muligheten til å leie gjestehybel må antas å være mest aktuelt for dem som ikke ønsker så stor bolig og/eller som ikke har økonomi til å kjøpe så stor bolig at man har eget gjesterom i boligen.

Figur 4.3 *Andel seniorer som kan tenke seg å betale ekstra for ulike felleslokaler i tilknytning til framtidig bolig. Prosent.*



4.3.2 Hvem etterspør ulike felleslokaler?

Vi har her valgt å se nærmere på hva som kjennetegner dem som etterspør de mest aktuelle fellesrom som trimrom og svømmebasseng, jfr tabell v.4.4.

Det er like mange kvinner som menn som svarer at de vil betale ekstra for felles trimrom, vel 36 prosent. Men kvinner er oftere interessert i felles svømmebasseng. Nærmere 4 av 10 kvinner vil betale ekstra for det, mens det gjelder 28 prosent av mennene.

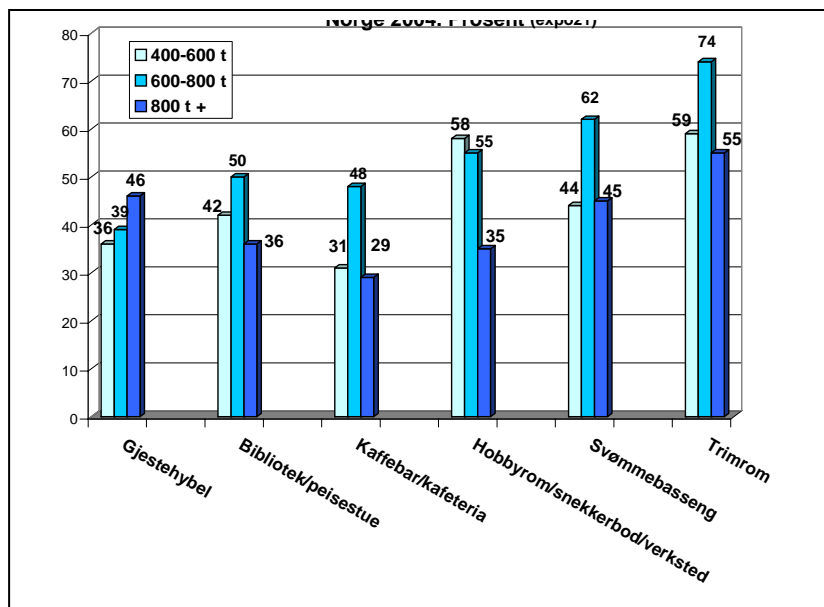
De yngre etterspør trimrom oftere enn de eldre. Mens halvparten av 50-åringene vil betale ekstra for trimrom, gjelder det 18 prosent av 70-åringene. Det kan se ut som enker/enkemenn er mindre interessert i trimrom sammenlignet med par og enslige. De som bor alene vil imidlertid oftere prioritere felles kaffebar/kafeteria sammenlignet med de som bor i flerpersongshushold, men for trimrom er forholdet omvendt.

Mens 44 prosent av dem som bor i storby vil betale ekstra for trimrom, gjelder det 28 prosent av de som bor på landet. Ønsker om trimrom er oftest et byfenomen.

De med høy utdanning ønsker oftest å betale for felles trimrom. Vel 40 pst av seniorene med utdanning på universitetsnivå vil det mot 30 prosent blant seniorer med folkeskolenivå som høyeste allmennutdanning.

Ikke uventet er dem de med høy inntekt som i størst grad kunne tenke seg å betale ekstra for felleslokaler. Men det er gruppen med brutto husstandsinntekt på mellom 600. – 800 000 kroner som er mest interessert i felleslokaler. Tre av fire av disse vil prioritere å betale ekstra for trimrom, 59 prosent av de med inntekt på 400.000 til 600.000 vil betale for dette og 55 prosent av de med inntekt over 800.000 kroner. Slik det går frem av figur 4.4 er det en stor andel seniorer i disse inntektsgruppene vil betale ekstra for det som kan karakteriseres som aktivitetsrom.

Figur 4.4 Ulike typer felleslokaler/aktiviteter som en kunne tenke seg å betale ekstra for i tilknytning til framtidig bolig blant personer med brutto husholdsinntekt 400.000 kroner+. Pers 53-78 år Prosent



4.3.3 Mismatch mellom tilbud og etterspørsel?

Undersøkelsene viser at det er jevnt over flere som ikke vil betale for ekstra fellesrom enn dem som vil betale for det. Likevel er det en overraskende stor andel som sier de vil betale ekstra for denne typen rom. De færreste nye boligene som tilbys i boligmarkedet i dag, har tilbud om fellesrom av det slaget som her er listet opp. På den andre siden har det antagelig vært noe mer vanlig at boliger forbeholdt eldre - for eksempel boliger etablert av bospareklubber - er bygget med noe fellesareal, vanligvis felles oppholdsrom.

Når det gjelder boliger forbeholdt eldre planlagt av kommuner og stiftelser, er det imidlertid mer vanlig med fellesrom. Husbanken har i veilederen: 'Omsorgsboliger og sykehjem' oppfordret til at det planlegges fellesrom både i tilknytning til selvstendige omsorgsboliger og omsorgsboliger i bofellesskap. Dette er begrunnet med at felles oppholdsarealer legger til rette for sosial kontakt. Vi har tolket resultatene fra denne undersøkelsen dithen at det synes å være mismatch mellom hva som tilbys i det private boligmarkedet og hva eldre ønsker seg. Boligtilbudet etablert av bospareklubber og omsorgsboliger svarer

imidlertid i større grad til eldres behov. Spørsmålet er hvorvidt man i slike prosjekter har registrert at det er hyppigere ønske om felles trim- og aktivitetsrom fremfor rene oppholdsrom?

Vi må likevel ta forbehold om at vi ikke kjenner til hvor mye man eventuelt er villig til å betale for felleslokaler. Det kunne i sin tur si noe om hvor sterkt man vil satse på ønskede fellesanleggene. Vi har heller ikke undersøkt hvorvidt man kunne tenke seg å redusere eget private boligareal til fordel for fellesarealer. Det kunne muligvis ha gitt seniorer med dårligere råd anledning til å velge i forhold til mindre privat areal mot til gjengjeld å få tilgang til felles arealer.

4.4 Boliger med servicetilbud

Vi ønsker kunnskap om i hvilken grad det er interesse for servicetilbud i tilknytning til boligen. Spørsmålet om hvorvidt man ønsker tilgang til fellesrom henger til dels sammen med spørsmålet om muligheter for å kjøpe tjenester. For eksempel kan tilbudet om kjøp av måltider være knyttet til spørsmålet om tilgang til felles oppholdsrom/kantine. Vi har spurt seniorene om hvilke tjenester de kunne ønske å kjøpe i tilknytning til en framtidig bolig.⁷⁶

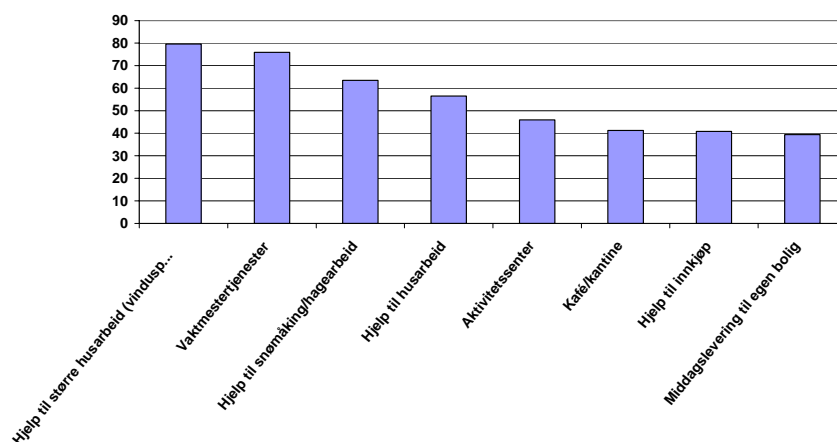
4.4.1 Stor interesse for servicetilbud

Figur 4.5 viser at de mest etterspurte typer tjenester er hjelp til større eller tyngre typer husarbeid, vaktmestertjenester og snømåking/hagearbeid. Det er noe overraskende at behov for hjelp til tyngre husarbeid vurderes som viktigere enn vaktmestertjenester og stell av uteområder. Hjelp til husarbeid er en type service som vanligvis ikke tilbys i boligområdene, mens det er vanlig at større borettslag og sameier har felles organiserte vaktmestertjenester.

Det finnes i liten grad organiserte servicetilbud utover eventuelle tilbud i det private markedet til de oppgavene som seniorene vurderer som de viktigste. Det kan se ut som det også her er en viss mismatch mellom hva som tilbys og hva seniorene vil ønske seg i framtida.

⁷⁶ Spørsmålet lød: "Hvilke servicetilbud kunne du ønske det var mulig å kjøpe i tilknytning til framtidig bolig?" (Spm 30).

Figur 4.5 *Andel seniorer som ønsker å kjøpe seg ulike tjenester i tilknytning til framtidig bolig.*



Ønskene om å kjøpe service er mer omfattende enn ønskene om å ha tilgang til ulike typer felleslokaler. Og det er færre som ikke har svart på dette spørsmålet enn på spørsmålet om felleslokaler⁷⁷ Vaktmestertjenester eller vinduspuss er noe de fleste har reflektert over og ønsker å betale ekstra for i eventuelt framtidig bolig. Det er imidlertid flere som ønsker å kjøpe service fra et aktivitetssenter og kafe/kantine enn dem som allerede har svart at de vil betale ekstra for å ha tilgang til slike felleslokaler. Andelene er således ikke helt i overensstemmelse når vi sammenligner spørsmål om tilgang til felleslokaler og muligheter for å kjøpe service Dette kan muligens tolkes som uttrykk for at man ønsker slik service, men at man vil kjøpe disse tjenestene i det frie markedet, ikke fra felleslokaler som er knyttet til eget boligområde, og som man evt. har et forvaltnings- eller driftsansvar for. Det kan også henge sammen med at de færreste bor i boligområder der det finnes slike felleslokaler, og derfor er usikre på slike løsninger.

4.4.2 Hvem etterspør ulike servicetilbud?

Tabell v.4.6 i vedlegg viser ønsker om servicetilbud i form av vaktmestertjenester på bakgrunn av fem sentrale kjennetegn ved seniorene. Det er 50-åringene og seniorer med høyere utdanning og som bor i by som er mest interessert i å kjøpe slike tjenester. Det kan henge sammen med at de med høyere utdanning samtidig har bedre økono-

⁷⁷ Det kan kanskje henge sammen med at de færreste har erfaringer med å bruke felleslokaler siden slike i liten grad finnes der en bor.

mi. Dette er også de gruppene som er mest positive til fellesløsninger og bofellesskap. Åtte av ti av dem med utdanning på universitetsnivå ønsker å kjøpe vaktmestertjenester, mens det samme gjelder 7 av 10 de med utdanning på folkeskolenivå. Og mens 8 av 10 50-åringene ønsker å kjøpe vaktmestertjenester mot 2/3-deler av 70-åringene.⁷⁸ Det kan synes å være en motsetning her ettersom man kan skulle forvente at 70-åringene i større grad vil ha bruk for vaktmestertjenester enn 50-åringene. Men her står vi antakelig overfor kohorteffekter i forhold til å være villig til å kjøpe denne typen tjenester. Hovedpoenget er imidlertid at svært mange uavhengig av alder og utdanning ønsker å betale for denne typen tjenester i tilknytning til en ny og framtidig bolig. Dette er høye andeler.

Av tabell v.4.5 i vedlegg går det fram at ønsker om å kjøpe hjelp til større husarbeid er mest utbredt blant yngre seniorer og blant dem med høyere utdanning som. Enker/enkemenn er de som i minst grad etterspør slik service sammenlignet med par og enslige. Man kunne ha forventet at enker/enkemenn ville etterspørre service i like stor grad som enslige. Her kan imidlertid alder være en bakenforliggende forklaringsfaktor. Og det er ikke vesentlige forskjeller mellom menn og kvinner i forhold til dette.

Det er rimelig å anta at de som har problemer med førligheten ville være mer interessert i hjelp til slike gjøremål. Og det er tilfellet i det 7 av 10 av dem med store vansker med å gå i trapper ønsker hjelp til større husarbeid, mot halvparten blant seniorer uten slike vansker.

Andre kjennetegn ved respondentene som kan tenkes å resultere i man i større grad ønsker å kjøpe tjenester kan være inntekt og tilgang på familie eller venner i nærheten. Det har vi ikke analysert.

Øvrige forskningsresultater om dette

I en undersøkelse blant framtidige eldre i Asker (Brevik 2004) ble det kartlagt i hvilken grad senioren ønsket å bo i en leilighet i et boligkompleks med servicetilbud i form av et seniorsenter med servering av mat og servicesentral med vaktmestertjenester. Denne undersøkelsen viste at 7 av 10 vurderte et slikt tilbud, mens bare 1 prosent hadde faste planer. Seniorer som var interessert i dette representerte 38 prosent av alle personer i alderen 54 -74 år i Asker kommune i 2004.

⁷⁸ Det å være villig til å betale ekstra for vaktmestertjenester synes ikke å være betinget av kjønn og sivilstand. Interessen er egentlig relativt stor i alle grupper.

Det var en overraskende høy andel av de eldre som vurderte et slikt tilbud, selv om få har faste planer. Dette henger også her sammen med at det knapt finnes et slikt tilbud på boligmarkedet.

Interessen for servicetilbud er mao klart mye større enn tilbudet i dagens boligmarked. Også her er det en klar mismatch mellom hva som tilbys og hva som ønskes. Vi må likevel ta et forbehold for at vi ikke vet i hvor sterk grad de eldre vil prioritere disse tjenestene i forhold til andre egenskaper ved framtidige boforhold og hvor mye de eventuelt vil betale for dette.

4.5 Oppsummering av seniorennes interesse for bofellesskap, felleslokaler og bo-service

Undersøkelsen viser at seniorennes interesse for bofellesskap, felleslokaler og boservice er større enn det som tilbys på dagens boligmarked. Det er med andre ord mismatch mellom etterspørselen og hva som tilbys på boligmarkedet.

Fire av ti sier at de har faste planer, vurderer eller kunne ønske å etablere bofellesskap med venner. Resultatet er overraskende tatt i betraktning at bofellesskapet som boform trolig er nokså lite kjent. Interessen for bofellesskap henger positivt og signifikant sammen med seniorennes alder og utdanning, dvs. er nokså kohortbestemte signifikant. Det er de yngre og de med høyere utdanning som er positive til bofellesskapet som boform.

Undersøkelsen viser at overraskende mange seniorer har ønske om felleslokaler i tilknytning til en fremtidig bolig. Det er større interesse for felles trimrom og svømmebasseng enn for felles oppholdsrom. Tre av ti sier at de vil betale ekstra for tilgang til felles trimrom. Det er lokaler som gir mulighet til både aktiviteter og sosial kontakt som interesserer seniorenne mest.

Det er stor interesse for å kjøpe tjenester i tilknytning til en framtidig bolig. Åtte av ti sier at de ønsker å kjøpe tjenester som hjelp til tyngre husholdsarbeid. Nesten like mange ønsker å kjøpe vaktmestertjenester. Det er tankevekkende at behovet for hjelp til tyngre husholdsarbeid vurderes som vel så viktig som vaktmestertjenester. Vaktmestertjenester er et etablert tilbud i mange boligområder, mens det knapt finnes noe tilbud om hjelp til tyngre husholdsarbeid noe sted.

Ny kunnskap om eldres boligpreferanser kan være et virkemiddel for realisere målene i boligmeldingen (St.meld. nr. 23 (2003-2004), Om boligpolitikken). Spørsmålet blir hvordan og i hvilken grad aktørene på boligmarkedet tar disse utfordringene i den videre planleggingen.

Vi må ta forbehold om at vi ikke har undersøkt de eldres betalingsvillighet med hensyn til service og fellesanlegg godt nok, eller hvorvidt de eventuelt vil prioritere mindre areal i egen bolig til fordel for fellesarealer eller servicetilbud. Vi ser behov for å studere dette nærmere i en mer detaljert undersøkelse av eldres boligpreferanser.

5 Framtidige boligpreferanser i en situasjon med svekket helse og skrøpelighet

5.1 Planlegging for hvordan å bo som skrøpelig

Innledning

Mennesker har til alle tider forholdt seg gjennomtenkt og praktisk til hvordan en skal leve eller vil ha mulighet til å leve i alderdommen innenfor de rammer som ulike samfunn har gitt rom for. I historisk og moderne tid her til lands er kårbestemmelsene i jordbruket og Folkestrygden eksempler på universelle uttrykk for at kommende eldre har hatt et bevisst og planlagt forhold til de materielle kårene i alderdommen. I kårbestemmelsene var også boligforholdene oftest beskrevet nokså nøye.

Med dette i mente og med det omfattende og langvarig fokus på eldreomsorgen og det å bo med tilgjengelighet, vil vi forvente at flertallet av seniorene i ulik grad har tatt inn over seg hvordan de vil bo i forhold til en mulig alderdom med skrøpelighet. Vi vil forvente at de eldste seniorene oftere har forholdt seg til dette enn de yngste, som har alderdommen på noe avstand.

Vi har spurt seniorene direkte om de har tatt hensyn til muligheten for skrøpelighet i alderdommen når de planlegger *hvordan de skal bo i framtida*⁷⁹. Svar på spørsmålet kan bare avleses som uttrykk for om

⁷⁹ Spørsmålet lød: "Tar du/dere hensyn til muligheten for skrøpelighet i alderdommen når du/dere planlegger hvordan du/dere skal bo i fremtiden" (spm 53). Her nevnes ikke flytting, men planlegging av framtid uavhengig av hvor en faktisk vil bli boende. Nå kan det innvendes at planlegging av

skrøpeligheit i alderdommen er *tatt i betraktning eller ikke*, når en tenker på hvordan en vil bo i framtida. Dette uavhengig om en faktiske har flytteplaner, akter å bli boende, eller ikke har tatt stilling til spørsmålet om flytting. Det er hvordan en *reflekterer* rundt det å bo i framtida om en skulle bli skrøpelig som undersøkes her.

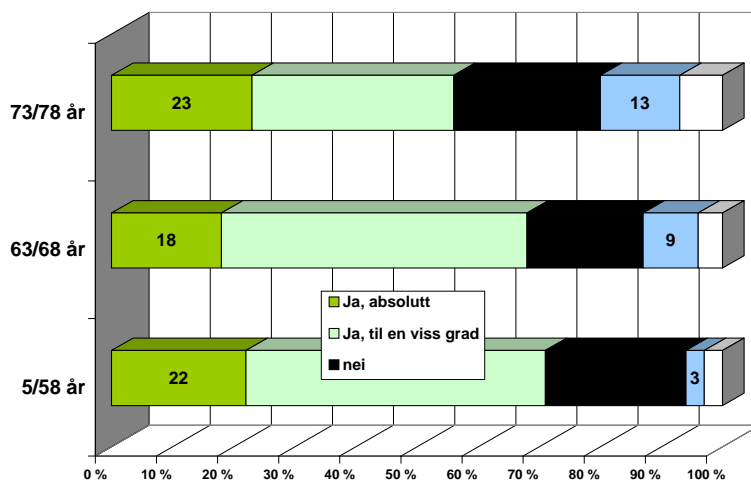
5.1.1 Hensyn til alderdommen ved planlegging for framtidig bolig

Undersøkelsen viser at hver femte senior '*absolutt har tatt hensyn til*' å bli skrøpelig som gammel når en vurderer hvordan en skal bo i framtida. Et flertall (46 pst) svarer imidlertid '*ja, til en viss grad*'. I tillegg er det 7 prosent som allerede bor i en tilrettelagt bolig, jfr figur 5.1. Et betydelig flertall, eller 7 av 10, har på en eller annen måte tatt inn over seg en framtid med mulig skrøpeligheit. Det er bare vel 1 av 5 senior som svarer klart nei på dette spørsmålet.

Det er små forskjeller etter alder i dette spørsmålet før vi når fram til den eldste kohorten (78 år). Mens om lag 25 pst i alle de øvrige kohortene sier at de absolutt har tatt slike hensyn eller allerede bor i tilrettelagt bolig, gjelder det samme 30 pst blant seniorer 78 år. Betydningen av alder synes imidlertid liten i dette spørsmålet. Hvilke forhold som kan virke inn på denne typen valg, kommer vi tilbake til.

framtid på sett og vis kan impliserer flytting, og at spørsmålet ikke er godt stilt. Spørsmålet impliserer etter vår vurdering svar på hvordan en *generelt* forholder seg til boligaspektet knyttet til eventuell skrøpeligheit i alderdommen og om en tar hensyn til det med mulige utsikter til å bli skrøpelig, inkludert mulighetene som ligger i fortsatt å bli boende i dagens bolig ved å tilpasse denne, jfr kap 3 om dette.

Figur 5.1 *Andel seniorer som tar hensyn til mulig skrøpelighet i alderdommen når en planlegger bosituasjonen i framtida. Fordeling etter alder. Prosent*



5.1.2 Hvem planlegger for alderdommen?

Om lag hver femte senior mener 'absolutt' å ta hensyn til alderdommen når en planlegger hvordan en skal bo i framtida. Hvem er og hva kjennetegner dem med et aktivt forhold til dette?

For å besvare spørsmålene nytter vi en multivariat analyseteknikk eller en regresjonsmodell, i dette tilfellet logistisk regresjonsanalyse⁸⁰. Metoden gjør det mulig å tallfeste sjansene (predikere) for ulike utfall i den avhengige variabelen (i dette tilfellet for de som 'absolutt' har tatt hensyn til alderdommen ved planlegging av hvordan en skal bo i framtida) for hver av de uavhengige variablene som inngår i analysen.

⁸⁰ Denne metoden har vi nyttet gjennom hele rapporten. Den gjør det mulig å studere både de sjølstendige og relative effektene av flere forklaringsfaktorer på en gang, dvs av de enkelte faktorene hver for seg og uavhengig av de andre. De sjølstendige og separate effekten av hver enkelt faktor utmåles ved hjelp av en egen koeffisient eller 'sjanse-rate' (odds ratio, $\exp(B)$) i forhold til en referansekategori satt lik 1,0 og den samlede effekten uttrykt ved forklart varians (R^2), jfr tabell 5.1.

Siden dette spørsmålet sjelden har vært berørt i norsk forskning, har vi lite å støtte oss på mht hypoteser om hvilke forhold som gjør seg gjeldende.

En rimelig antakelse ville være at andelen med slike planer tiltar med alder og utdanningsnivå. Likeså med inntekt og dermed med tiltakende muligheter til økonomisk å ha grunnlag for f. eks å flytte. Videre vil vi anta at færre har gjort slik planlegging når boligen er bra tilrettelagt og tilgjengeligheten god. Første trinn i vår regresjonsanalyse viste imidlertid at seniorenens alder, utdanningsnivå, inntekt, boligens markedsverdi, boligens tilgjengelighet eller om boligen er på ett plan, ikke synes å ha statistisk holdbar innvirkning på hvem som er aktive i slik sammenheng.

Bivariat analyse viser imidlertid at det er signifikant større andel som har tatt hensyn til alderdommen ved framtidig ved planlegging av bosituasjonen blant dem som bor i boliger med tilgjengelighet inne for rullestolsbruker, sammenliknet med de øvrige, idet 35 pst av disse har gjort det, mot 20 pst blant de øvrige. Dette er samtidig personer som oftest har valgt eller fått tilpasset sine boliger med tanke på funksjonsnedsettelse, dvs agert aktivt i forhold til dette.

Det å ha svak følelsesmessig tilknytning til boligen virker heller ikke signifikant inn på å legge boligplaner mht muligheter for skrøpelighet i alderdommen⁸¹.

⁸¹ Analysen viser videre at kvinner ikke er mer aktive enn menn og enslige ikke mer enn par. Om en bor i by eller på landet synes heller ikke å være av betydning.

Tabell 5.1 *Prediksjon av absolutt å ta tatt hensyn til mulighet for skrøpeligheit i alderdommen ved planlegging av hvor en skal bo i framtida. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		Exp (B)	Sig.
Egenskaper ved beboer/husholdet			
<i>Vansker med å gå trapper</i>			i.s
	Store vansker	2,18	
	Noen vansker	1,31	
	Ikke	1,0	
<i>Valgt dagens bolig med tanke på funksjonsnedsettelse eller skrøpeligheit</i>	ja – nei	3,28	0,000
<i>Valg mellom å bli boende eller flytte ved skrøpeligheit og store hjelpebehov</i>	forblir – flytter	0,53	0,01
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Boligens tilgjengelighet</i>			i.s
	inne i boligen	1,24	
	utenfra/ett plan	0,77	
	Ingen av delene	1,0	
<i>Foretatt tilpasninger for økt tilgjengelighet</i>			i.s
	bad/kjøkken og dører/terskler	2,31	
	det ene/den andre	0,78	
	Ikke	1,0	
R2 (Natgelkerke)		0,10	
Modell kji-kvadrat		44,96	,000

i.s.= ikke signifikant

Det å være skrøpelig i betydningen å ha vansker med å gå trapper, synes heller ikke - under ellers like vilkår - å øke sjansen for å planlegge i forhold til alderdom i boligsammenheng,⁸² jfr tabell 5.1.

Vi har tidligere vist (kap 3.7) at mange ønsker å flytte til tilrettelagt bolig om en skulle bli skrøpelig i framtida og at dette samvarierer

⁸² En bivariat analyse vier imidlertid at det var 4 av 10 som hadde tatt hensyn til alderdommen i framtidig boligsammenheng når en den/begge i husholdet hadde store vansker med å gå trapper, mot 21 pst når en var uten nedsatt gangførhet. Men disse ulikhetene er ikke signifikante i multivariat sammenheng, jfr tabell 5.1.

positivt med i dag å bo med manglende tilgjengelighet. Denne analysen – jfr tabell 5.1 - viser da også at det er 50 pst større sjanse for at disse potensielle flytterne har planlagt for alderdommen i boligsammenheng sammenliknet med dem som foretrekker å bli boende på tross av skrøpeligheit, jfr kap 3.7. Det synes mao som at det er holdninger til eller orienteringen mot å flytte og ikke boligens faktiske mangel på tilgjengelighet som gjøre seg gjeldende, siden det ikke foreligger signifikant positiv sammenheng mellom den avhengige variabelen og ulike mål for tilgjengelighet, jfr tabell 5.1.

Vår analyse viser imidlertid at det som særlig kjennetegner dette mindretallet sammenliknet med de øvrige, er *tidligere handlingsmønstre* i forhold til mulig skrøpeligheit. Det er således 3.3 ganger større sjanse for at seniorer som allerede har valgt eksisterende bolig strategisk med tanke på funksjonsnedsettelse (jfr kap 3.3), tar hensyn til alderdommen i framtidig boligplanlegging sammenliknet med dem som ikke tok slike hensyn da de flyttet til nåværende bolig, jfr tab 5.1.

I kap 3.5 gjenga vi et samlemaal for å ha foretatt fysiske tilpasninger i nåværende kombinert med det å ha planer om gjøre slike tilpasninger.

Og undersøkelsen viser at det er 2,3 ganger større sjanse for å ha tatt hensyn til alderdommen ved framtidig boligplanlegging blant dem som har gjort tilpasninger i boligen i forhold til bad/kjøkken og dører/terskler sammenliknet med dem som ikke har gjort noe av dette, jfr tab 5.1. Sammenhengen er riktignok ikke signifikant, men den bivariate analysen (som gir signifikante resultater) viser at 52 pst blant dem som har foretatt omfattende tilpasninger har tatt hensyn til alderdommen, mens det gjelder 23 pst av dem som overhodet ikke har gjennomført tilpasninger.

Samlet sett forklarer imidlertid modellen relativt lite av variansen i den avhengige variabel, idet $R^2=0,10$.

Med det forbeholdet viser imidlertid undersøkelsen at det å *tidligere ha forholdt seg og handlet i forhold til skrøpeligheit*, er det som mest bidrar til å forklare at et mindretall på ca 20 pst sier at de absolutt tar hensyn til skrøpeligheit i alderdommen når de planlegger hvordan de skal bo i framtida.

I forhold til en politikk som måtte ha som siktemål å stimulere framtidige seniorers egne bidrag til boligplanlegging og boligtilpasning i forhold til funksjonstap, synes det å være stor fordel å gi bidrag til at framtidige seniorer stimuleres til å komme i gang med den typen tiltak og tilpasninger så tidlig som mulig. Det en har begynt med, synes en å ha tendens til å fortsette med. God praksis synes mao å avle ny god

praksis. Det synes å være dette og ikke alder i og for seg, ei heller f.eks utdanningsnivå og økonomiske muligheter, som bidrar til fram-tidsrettet planlegging i forhold til skrøpeligheit.

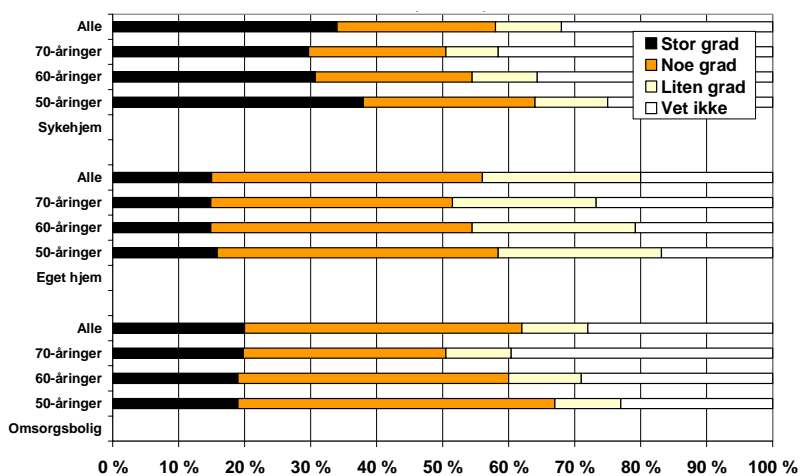
Men samtidig minner vi om at dette datamaterialet i liten grad har evnet å forklare hvorfor noen allerede har startet denne typen praksis ut fra egenskaper ved individene, ut over det at kvinner og hushold med lav inntekt oftere har handlet slik, jfr kap 3.3.2 og 3.4.1.

5.2 Mulighetene til å få nødvendig hjelp fra hjemmetjenestene

Med bakgrunn i denne innledningen vil vi ta for oss seniorenas preferanser i forhold til ulike boformer, jfr avsnitt 5.3 nedenfor. Dette under den hypotetiske forutsetning av at tilgangen på tjenester vil være den samme, uavhengig av hvor en bor.

Nå har vi imidlertid undersøkt i hvilken grad seniorenas mener det er mulig å få nødvendig hjelp fra kommunen om en skulle bli skrøpelig etter om en bor i egen heim, i omsorgsbolig eller i sykehjem⁸³.

Figur 5.2 *Vurdering av i hvilken grad det er mulig å få nødvendig hjelp ved skrøpeligheit etter om en bor i omsorgsbolig, eget hjem eller i sykehjem. Prosent.*



⁸³ Spørsmålet lød: "Ut fra din kjennskap i dag, i hvilken grad mener du det ved skrøpeligheit er mulig å få nødvendig hjelp fra kommunen om en bor i omsorgsbolig, i eget hjem eller i sykehjem?" (spm 41)

Om vi holder oss til dem som mener at det *i stor grad* er mulig å få slik hjelp, gjelder dette om lag 15 pst når en bor i egen heim og 20 pst når en bor i omsorgsbolig. Dette uavhengig av alder, jfr figur 5.2. Når en har opphold i sykehjem, er det imidlertid 1/3-del som mener at en i stor grad vil få nødvendig hjelp. Og det er noen flere av den oppfatning blant 50-åringene enn blant 70-åringene.

Men slår vi sammen dem som i *stor grad* mener at en vil få nødvendig hjelp med dem som i *noen grad* mener at det vil være tilfellet, avtegner det seg et noe annet bilde. Da er det *ubetydelige forskjeller* etter om en bor i egen heim, i omsorgsbolig eller sykehjem, jfr figur 5.2. Om lag 6 av 10 av alle mener det vil være tilfellet. Men for enhver av de tre nevnte boformene, er det imidlertid flere blant de yngste enn blant de eldste senioren som mener det vil være slik. Det siste kan kanskje til en viss grad ha sammenheng med at noen av de eldste allerede er brukere av slike tjenester og kanskje har erfaringer som viser at nødvendige tjenester ikke bestandig er lett å oppnå.

Men etter vår vurdering er hovedbudskapet at 4 av 10 seniorer er av den formening at det i liten grad er mulig å oppnå tilstrekkelige nødvendige tjenester fra kommunen i en situasjon med skrøpeligheit eller at de ikke vet tilstrekkelig om dette. Og det at manglende tiltro og usikkerheten knyttet til dette er like hyppig når det gjelder sykehjem som hjelp i egen heim, er på sett og vis overraskende. Sykehjemmet som garantist for nødvendig hjelp synes ikke mer innarbeidet enn det å få nødvendig hjelp i omsorgsbolig eller i egen heim.

5.3 Foretrukket boform i en situasjon med skrøpeligheit

I dag er det slik at en i prinsippet har rett på det samme offentlige pleie- og omsorgstilbud uavhengig av bosted, dvs de samme rettighetene i egen bolig (kommunal omsorgsbolig er *egen bolig*) som i institusjon. Men det gjelder bare den hjelp som i prinsippet ansees som nødvendig etter faglig vurdering. De rettighetsmessige kravene på pleie- og omsorgstjenester er imidlertid ikke avklart⁸⁴.

⁸⁴ Det er imidlertid her ikke anledning og plass til å drøfte rettigheter til nødvendige pleie- og omsorgstjenester betinget av hvor en bor eller prinsipper, lovverk eller rettspraksis i forhold til dette. Dette har vi imidlertid drøftet annet sted (Brevik 2003b, kap 2.8). Vi viser også bl.a til Syse 1997 og Kjønstad et al 2002.

En skulle imidlertid anta at folk flest var av den oppfatning at den beste sikring av pleie- og omsorgstjenester, er det oftest sykehjemmene som står for. Vår undersøkelse tyder imidlertid på at det sett fra de framtidige seniorennes ståsted, er noe i tvil om at det er slik, jfr forrige avsnitt.

Dette er imidlertid en undersøkelse av boligpreferanser og ikke av eldres preferanser i forhold til ulike offentlige eller private servicetilbud. Derfor har vi ikke gått nærmere inn på seniorennes vurderinger av tjenestesida. Og vi spør derfor om - *gitt at en får samme type tjenestetilbud uavhengig av hvor en bor* - hvilken boform en foretrekker å flytte til dersom en skulle bli skrøpelig⁸⁵.

Spørsmålet er for så vidt noe hypotetisk i forhold til faktisk tilgang på tjenester. I de fleste kommuner er en oftest sikret tjenester i sykehjem, noe som ikke på samme måte bestandig vil være tilfellet i ordinær privat bolig, sjøl om en i prinsippet kan kreve det. Som nevnt, viser imidlertid undersøkelsen at i så henseender er det små forskjeller i forhold til seniorennes vurderinger av å få nødvendige tjenester etter om en måtte ha opphold i sykehjem eller å bo i omsorgsbolig eller ordinær privat heim, jfr forrige avsnitt. Senere vil vi imidlertid ved hjelp av regresjonsanalyse 'kontrollere' for nettopp dette i forhold til preferert boform - dvs hvordan ulike vurderinger av å få nødvendig hjelp eventuelt har innvirkning hvilken boform en foretrekker, jfr. kap 5.3.3 - 5.3.5.

Sjøl om de ulike preferansene av boformer henger nøye sammen, velger vi for oversiktens skyld å dele gjennomgangen av dette viktige spørsmålet i to deler. Først tar vi for oss tilbud som kommunene i dag har ansvaret for, dernest ulike former for private tilbud. Innledningsvis gir vi imidlertid først en samlet oversikt over prefererte boformer.

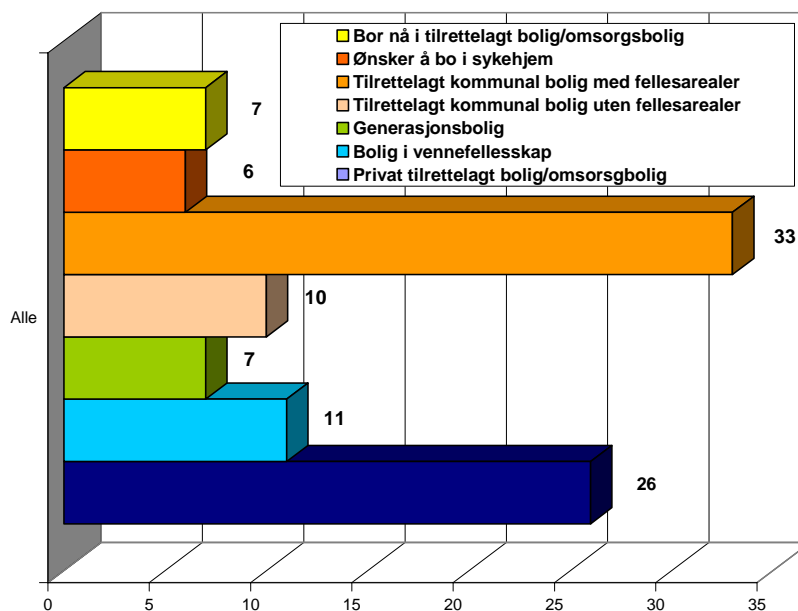
5.3.1 Foretrukket boform om en skulle bli skrøpelig

Figur 5.3 gir en samlet oversikt over fordelingen av de ulike boformer som dagens seniorer vil foretrekke å flytte til dersom de skulle bli skrøpelige, gitt at en får det samme tjenestetilbud. Den viser at hver tredje senior vil foretrekke en *tilrettelagt bolig/omsorgsbolig med fellesareal* som kommunen skaffer til veie, dvs den mest vanlige formen for omsorgsbolig i dag, jfr kap 5.5. Ytterligere 10 pst ønsker seg slik bolig, men *uten fellesareal*. Det betyr at 3 av 4 med ønske om

⁸⁵ Spørsmålet lød: "Gitt at du får samme type tjenestetilbud uavhengig av hvor du bor, hvilken boform ville du foretrekke å flytte til dersom du skulle bli skrøpelig?" (spm 38).

omsorgsbolig, foretrekker den med fellesareal. Og hoveddelen av slike kommunale boliger i dag er også faktisk bygget med fellesareal⁸⁶.

Figur 5.3 *Andel som foretrekker ulike boformer om en skulle bli skrøpelig under forutsetning av at en får samme tjenestetilbud. Prosent.*



På den andre siden er det 6 pst som ikke ønsker noen annen av de nevnte boformene, men ønsker å flytte til *sykehjem*. Halvparten av seniorene ønsker seg mao *kommunalt* tilrettelagte tilbud.

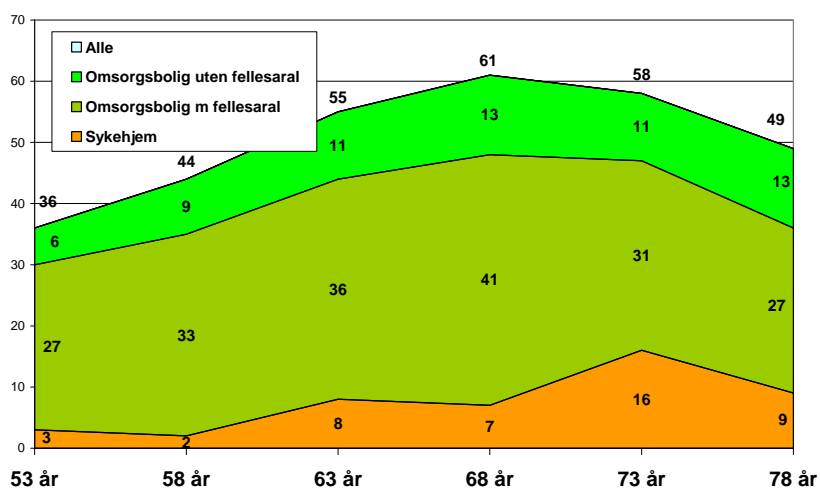
Den andre halvparten foretrekker ulike *private* opplegg eller bor allerede i det de betegner som tilrettelagt bolig (7 pst). Hver fjerde senior ønsker seg en *privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig* og ytterligere 11 pst ønsker seg bolig i *vennefellesskap*. I tillegg er det 7 pst som kan tenke seg å etablere seg i *generasjonsbolig*, jfr figur 5.3. De *private* løsningene har således en omfattende plass på seniorenes preferanse-kart.

⁸⁶ Av omsorgsboliger som ble bygget/utbedret i perioden 1998-2003, var 29 pst uten fellesareal, mens 71 pst var med slikt areal (Husbanken, *Oppsummering av Handlingsplan for eldreomsorgen*, Oslo mai 2004, s 22).

5.3.2 Prefererte kommunale boformer ved skrøpelighet

Opplegget med kommunale omsorgsboliger har størst oppslutning blant kohortene i 60-årsalderen, hvor om lag halvparten vil foretrekke denne typen boformer dersom en skulle bli skrøpelig. Oppslutningen er noe mindre blant 70-åringene. Den er imidlertid avgjort minst blant de yngste, idet hver tredje 53-åring ønsker seg en ordinær kommunal omsorgsbolig, jfr figur 5.4. Det synes å foreligge en kohorteffekt i forhold til kommunale omsorgsboliger i den forstand at interessen for disse løsningene stiger markant fram til aldersgruppen 68 år. Dernest avtar den.

Figur 5.4 *Andel som foretrekker ulike boformer om en skulle bli skrøpelig under forutsetning av at en får samme tjenestetilbud. Prosent.*



Omsorgsboliger uten fellesareal har i overkant av 10-prosent oppslutning, og den er noe mindre i de yngste kohortene. Det synes å være slik at ønsket om tilrettelagt bolig uten fellesareal, oftest er knyttet til private løsninger framfor slike boliger bygget i kommunal regi, dvs som 'omsorgsboliger', jfr avsnitt 5.3.3.

Sykehjemmet - som i dag er den viktigste boformen for skrøpelige eldre - har lav oppslutning når en holder tjenestesida utenfor. Her minner vi igjen om at denne undersøkelsen ikke tar for seg sykehjem versus kommunale omsorgsboliger *qua* pleie- og omsorgstilbud, men *som boformer*. Dog var svaralternativet klart utformet, siden det

uansett innebærer at en avviser de andre nevnte boformer, ved at en har avgitt svar for alternativet: ”*ønsker ikke å flytte til noen form for tilpasset bolig/omsorgsbolig, men til sykehjem*” - spm 38).

Også her synes kohorteffekter å gjøre seg gjeldende. Mens sykehjemmet framstår som alternativ for 2-3 pst av personer 53/58 år, er det samme tilfellet for vel hver 10. person i 70-årene. Uansett er dette små andeler sett i forhold til de øvrige preferansene⁸⁷.

Her kan det innvendes at det er knyttet betydelig usikkerhet til den typen preferanser fordi de fleste ikke her egne erfaringer med skrøpeligheit. På den andre siden vil de fleste ha slike erfaringer i forhold til egne foreldre i sykehjemssammenheng i og med at flertallet av eldre i dag dør i eldreinstitusjoner, samtidig som det har vært stor fokus på sykehjemmet, både positivt og negativt.

Det er imidlertid rimelig at i valget mellom flere og ulike alternativer, så vil valget for de fleste måtte falle ned på det som likner mest på slik en har det nå, dvs en sjølstendig omsorgsbolig, slik undersøkelsen også viser.

Og i tråd med dette resonnementet vil sykehjemmet måtte stå fram som det eneste alternativet som innebærer et *negativt valg* – institusjonen - og som representerer en motsetningen i forhold til alternativene som alle er ulike former for boliger.

Og slik sykehjemsopphold ter seg i dag, er det rimelig at mange vil assosiere en slags 'siste reis' med det å flytte til sykehjemmet, siden det erfaringsmessig er et sted en sjelden vender tilbake fra. Å flytte til sykehjem er klart forbundet med å oppgi den private heimen, det stedet som en har brukt fundamentalt mest tid i over livsløpet. Og mange vil i siste instans sannsynligvis assosiere utgangen av livet med sykehjemmet. En rekke mulige 'negative' tanker vil være knyttet til sykehjem som alternativt 'bosted'. Sykehjemmet representerer således noe mer enn et tilrettelagt pleie- og omsorgstilbud. Slik sett skiller det seg fra de andre alternativene som dog alle er 'boliger'.

Men på tross av de resonnementer som vi her har anført, ville vi - hvis det var slik at sykehjemmet hadde bred oppslutning blant den kommende eldrebefolkningen - likevel forvente at flere prefererte denne bo- og omsorgsformen når problemstillingen var skrøpeligheit i alder-

⁸⁷ I en noenlunde tilsvarende undersøkelse som NIBR gjennomførte i Asker i 2004 blant 5 kohorter seniorenne (54 til 74 år) svarte 3 prosent at de anbefalte Asker kommune å satse på sykehjem som alternativ til en kommunal strategi om å satse på omsorgsboliger (Brevik 2004).

dommen. Uansett hvor mange forbehold det er rimelig å anføre i forhold til den lave andelen som foretrekker sykehjem i en slik situasjon, er det etter vår vurdering hevet over tvil at resultatene fra denne undersøkelsen signalisere et *regimeskifte* i synet på hvordan framtidige eldre vil bo om de skulle bli skrøpelig og hjelpetrengende. Og i forhold til disse resultatene er det etter vår vurdering ikke særlig fruktbart med innvendinger av typen: 'Når en står overfor skrøpelighetens realiteter, så vil de fleste innse at sykehjemmet representerer det beste tilbudet'. Ja, slik er kanskje erfaringene hyppigst i dag i den kommunale hverdagen, fordi sykehjemmene fortsatt faktisk har en svært sentral plass i heldøgnsomsorgen. Hovedspørsmålet er imidlertid om det vil fortone seg slik i framtida.

Denne undersøkelsen viser imidlertid etter vår vurdering at dagens seniorer *ikke ønsker* at det skal være slik i framtida. De synes å ønske seg noe vesentlig annerledes. Og de ønsker seg ikke bare offentlig løsninger, men også private.

5.3.3 Private prefererte boformer ved skrøpelighet

Alle såkalte 'omsorgsboliger' er kommunale, dvs disponert av kommunen gjennom klausulering av beboerne. Men *qua boliger* er dette ikke noe annet en tilrettelagte boliger med tilgjengelighet for rullestolsbrukere med et visst minsteareal (for sjølstendige omsorgsboliger har arealkravet vært min 55 kvm), jfr avsnitt 5.6. Det finnes også en rekke tilsvarende boliger som ordinære leiligheter i det private markedet uten at vi eksakt kjenner omfanget ut over hva Folke- og bolig telling (FOB 2001) forteller, jfr kap 3.1.⁸⁸

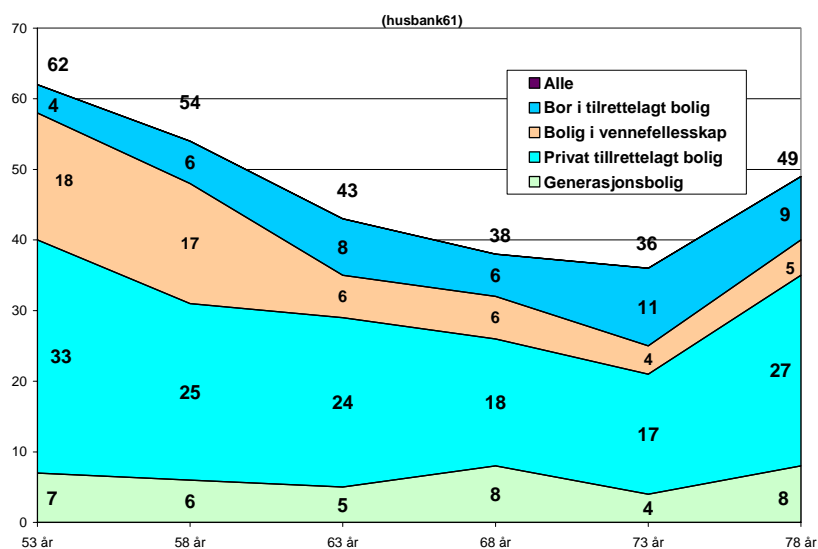
Hver fjerde senior ønsker seg en privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig om en skulle flytte i en framtidig situasjon med skrøpelighet. I dag er det svært få omsorgsboliger finansiert av Husbanken som er bygget i ren privat regi⁸⁹.

⁸⁸ FOB 2001 viste at ca 14 pst av 1.96 mill private boliger var slik utformet at alle nødvendige rom (kjøkken, bad, stue, soveværelse) var tilgjengelige for rullestolsbrukere. Disse utgjør ca 275.000 boliger. Til sammenlikning var det samme år om lag 40.000 kommunalt disponerte tilrettelagte boliger for funksjonshemmede og eldre til pleie- og omsorgsformål (Brevik 2004). Det betyr at forholdet mellom tilrettelagte private og offentlige boliger i 2001 var ca i forholdet 7:1.

⁸⁹ I følge en undersøkelse gjennomført av Agenda for Husbanken var 1 pst av omsorgsboligene bygget i perioden 1992-2001 sjøleier-boliger, og forekom i 3 pst av kommunene (Agenda 2002, tabell 6.1).

Oppslutningen om denne typen løsninger er størst blant de yngste seniorene, idet hver tredje person 53-år ønsker seg en privat tilrettelagt bolig mot 17 pst, eller halvparten så mange blant 73-åringene, jfr figur 5.5.

Figur 5.5 *Ulike typer prefererte private boformer om en skulle bli skrøpelig under forutsetning av at en får samme tjenestetilbud. Andel i prosent*



I tillegg er det 18 pst blant 53-åringene som foretrekker bolig i *vennefellesskap*. Det innebærer at halvparten av de yngste foretrekker disse to private formene, mot hver 5. senior 73 år, jfr figur 6.5. Disse private løsningene står mao fram med en *klar kohorteffekt*, idet de er langt mer populære blant de yngste. Interessen avtar imidlertid betydelig med alder.

Som vist foran, er det løsninger i offentlig regi som er i flertall blant seniorer 68/73 år, i det 6 av 10 foretrekker ulike kommunalt tilrettede løsninger. Blant de øvrige er vi imidlertid vitne til en orientering mot private løsninger som kommunene ikke disponerer svar på og som det i dag bare gis begrenset svar på i det ordinære boligmarkedet utenom de store byene.

Disse resultatene viser at det i framtida bør legges til rette for og stimuleres til at det blir bygget tilrettede boliger i *privat regi* med sikte på skrøpelig i tillegg til kommunale omsorgsboliger med

fellesareal. I dag finnes det som nevnt nesten ikke 'privat' disponerte omsorgsboliger ut over det som er bygget i regi av boligkooperasjonen, stiftelser og lignende. Men nesten samtlige av disse er disponert av kommunene med klausulering i 20 år.

Tilslutningen til *generasjonsboligen* gjelder 4-8 pst av seniorene og oppslutningen om denne løsningen synes ikke særlig påvirket av alder.

På den andre sida er det rimeligvis noen flere blant de eldste seniorene som *allerede bor tilrettelagt bolig*, idet dette gjelder dobbelt så mange blant 70-åringene sammenliknet med seniorer i 50-åra, respektive 10 pst og 5 pst.

Ved hjelp av regresjonsanalyse vil vi belyse hvilke faktorer som på den ene sida forklarer det å ønske privat tilrettelagte omsorgsboliger versus kommunale omsorgsboliger. Og på den andre, hvilke faktorer som særlig kan forklare at en velger plass i sykehjem versus kommunal omsorgsbolig.

5.4 Forklaring på valg av ulike boformer

5.4.1 Valg mellom privat tilrettelagte boliger og kommunale omsorgsboliger

Vi har vist at 25 pst av seniorene vil foretrekke å flytte til en privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig om en skulle bli skrøpelig, gitt det samme tjenestetilbud uavhengig av hvor en bor. På den andre sida var det 43 pst som foretrekker en tilsvarende bolig som kommunen skaffer til veie. I dag vil det aller oftest måtte bety en omsorgsbolig. Det er denne delen av utvalget som analyseres i dette avsnittet, dvs 68 pst av alle.

Her reiser vi spørsmålet om hvilke egenskaper ved disse og deres boliger som mest bidrar til at en velger det ene eller andre. De som har angitt andre typer preferanser, holdes utenfor denne analysen⁹⁰. Da blir fordelingen mellom dem som har preferert private eller kommunale boliger 37/63. Det er denne fordelingen som er utgangspunktet

⁹⁰ Det betyr at de som i spm 38 har sagt at de ønsker seg generasjonsbolig, bolig i vennefellesskap, plass i sykehjem eller som allerede bor i tilrettelagt bolig/omsorgsbolig, holdes utenfor analysen, dvs ca 3 av 10. De øvrige inngår (68 % av utvalget). Den avhengige variabelen i denne analysen er to-delt (dikotom), der 37 pst ønsker privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig (1) versus de 63 pst som foretrekker omsorgsbolig skaffet til veie av kommunen (0).

for resultatene av den regresjonsanalysen som er gjengitt i tabell 5.2 nedenfor.

I utgangspunktet vil vi anta at seniorer med høy *allmenutdanning* oftere foretrekker privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig i en situasjon med skrøpelighet. Det bekreftes av den bivariate analysen. Den viser av at halvparten av seniorenene som ønsker seg private eller kommunalt tilrettelagte boliger/omsorgsboliger, foretrekker en privat tilrettelagt løsning når har høyskole/universitetsutdanning 4 år+, mot 3 av 10 når allmenutdanningen er på folke-/ungdomsskolenivå.

Videre antar vi at personer som *bor aleine*, oftere ønsker seg kommunale løsninger enn dem som er flere i husholdet. Og 3 av 4 som bor aleine, ønsker seg kommunalt tilrettelagt omsorgsbolig. Det samme er imidlertid tilfellet for halvparten av dem som i dag bor i hushold med 3 eller flere personer.

Videre forventer vi at de som i dag *leier* bolig, oftere vil ønske å leie kommunal omsorgsbolig om de skulle bli skrøpelig framfor å eie privat. Og det gjelder 8 av 10 av de seniorer som i dag leier, mot 6 av 10 blant dem som eier boligen.

Første trinn i regresjonsanalysen viser imidlertid at de tre ovennevnte positive og signifikante bivariate sammenhengene, reduseres til ikke-signifikante. De er mao ikke statistisk utsagnskraftige, dvs at de bivariate resultatene ikke kan generaliseres på grunnlag av dette data-materialet.⁹¹

Analysen viser videre at det rimeligvis er seniorer i hushold med lav inntekt, som er minst interessert i private tilrettelagte løsninger. Sjansene for at en person i laveste inntektslag skal være interessert i en privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig er 4 ganger mindre enn når husholdsinntekten er 800 tusen +, jfr tabell 5.2. Resultatene for de fleste inntektsgrupper er imidlertid ikke signifikante. Det er likevel ikke usannsynlig at høyinntektsgruppene oftest vil være interessert i denne typen løsninger.

⁹¹ Vi står her mao mest sannsynlig skinn-sammenhenger, dvs det foreligger 'indre' sammenhenger mellom disse og andre uavhengige variabler, hvor 'forklaringene' befinner seg i fordelingene i disse, jfr resultatene i tabell 5.2. Et klassisk eksempel på den type skinnsamvariasjon er at en i bivariat analyse f.eks kan finne betydelig positiv korrelasjon mellom lungekreft og bruk av alkohol. Men samtidig er det slik at de som drikker mye, ofte er røykere. Og det er røykingen, og ikke alkoholbruken som primært leder til lungekreft, noe en multivariat analyse vil avdekke.

Valget mellom privat tilrettelagt bolig eller kommunal omsorgsbolig er heller ikke påvirket av vurderingen av i hvilken grad en mener en får nødvendig hjelp fra kommunen (se avsnitt 5.2) etter om en bor i kommunale omsorgsbolig eller i sjølstendig bolig, jfr tabell 5.2. Våre analyser viser videre at seniorennes alder, kjønn, sivilstand eller hvor de bor i landet, ikke har statistisk pålitelig innvirkning på preferansen for privat tilrettelagt bolig.

Det synes stort sett å være økonomisk evne som rimeligvis 'overstyrer' denne typen preferanser siden privat tilrettelagte boliger bare finnes i markedet, og oftest i de høyere prisklassene.

Det bekreftes av at sjansene for at å foretrekke en privat løsning er 3 ganger større når boligens markedsverdi er 3 mill kr+ enn når den er under 1 mill kr. Økonomi synes rimeligvis av avgjørende betydning.

Undersøkelsen viser videre at det under ellers like vilkår, er nesten dobbelt så stor sjanse for at en søker det private markedet når en allerede bor med tilgjengelighet for rulle-stolsbruker inne og utenfra, enn når boligen er uten slik tilgjengelighet, jfr tabell 5.2. Dette er interessant siden de aller fleste boligene som har disse egenskapene, befinner seg i det private markedet, inkludert boligkooperasjonen. I den sammenhengen utgjør de kommunale omsorgsboligene en mindre del⁹². En har mao sine etablerte erfaringer om tilgjengelighet fra det private markedet. Her vil en kunne innvende at dette er logisk, siden det er høyinntektsgruppene som i hovedsak etterspør de private løsningene. Her minner vi om at regresjonsanalysen har korrigert for det forholdet, og at det er en ensidig effekt av å bo med tilgjengelighet vi her registrerer.

⁹² I kap 3.9 viste vi at det blant senioren 51-80 år, er 314.000 personer som bor i tilrettelagte boliger med tilgjengelighet for rullestolsbrukere, mens en mindre del av disse er kommunale boliger. I alt er det som tidligere nevnt 275.000 boliger med alle nødvendige rom på ett plan hvor disse samtidig er tilgjengelig for rullestolsbrukere (kap 3.1.3), mot ca 40.000 kommunalt tilrettelagte boliger.

Tabell 5.2 *Prediksjon av å foretrekke privat tilrettelagt bolig/ omsorgsbolig foran en tilsvarende kommunal. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		Exp (B)	Sig.
Egenskaper ved beboer/husholdet			
Husholdets samlede bruttoinntekt			0,031
	< 200 tusen	0,21	0,007
	200 – 300 t	0,41	i.s
	300 – 400 t	0,40	i.s
	400 – 600 t	0,30	0,005
	600 – 800 t	0,67	i.s
	800 tusen +	1,0	
Vurdering av å få nødvendig hjelp			
- Når en bor i egen heim	i stor grad	0,93	i.s
	i noen grad	1,16	
	lite/vet ikke	1,0	
- Når en bor i omsorgsbolig	I stor grad	0,86	i.s
	i noen grad	0,60	
	lite/vet ikke	1,0	
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Boligens tilgjengelighet</i>			
	inne og ute	1,80	
	inne	1,31	
	bare utenfra	1,14	
	på ett plan	0,90	
	ingen av delene	1,0	
<i>Boligens markedsverdi</i>			
	< 1 mill	0,29	0,015
	1.0-1.4	0,65	i.s
	1.5-1.9	0,99	i.s
	2.0 - 2.4	0,97	i.s
	2.5 - 2.9	0,72	i.s
	3 mill+	1,0	i.s
<i>Boligens areal gruppert kvm</i>			
	Under 60 kvm	0,63	i.s
	60-79 kvm	0,58	i.s
	80-99 kvm	0,64	i.s
	100-119 kvm	0,39	0,029
	120-139 kvm	0,66	i.s
	140-199 kvm	0,91	i.s
	200 kvm +	1,0	i.s
R2 (Nagelkerke)		0,20	
Modell kji-kvadrat		68,53	,000

i.s = ikke signifikant

5.4.2 Valgt sykehjem framfor ulike omsorgsboliger

Vi har tidligere vist (i pkt 5.3.1) at 6 prosent av de framtidige seniorene ville foretrekke plass i sykehjem om de skulle bli skrøpelig, mens 42 pst ønsket seg omsorgsbolig med eller uten fellesareal som kommunen skaffer til veie.

Her vil vi reise spørsmål om hva som kjennetegner dem som ønsker å flytte til sykehjem versus dem som foretrekker ulike former for kommunale omsorgsboliger⁹³.

Vi har få, om noen andre norske forskningsresultater å bygge på når det gjelder framtidige eldres preferanser i forhold til *sykehjem*, og dermed svakt grunnlag for hypoteser om hva som kan kjennetegne dem med slike ønsker. En bred bivariat analyse av dette undersøkelsesmaterialet av faktorer som kan tenkes å virke inn på et slikt valg, gir heller få holdepunkter⁹⁴.

Vi har tidligere vist at det er et visst tiltakende ønske om å flytte til sykehjem blant de eldste seniorene. Likeens synes sivilstand, hvordan boligen er tilpasset ens behov ved skrøpeligheit, samt type bosted å være av en viss betydning. Vi har ved hjelp av logistisk regresjon analysert disse faktorene under ett.

Analysen viser at det er vel dobbelt så stor sjanse for at en 73-åring ønsker seg plass i sykehjem sammenliknet en 78-åring. Mens seniorer i 50-årene foretrekker vesentlig sjeldnere plass i sykehjem, jfr tab. 5.3.

⁹³ Her er det seniorer som ønsker seg kommunale omsorgsboliger som er referansegruppen. De som foretrekker privat tilrettelagte omsorgsboliger, boliger i vennefellesskap, generasjonsbolig eller som allerede bor i tilrettelagt bolig (se spm 38 i spørreskjema) er holdt utenfor analysen. Av disse til sammen (48 % av samtlige) utgjør de som foretrekker sykehjemmet 13 pst og de som ønsker seg til kommunalt tilrettelagte omsorgsboliger 87 pst.

⁹⁴ Det er for eksempel ingen signifikant positiv sammenheng mellom å ønske seg til sykehjem i forhold til nedsatt gangførhet i dag, utdanningsnivå, husholdsinntekt, boligtype, boligstørrelse eller tilgjengelighet i boligen.

Tabell 5.3 Prediksjon av å foretrekke å flytte til sykehjem foran å bo i ulike typer omsorgsboliger. Logistisk regresjon

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		Exp (B)	Sig.
Egenskaper ved beboer/husholdet			
<i>Sivilstand</i>			i.s.
	Par	0,53	
	Enslig/skilt	0,30	
	Enke/enkemann	1,0	
<i>Hvordan boligen er tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig</i>	Bra - mindre bra	1,98	i.s.
<i>Alder</i>			0,048
	53 år	0,60	i.s
	58 år	0,38	i.s
	63 år	1,59	i.s
	68 år	0,78	i.s
	73 år	2,28	i.s
	78 år	1,0	
Vurdering av å få nødvendig hjelp			
<i>- når en bor i sykehjem</i>			i.s
	I stor grad	2,51	
	I noen grad	2,26	
	Lite/vet ikke	1,0	
<i>- når en bor i omsorgsbolig</i>			
	I stor grad	0,07	0,000
	I noen grad	0,09	0,000
	Lite/vet ikke	1,0	
Egenskaper ved bosted			
<i>Sentralitet – by/land</i>			i.s
	Storby	0,65	
	By/tettsted	1,70	
	På landet	1,0	
R2 (Nagelkerke)		0,27	
Modell χ^2 -kvadrat		56,41	,000

i.s.= ikke signifikant

Videre vil vi peke på at det som tendens⁹⁵ er tre ganger så stor sjanse for at enker/enkemenn ønsker sykehjemsplass sammenliknet med personer som er enslige (se tabell 5.3), dvs skilte eller ugifte (som på den andre sida i langt større grad ønsker seg til bofellesskap i omsorgsboliger, jfr avsnitt 5.4). Og det synes å være vesentlig flere i mindre byer/tettsteder som ønsker seg til sykehjemmet sammenliknet med seniorer i storby og på landet.

Og det er dobbelt så stor sjanse for at seniorer ønsker seg til sykehjem når de i dag bor slik at de vurderer boligen som bra tilpasset behovene om en skulle bli skrøpelig, enn når de vurderer dagens bolig som mindre bra. Det kan muligens tolkes dit hen at når en allerede bor i godt tilpasset bolig, er det færre som ser det som hensiktsmessig å gå veien om omsorgsbolig om en måtte bli skrøpelig.⁹⁶ En resonnerer kanskje i retning av at en i en slik situasjon like godt direkte kan velge sykehjemmet.

Det er ulike syn både i kommunene og blant eldre om hvorvidt omsorgsboligene kan gi et like godt tilbud og samme trygghet som sykehjemmene når en blir skrøpelig. Dette har vi drøftet utførlig i annen sammenheng (Brevik 2003b, kap 4). Det er imidlertid rimelig å anta at de som har størst tiltro til at de får tilfredsstillende tjenester i sykehjem (jfr avsnitt 5.2 hvor vi har gjort rede for dette), og liten tiltro til å få nødvendig hjelp i omsorgsbolig, i større grad vil foretrekke sykehjem.

Vår undersøkelse synes å underbygge en slik antakelse. Det er 2.5 ganger flere som ønsker seg til sykehjem blant dem som i stor grad tror at de får nødvendig hjelp når en bor der sammenliknet med dem som tror de i liten grad får nødvendig hjelp i sykehjem, men sammenhengene er ikke signifikante, jfr tabell 5.3. Men omvendt er det om lag 10 ganger større sjanse for å ønske seg til sykehjem når en tror en i

⁹⁵ Siden sammenhengene ikke er signifikante, kan vi ikke tolke dem lenger enn å peke på tendenser som for så vidt allerede er bekreftet av de bivariate sammenhengene. Med et så vidt lite utvalg (776 respondenter) minsker også sjansene for at bivariate signifikante sammenhenger ender som ikke-signifikante i en multivariat analyse, dels fordi utfall i forhold til den avhengige variabelen forklares av samvariasjon med andre variabler, dels fordi det blir få individer i hver kategori (et for lite antall for hver verdi i de uavhengige variablene) når en anvender relativt mange uavhengige variabler.

⁹⁶ En slik tolkning understøttes nokså sterkt av andre resultatene fra undersøkelsen som viser at det er langt flere som vurderer å bli boende i nåværende bolig på tross av skrøpelighet og store hjelpebehov når boligen har god tilgjengelighet sammenliknet med dem som bor i boliger uten tilgjengelighet, jfr kap 3.5.2.

liten grad får nødvendig hjelp i omsorgsbolig sammenliknet med dem som tror de får nødvendig hjelp i slik bolig.

Resultatene er i god overensstemmelse med hypotesene. Det er mer mistroen til å få nødvendig hjelp i omsorgsbolig enn tiltroen til å få tilfredsstilt tjenestebehovet i sykehjem, som framfor alt ligger til grunn for å foretrekke sykehjemmet.

Men samtidig er det enda mer slik at dem som har stor tiltro til at de får nødvendig hjelp i omsorgsboligene, under ellers like vilkår holder på disse. Mer enn et lite mindretall som foretrekker sykehjemmet pga mangel på tiltro til tjenstedekningen i omsorgsbolig, er det et stort flertall som prefererer omsorgsboligen nettopp ut fra tiltroen til at en nettopp får dekket sine tjenestebehov der. Det synes uansett å være mer avgjørende hvordan en vurderer tjenestetilgangen enn hvordan en vurderer boformen.

Slik det går fram av tabell 5.3, er det en betydelig del av variansen i forhold til hvem som ønsker seg plass i sykehjem versus å flytte til ulike typer omsorgsboliger, som forklares av den valgte modellen ($R^2=0,27$).

Vi evner ved hjelp av dette materialet i noen grad å skille de relativt få sykehjemstilhengerne (6 pst av alle) fra den relativt store andelen (42 pst) som ønsker seg ulike former for kommunal omsorgsbolig. Egenvurderingen av hvordan de ulike boformene dekker tjenestebehovene står sentralt. Og det synes rimeligvis i vesentlig grad å være hva det særlig dreier seg om, og i mindre grad den bygningsmessige innretning. I denne prosjektsammenhengen er det imidlertid boformene og deres egenskaper som er vårt hovedanliggende.

Våre informanter - som ikke er tildelt en analyserende posisjon med vekt på boformer - er imidlertid rimeligvis neppe i særlig stand til å skille mellom f.eks sykehjem som boform og sykehjem som et sted der en er henvist til å få dekket de fleste behov i slutfasen av livet.

5.4.3 Sammendrag – preferanser mellom private og kommunale boformer

Hensyn til alderdommen ved planlegging av framtidig bolig og forhold som bidrar til det.

Innledningsvis har vi gjort rede for i hvilken grad framtidige seniorer har tatt hensyn til alderdommen ved planlegging av boligsituasjonen i framtida. Undersøkelsen viser at hver femte senior har '*absolutt tatt hensyn til*' å bli skrøpelig som gammel ved vurderingen av hvordan en

skal bo i framtida, og halvparten har gjort det *'til en viss grad'*. Bare en mindre del synes så langt å ha forholdt seg *bevisst* til spørsmålet.

Sjansene for å ha tatt slike hensyn er under ellers like vilkår, vel 3 ganger større når en allerede har valgt eksisterende bolig med tanke på funksjonsnedsettelse enn når en ikke har gjort det. Og sjansene er vel 2 ganger større når en har gjort tilpasninger i boligen i forhold til bad/kjøkken og dører/terskler sammenliknet med dem som ikke har gjort noe av dette. En rekke andre forhold - som alder, gangvansker, utdanningsnivå, inntekt osv - synes ikke å ha betydning for hvem som er aktive i slik sammenheng.

Det er *tidligere handlingsmønstre*, dvs hvordan en allerede har *forholdt seg og handlet* i forhold til skrøpeligheit som alene synes å forklare hvem som er aktive i planlegging i forhold til en eventuell framtidig situasjon som skrøpelig

I forhold til en politikktutforming med f.eks sikte på å fremme private bidrag til boligplanlegging og boligtilpasning i forhold til tilgjengelighet, synes det å være hensiktsmessig å nytte virkemidler som stimulerer til at en kommer i gang med den typen tiltak og tilpasninger så tidlig som mulig i forhold til målgruppene. Det en har begynt med, synes en å ha tendens til å fortsette med. God praksis synes å avle ny god praksis.

Foretrukket boform om en skulle bli skrøpelig

I dette kapitlet er det lagt vekt på å få fram seniorennes preferanser i forhold til ulike boformer i framtida. Det under den forutsetning av at tilgangen på nødvendige tjenester ville være den samme uavhengig av hvor en måtte velge å bo. Her har vi samtidig undersøkt hvordan seniorenne oppfatter mulighetene til faktisk å få slik hjelp om en skulle bli skrøpelig etter om en da bor i egen heim, i omsorgsbolig eller i sykehjem.

Undersøkelsen viser at 6 av 10 mener det vil være tilfellet, og det er *ubetydelige forskjeller* i formening om dette etter preferert type boform. Et viktig budskap er imidlertid at 4 av 10 seniorer tror at det i liten grad er mulig å oppnå nødvendige tjenester fra kommunen i en situasjon med skrøpeligheit eller at de ikke vet tilstrekkelig om dette. Det er noe overraskende at manglende tiltro og usikkerhet er like hyppig i forhold til sykehjem som hjelp i egen heim. Svarene går imidlertid antakelig mest på tiltroen til kommunale pleie- og omsorgstjenester generelt, og mindre på hvor de utøves.

I valget mellom ulike private og kommunalt tilrettelagt boliger/omsorgsboliger - under forutsetning av at tilgangen på nødvendige

tjenester er den samme uavhengig av boform - ønsker 4 av 10 seniorer seg en kommunal omsorgsbolig. Og av disse ønsker igjen 3 av 4 at den skal være med fellesareal. Bare 6 pst foretrekker ikke noen av de nevnte boformene, men ønsker å flytte til *sykehjem*. Halvparten av seniorene ønsker seg således et *kommunalt* tilrettelagt tilbud.

En annen halvparten foretrekker ulike *private* opplegg eller bor allerede i tilrettelagt bolig (7 pst). Hver fjerde senior ønsker seg *privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig* og 11 pst bolig i *vennefelleskap*, mens 7 pst kan tenke seg *generasjonsbolig*. De *private* løsningene har således en nokså omfattende plass. Det synes å foreligge en kohorteffekt idet interessen for kommunale omsorgsboliger stiger markant fram til aldersgruppen 68 år, hvor 6 av 10 ønsker seg offentlige løsninger, mot hver tredje blant 53-åringene.

Uansett hvor mange forbehold det er rimelig å anføre i forhold til den lave andelen som foretrekker sykehjem, signaliserer resultatene fra undersøkelsen et *regimeskifte* i synet på hvordan framtidige eldre vil bo om de skulle bli skrøpelig og hjelpetrequende. Dagens seniorer *ønsker* seg et tilbud for framtida som er vesentlig annerledes en dagens.

Ønsket om en privat tilrettelagt bolig/omsorgsbolig om en skulle flytte i en framtidig situasjon med skrøpelighet er hyppigst blant de yngst seniorene, idet hver tredje 53-åring ønsker seg en slik bolig. Svært få såkalte 'omsorgsboliger' er imidlertid så langt bygget i privat regi. I 2001 var det som tidligere nevnt på landsbasis ca 275.000 boliger med full tilgjengelighet inne for rullestolsbruker mot ca 40.000 kommunalt disponerte tilrettelagte boliger. Forholdet mellom privat og offentlig tilrettelagt boliger var ca i forholdet 7:1.

Særlig blant de yngre seniorene foreligger det en orientering mot *private* løsninger som i dag bare finnes i begrenset grad i det ordinære boligmarkedet utenom de store byene. Det peker mot at det bør legges til rette for og stimuleres til at det i åra framover blir bygget flere tilgjengelige og tilrettelagte boliger *i privat regi* i tillegg til kommunale omsorgsboliger med fellesareal.

Forhold som kan forklare valg mellom privat tilrettelagte boliger og kommunale omsorgsboliger.

Det synes å være økonomisk evne som stort sett 'ligger under' denne typen preferanser, siden privat tilrettelagte boliger bare finnes i markedet, og oftest i de høyere prisklassene. Seniorer i hushold med lav inntekt eller i boliger lav markedsverdi, er vesentlige mindre

interessert i private tilrettelagte løsninger enn høyinntektsgruppene og dem med dyre boliger.

Sjansen for å preferere det private markedet er - under ellers like vilkår - vesentlig større når en allerede bor med tilgjengelighet for rullestolsbrukere inne og utenfra, enn når boligen er uten slik tilgjengelighet. Det er igjen sannsynligvis mest knyttet til at de fleste av disse har sine etablerte erfaringer om tilgjengelighet fra private boliger, siden flest slike boliger er privateide.

Valget er ikke påvirket av vurderingen av i hvilken grad en oppnår nødvendige kommunale tjenester etter om en bor i kommunal eller egen tilrettelagt bolig?

Vurdering av mulighetene til å få nødvendig kommunal hjelp styrer framfor alt valg av boform. Det er om lag 10 ganger større sjanse for å ønske seg til sykehjem når en tror at en i liten grad får nødvendig hjelp i omsorgsbolig sammenliknet med dem som tror de får nødvendig hjelp i slik bolig. Det er mer mistroen til å få nødvendig hjelp i omsorgsbolig enn tiltroen til å få tilfredsstilt tjenestebehovet i sykehjem, som framfor alt ligger til grunn for å foretrekke sykehjemmet.

På den andre sida er det et stort flertall som foretrekker omsorgsboliger ut fra tiltroen til at en nettopp får dekket sine tjenestebehov der. Det synes uansett å være mer avgjørende hvordan en vurderer tjenestetilgangen enn hvordan en vurderer boformen.

For øvrig er det dobbelt så stor sjanse for at seniorer ønsker seg til sykehjem når de vurderer dagens bolig som bra tilpasset ved skrøpeligheit, enn når bolig oppleves som mindre bra. Det kan muligens skyldes at når en allerede bor i godt tilpasset bolig, finner en det mindre hensiktsmessig å gå veien om omsorgsbolig om en måtte bli skrøpelig. Under ellers like vilkår synes de yngste senioren sjeldnere å ønske plass i sykehjem enn de eldre, men ønsket er ikke spesielt utbredt blant de aller eldste.

5.5 Valg mellom ulike typer kommunale omsorgsboliger

5.5.1 Om omsorgsboliger

I forrige avsnitt gikk vi gjennom seniorennes preferanser for tilrettelagte boliger generelt. Her gikk det fram at 43 pst av seniorenne

ønsket seg til en eller annen form for kommunal omsorgsbolig - oftest med fellesareal - om de skulle bli skrøpelige. Bare 6 pst ønsket seg plass i sykehjem.

Nå ønsker vi å begrense problemstillingen til valget i forhold til fire ulike typer kommunale omsorgsboliger. Dette fordi nesten samtlige omsorgsboliger som er bygd i perioden 1994-2004 (ca 24.000), er kommunale i den forstand at de er klausulerte for 20 år, dvs at kommunen har disposisjons- og tildelingsretten. De er offentlige også i den forstand at de er finansiert ved betydelige statlige investerings-tilskudd (Brevik 2001).

Omsorgsbolig er en tilrettelagt bolig ofte med utvidet livsløpsstandard og med ulik størrelse på privatarealet. Qua fysiske boliger er de ikke forskjellige fra ordinært tilrettelagte boliger i det private markedet. Begrepet 'omsorgsbolig' er på sett og vis nærmest avledet av den statlige finansieringsformen, idet de er finansiert gjennom oppstartings- og kompensasjonstilskudd fra Husbanken med tilhørende krav.⁹⁷ Kort sagt er omsorgsbolig en tilrettelagt bolig bygget etter retningslinjer fra Husbanken med store statlige tilskudd disponert av kommunene. Hoveddelen av disse boligene er leieboliger, bare 1 pst er direkte sjøleide⁹⁸.

Dagens omsorgsboliger består av to hovedtyper, *sjølstendige* omsorgsboliger og *fellesskapsboliger*. Den førstnevnte typen kan være med eller uten fellesareal. Den sistnevnte typen kan være del av et bokollektiv eller et bofellesskap, hvor forskjellen i hovedsak⁹⁹ går på størrelsen av privatarealet, der bokollektivet har minst areal.¹⁰⁰

⁹⁷ De statlige tilskuddsordningene til omsorgsboliger gjennom Husbanken har vi bl.a gjort rede for i Brevik 2001, vedlegg 1, Se også Toresen 2003.

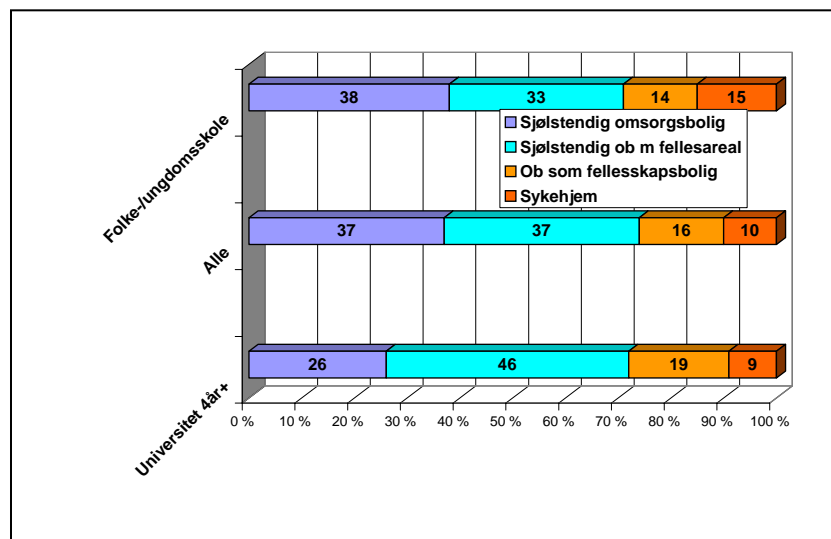
⁹⁸ Dette går fram av en undersøkelse av kommunale omsorgsboliger bygget i perioden 1997-2001 (Agenda 2002). Halvparten av dem leies ut av kommunene, 17 pst gjennom andre utleiere, mens 33 pst leies gjennom borettslag. Finansiering, klausulering og disposisjonshold for omsorgsboliger har vi gjort utførlig rede for annet sted (Brevik 2005).

⁹⁹ Men også bofunksjonene er av betydning når vi skiller mellom disse formene. Mens en sjølstendig omsorgsbolig har alle sentrale funksjoner innenfor privatarealet, har en i bofellesskap enkelte funksjoner utenfor privatarealet, og i bokollektiv befinner de fleste funksjonene seg utenom privatarealet, unntatt soverommet.

¹⁰⁰ Arealet i bofellesskap er som regel 40-55 kvm (min 40 kvm). Bokollektivenes privatareal har variert fra 24-34 kvm. Begge fellesskapsformene har imidlertid alltid et fellesareal som kompenserer for manglende areal/funksjon i privatenheten. Dette har vi gjort mer utførlig rede for i Brevik 2005.

Innledningsvis har vi forklart seniorene hva vi forstår med en omsorgsbolig.¹⁰¹

Figur 5.6 Foretrukket type omsorgsbolig om en skulle bli skrøpelig og trenge til slik bolig. Andeler i prosent



Undersøkelsen viser at de framtidige seniorene framfor alt ønsker seg sjølstendige omsorgsboliger, i det dette gjelder 3 av 4. Halvparten av disse (37 % av alle) ønsker seg sjølstendig separat omsorgsbolig uten fellesareal, mens den andre halvparten (37 %) ønsker seg slikt areal i tilknytning til den sjølstendige omsorgsboligen, jfr figur 5.6. Videre er det 1 av 6 (16 %) som ønsker omsorgsboligen som fellesskapsbolig. Og blant disse igjen ønsker 13 pst en omsorgsbolig som er del av bofellesskap og 3 pst i form av bokollektiv.

De resterende 10 pst kan ikke tenke seg noen form for omsorgsbolig, men ønsker seg sykehjem. I tråd med det vi har vist når det gjelder

¹⁰¹ Spørsmålet lød: "Omsorgsboliger kan være selvstendige boliger eller selvstendige boliger med fellesarealer (f.eks felles oppholdsrom, spisekjøkken, vaskerom) oftest på 55 m² eller mer. Eller de kan være omsorgsbolig i bofellesskap (forholdsvis selvstendig bolig med 2 rom og privat areal 40 – 55 m²). Og til sist kan omsorgsboligene inngå i et bokollektiv (felleshusholdning) og være 1-roms fellesskapsboliger på 26 – 40 m², med sovealkove og med felles husholdning i et bo- og rehabiliteringssenter. Om du skulle bli skrøpelig og trenge en slik omsorgsbolig, hvilken type omsorgsbolig ville du da helst foretrekke?" (spm 44).

foretrukket boform generelt, er det bare et lite mindretall som holder på sykehjemmet.

5.5.2 Preferanser mellom ulike kommunale boformer etter utdanning og alder

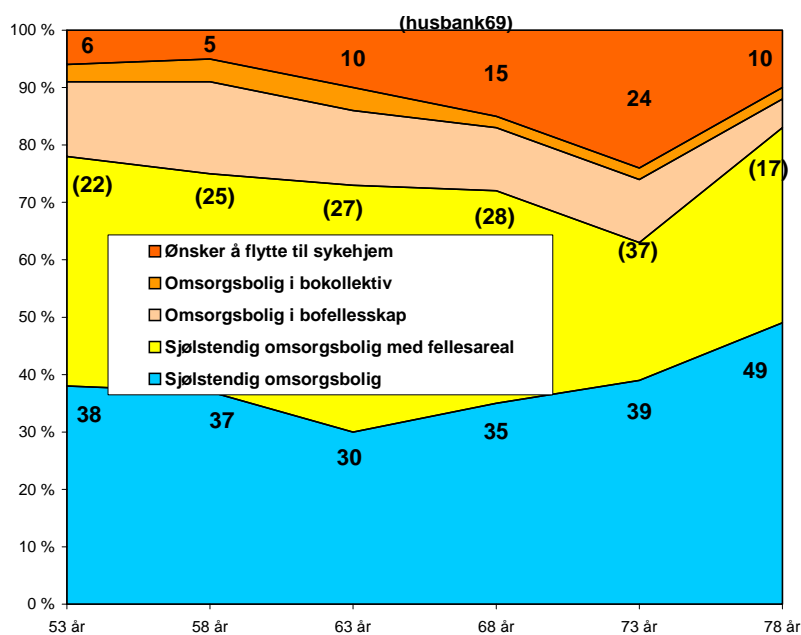
Etter utdanning

Vi legger merke til at seniorer med allmenutdanning på universitet/høgskole 4 år+ oftere er interessert i sjølstendige omsorgsboliger *med fellesareal* og like ens omsorgsboliger *i bofellesskap* enn seniorer med utdanning på folke-/ungdomsskolenivå, jfr figur 5.6.

Etter alder

Det er videre en tendens til at interessen for en sjølstendig omsorgsbolig *uten fellesareal* er noe høyere blant de aller eldste seniorene enn de øvrige, jfr figur 5.7. Mens halvparten av 78-åringene ønsker seg den typen løsninger, er det samme tilfellet for en tredjedel av 60-åringene.

Figur 5.7 Valgte ulike typer omsorgsboliger etter alder. Andeler i prosent.



Interessen for omsorgsboliger *med fellesarealer* utviser imidlertid et noe annet mønster. Orienteringen mot denne typen løsninger er størst blant de 3 yngste kohortene, hvor 4 av 10 ønsker seg dem. Det samme gjelder 78-åringene, mens bare hver fjerde senior 68/73 år er av samme oppfatning. Ved hjelp av regresjonsanalyse vil vi undersøke disse bivariate forskjellene noe nærmere, se nedenfor.

Orienteringen mot omsorgsbolig i mer *kollektive former* avtar med alder. Interessen for *sykehjem* tiltar imidlertid med alder fram til 73-åringene, hvor 37 pst ønsker seg plass enten i sykehjem (24 %) eller i omsorgsbolig i bofellesskap (13 %). Interessen for de kollektive løsningene er imidlertid minst blant 78-åringene, hvor i alt 17 pst ønsker seg slike løsninger, jfr figur 5.7.

Det mest interessant er imidlertid at oppslutningen både om sjølstendige omsorgsboliger med fellesareal og omsorgsbolig i bofellesskap jevnt over er størst blant de yngste. Kan dette ha bakgrunn i en kohorteffekt preget av generelt større orientering mot fellesskapsløsninger¹⁰². Og er 78-åringenes sans for det samme preget av noens utsikter til å havne i institusjon, mens de ideelt ønsker seg andre og mer sjølstendige løsninger? Det er noe påfallende at det er flest blant 78-åringene (83 pst) som ønsker seg sjølstendige omsorgsboliger uten eller med fellesarealer, jfr figur 5.7.

Beregnet ut fra omlag 19.000 omsorgsboliger bygget under *Handlingsplan for eldreomsorgen* (1997-2004), var ca 70 pst av dem sjølstendige omsorgsboliger, mens resten var fellesskapsboliger. Av disse var 22 pst omsorgsboliger i bofellesskap og 8 pst i bokollektiv¹⁰³. På grunnlag av oppgaver fra Husbanken (Husbanken 2004, fig 3) har vi foreløpig beregnet at i underkant av 60 pst av de sjølstendige omsorgsboligene har tillagt fellesareal.

Undersøkelsen viser at det rent fordelingsmessig er godt samsvar mellom eksisterende tilbud og framtidige seniorers preferanser i forhold til sjølstendige omsorgsboliger, idet 70 pst av omsorgsboligene er av nevnte type, mens 74 pst av seniorenne ønsket seg slike. Det er imidlertid noen færre som ønsker seg fellesskapsboliger i forhold til den andelen som er bygd ut (16 % mot 30 %). Det har noe sammenheng med at 10 pst i stedet ønsket plass i sykehjemmet.

¹⁰² Denne orienteringen kan ha sammenheng med at store deler av de yngste seniorenne har vært gjennom ulike former for videregående utdanning og har kanskje ofte i den sammenheng praktisert kollektive boformer både i privat regi og i form av studentbyer? De har mao erfaringer fra å bo kollektivt som det ikke er grunn til å anta at de eldste har i samme omfang.

¹⁰³ Omregning av figur 3 i Husbanken 2004, s 21.

Alt i alt synes det pr i dag fordelingsmessig å være godt samsvar mellom hvilke typer som blir etterspurt og hva som allerede er bygget ut, bortsett fra at noen færre ønsker sjølstendige omsorgsboliger uten fellesskapsløsninger sammenliknet med forekomsten av denne typen kommunale boliger. Men på det punktet må vi samtidig huske at undersøkelsen viser allmenn stor interesse for ulike fellesskapsløsninger, jfr kap 4. Men her må vi samtidig igjen ikke glemme at vi mangler private former for omsorgsboliger i stort omfang, jfr pkt 5.2.

5.5.3 Kjennetegn ved dem som foretrekker fellesskapsløsninger

Vi har vist at hver fjerde senior prioriterer kollektive løsninger ved å foretrekke å bo i *omsorgsbolig i bofellesskap, omsorgsbolig i bokollektiv eller i sykehjem* om de ble skrøpelige og hadde bare ulike kommunale boformer å velge mellom. I det følgende vil vi vise hva som særlig forklarer eller kjennetegner dem som er orientert mot fellesskapsløsninger (26 %) versus resten, dvs dem som foretrekker sjølstendige omsorgsboliger (74 % av alle) om de skulle bli skrøpelig og måtte velge mellom sjølstendige omsorgsboliger og fellesskapsløsninger. Resultatene går fram av tabell 5.4 (kolonne a).

Regresjonsanalysen viser at det å ønske å bo i ulike fellesskapsboliger delvis har statistisk pålitelig sammenheng med seniorenens alder, og det på samme måte som de bivariate analysene viser, jfr figur 5.7.

Sjansene for å foretrekke fellesskapsløsninger er minst blant 78-åringene og de yngste, mens 73 åringene hyppigst ønsker å bo slik om de skulle måtte velge mellom sjølstendige omsorgsboliger og fellesskapsløsninger om de ble skrøpelige.

Videre er det faktisk dobbelt så stor sjanse for at seniorer i 73-års alderen vil foretrekke kollektive boformer sammenliknet med 50-åringene. På den andre siden er det bare 1/4-dels sjanse for at 78-kohorten vil foretrekke fellesskapsløsninger (sykehjem/omsorgsboliger i bokollektiv og bofellesskap) sammenliknet med dem som er 5 år yngre.

Det er de eldste seniorenne - med de statistisk nærmeste utsiktene til i virkeligheten å måtte takke ja til de (kommunale) fellesskapsløsningene - som oftest ikke ønsker dem. Det kan etter vår vurdering utlegges som en skjerping av tolkningen av at denne typen løsninger i realiteten ikke er ønsket når tidspunktet som kan aktualisere dem, nærmer seg.

Og utsiktene til å ønske å bo slik er om lag 2.5 ganger større når markedsverdien av dagens bolig er under 1,5 mill kroner sammenliknet med dem som eier boliger til 3 mil kr eller mer. Og sjansene er noe større når senioren bor i mindre by/tettsted enn når en bor på landet eller i storby.

Det synes å være en tendens til at seniorer som i dag er enslige (ugifte/skilte), oftere ønsker å bo i fellesskap enn par og enker og enkemenn. Sjansen for at enslige ønsker seg denne typen boligløsning som skrøpelig, er 2.6 ganger større enn f.eks blant enker/enkemenn. Forskjellene er imidlertid ikke statistisk utsagnskraftige, jfr tabell 5.3.

Den typen preferanser synes imidlertid ikke påvirket av kjønn, utdanningsnivå, gangvansker, tilgjengelighet i dagens bolig, type bolig, boligens størrelse eller disposisjonsforhold til boligen.

Modellen forklarer relativt lite av variansen i den avhengige variabelen (prefert kollektiv versus sjølstendig omsorgsbolig ved skrøpelig), idet $R^2=0,09$, jfr tabell 5.4.

Enslige personer i boliger med relativt lav markedsverdi, dvs personer som jevnt over vil ha mindre muligheter i det private markedet foretrekker oftest kollektive boformer. Samtidig etterspør disse jevnt over mindre boliger og ønsker relativt ofte boliger uten egen stue og/eller kjøkken, jfr pkt 5.6.2.

Tabell 5.4 *Prediksjon av å foretrekke (a) kollektive boformer (felles-
skapsløsninger) foran sjølstendig omsorgsbolig og (b)
sykehjem foran omsorgsboliger generelt. Logistisk
regresjon.*

		Exp (B)	Sig	Exp (B)	Sig.
		Kollektive boformer (a)		Sykehjem (b)	
Egenskaper ved beboer/ hushold					
Sivilstand			i.s.	ikke med	
	Par	1,85		-	
	Skilte/ enslige	2,63		-	
	enke/enke mann	1,0		-	
Alder			i.s.		0,001
	53 år	2,26	i.s	0,66	i.s
	58 år	2,19	i.s	0,22	0,035
	63 år	3,06	0,038	1,22	i.s
	68 år	2,62	i.s	1,47	i.s
	73 år	3,90	0,013	2,86	i.s
	78 år	1,0		1,0	
Hvordan boligen er tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig	Bra – mindre bra	ikke med		1,83	0,037
Vansker med å gå trapper		ikke med			i.s
	Store			2,03	i.s
	Noen			1,24	i.s
	Ikke			1,0	
Vurdering av nødvendig hjelp					
- når en bor i sykehjem		Ikke med			0,002
	I stor grad			5,17	0,000
	I noen grad			2,41	0,045
	Lite/vet ikke			1,0	
- når en bor i omsorgsbolig		Ikke med			0,000
	I stor grad			0,08	0,000
	I noen grad			0,31	0,004
	Lite/vet ikke			1,0	
Egenskaper ved boligen/bosted					
Type bosted			0,016	ikke med	
	Storby	0,85	i.s		
	By/tettsted	1,60	0,049		
	På landet	1,0			
Boligens markedsverdi			0,02		i.s
	< 1 mill	2,67	0,24	3,95	0,025
	1.0-1.4	2,43	0,025	2,46	i.s
	1.5-1.9	1,39	i.s	1,39	i.s
	2.0 - 2.4	1,51	i.s	1,53	i.s
	2.5 - 2.9	3,65	0,010	1,43	i.s
	3 mill +	1,0		1,0	
R2 (Nagelkerke)		0,09		0,21	0,000
Modell kji-kvadrat		36,59	,001	65,64	0,000

5.5.4 De som avviser omsorgsboliger og foretrekker sykehjem

Vi har stilt senioren spørsmålet om hvilken boform de vil foretrekke å flytte til om de skulle bli skrøpelige, under forutsetningen av at tilgangen på tjenester var den samme. Som det går fram av avsnitt 5.3 var det en mindre del (6 %) som foretrakk sykehjemmet. Vi har stilt spørsmålet om sykehjem på nytt. Men her er senioren alternative valgmuligheter som nevnt begrenset til kun ulike former for omsorgsboliger.

I den siste sammenhengen er det som nevnt 10 pst som uansett type omsorgsbolig, likevel foretrekker plass i sykehjem. Men nettopp derfor er det nærliggende å spørre hva som kjennetegner dette mindretallet som nærmest ser ut til å 'sverge' til sykehjemmet. Kanskje kan vi gjennom svarene lære noe mer om hva som ligger til grunn for slike preferanser og dermed bedre forstå de funksjoner som 'sykehjem versus omsorgsboliger' fyller i senioren forestillinger om disse bo- og omsorgsformene. Men også her står de innvendingene ved lag som vi anførte i avsnitt 5.3, om sykehjemmet som et negativt valg. At det er få som har valgt sykehjemmet, er derfor ikke noe poeng i det som følger.

Resultatene går fram av tabell 5.4 (kolonne b). Analysen bekrefter og dels forsterker de observasjonene vi allerede har gjort mht å ønske seg plass i sykehjem (jfr tabell 5.3). Sjansene for dette er f.eks - under ellers like vilkår- nesten dobbelt så store når en vurderer dagens bolig som godt tilpasset ens behov om en skulle bli skrøpelig, som når boligen ikke er det.

Denne analysen viser imidlertid at sjansene for å foretrekke sykehjemmet tiltar jevnt over med alder fram til 73 år, men er fortsatt relativt lav blant de eldste (78-åringene), jfr tabell 5.4. Ønsket om sykehjems plass tiltar videre noe med det å ha store vansker med å gå trapper, men forskjellene i forhold til dem uten slike vansker, er ikke signifikante.

Og preferansene i retning av sykehjemmet tiltar med boligens synkende markedsverdi. Det er under ellers like vilkår 4 ganger så stor sjanse for å ønske seg slik plass når boligens markedsverdi er under 1 mill kr som når den er 3 millioner +.

Men det er tiltroen til å få nødvendig hjelp i sykehjemmet og mistroen til å få det i omsorgsbolig som framfor alt kjennetegner den tiendedelene som eksplisitt ønsker seg sykehjems plass. Det er 5 ganger

større sjans for at en ønsker seg slik plass når en i stor grad tror en får nødvendig hjelp der, sammenliknet med dem som i liten grad er av den overbevisning. Videre er det imidlertid 12 ganger større (oddsrate=0,08 - 1.0/0.08=12,5) sjans for å ønske seg plass i sykehjem når en har liten tro på å få nødvendig hjelp i omsorgsbolig, jfr tabell 5.4.

Det er mao hyppigere mistroen til å få dekket nødvendig hjelp i omsorgsbolig enn tiltroen til å få hjelp i sykehjem, som mest bidrar til å forklare preferansene for sykehjem. Det funnet er i god overensstemmelse med det som har gått fram av den offentlige debatten. Der har det på noen hold blitt hevdet at omsorgsboligene ikke på samme måte som sykehjemmet, evner å dekke behovene for døgnkontinuerlige tjenester og trygghet.

Oppsummerende vil vi gjenta at ut over dette, er det en tendens til at de eldste og de med store vansker med å gå trapper som foretrekker sykehjemmet. Og interessen er vesentlig mindre for sykehjemmet blant de yngste og blant dem som bor i boliger med høy markedsverdi. En kohorteffekt og en viss betydning av økonomiske ressurser synes å gjøre seg gjeldende som forklaring på å foretrekke sykehjem. Disse trekkene er imidlertid underordnet vurderingen av hvorvidt en vil ha tilgang på nødvendige tjenester eller ikke i sykehjem versus omsorgsboliger.

5.5.5 Sammendrag

Valg mellom ulike typer kommunale omsorgsboliger

Om framtidige seniorer skulle bli skrøpelig og kun hadde kommunale boformer å velge mellom, ønsker tre av fire sjølstendige omsorgsboliger. Halvparten av disse igjen ønsker den som separat bolig uten fellesareal, mens den andre halvparten ønsker slikt areal i tilknytning til omsorgsboligen. Og en av seks ønsker omsorgsboligen i form av fellesskapsbolig, de fleste som del av bofellesskap og bare noen få i form av bokollektiv. De resterende 10 prosent kan ikke tenke seg noen form for omsorgsbolig, men ønsker seg sykehjem.

Interessen for sjølstendige omsorgsboliger *uten fellesareal* er noe høyere blant de aller eldste seniorene, mens de yngre oftere er orientert mot slike boliger *med fellesarealer*. Orienteringen mot mer kollektive løsninger avtar med alder. Interessen for *sykehjem* tiltar imidlertid fram til 73-åringene, hvor 37 pst ønsker seg plass enten i sykehjem (24 %) eller i omsorgsbolig i bofellesskap (13 %). Oppslutningen både om sjølstendige omsorgsboliger med fellesareal

og omsorgsbolig i bofellesskap er imidlertid jevnt over størst blant de yngste.

Pr i dag synes det alt i alt rent fordelingsmessig å være godt samsvar mellom hvilke typer omsorgsboliger som sannsynligvis blir etterspurt og hva som allerede er bygget ut, bortsett fra at noen færre seniorer ønsker sjølstendige omsorgsboliger uten fellesskapsløsninger sammenliknet med den faktiske forekomsten av denne typen kommunale boliger.

Kjennetegn ved dem som foretrekker fellesskapsløsninger

Under ellers like vilkår er sjansene for å foretrekke fellesskapsløsninger minst blant 78-åringene og de yngste, mens 73 åringene hyppigst ønsker å bo slik om de måtte velge mellom sjølstendige omsorgsboliger og fellesskapsløsninger om de ble skrøpelige. Det er de eldste seniorenne med de nærmeste utsiktene til å måtte takke ja til de kommunale fellesskapsløsningene, som oftest ikke ønsker dem. Og sjansene er 2.6 ganger større for at ugifte/skilte seniorer ønsker å bo i fellesskap som skrøpelige enn par og enker og enkemenn.

Utsiktene til å ønske fellesskapsløsninger er om lag 2.5 ganger større når markedsverdien av dagens bolig er under 1,5 mill kroner sammenliknet med dem som eier boliger til 3 mil kr eller mer. De som oftest foretrekker kollektive boformer er mao enslige personer i boliger med relativt lav markedsverdi med antakelig jevnt over mindre muligheter i det private markedet.

De som avviser omsorgsboliger og foretrekker sykehjem

Andelen som uansett foretrekker plass i sykehjem, tiltar jevnt over med alder fram til 73 år, men er fortsatt relativt lav blant de eldste. Under ellers like vilkår er det nesten dobbelt så stor sjanse for å foretrekke sykehjem når dagens bolig er godt tilpasset ens behov som skrøpelig, enn når boligen ikke er det. Det er videre tendens til at de med store vansker med å gå trapper oftere foretrekker sykehjemmet. Under ellers like vilkår er sjansen fire ganger så stor når boligens markedsverdi er under 1 mill kr som når den er 3 millioner +.

Det er imidlertid tiltroen til å få nødvendig hjelp i sykehjemmet og mistroen til å få det i omsorgsbolig som framfor alt kjennetegner den tiendedelene som eksplisitt ønsker seg sykehjems plass. Det er 5 ganger større sjanse for at en ønsker seg slik plass når en i stor grad tror en får nødvendig hjelp der, sammenliknet med dem som i liten grad er av den overbevisning. Det er imidlertid 12 ganger større sjanse

for å ønske seg plass i sykehjem når en har liten tro på å få nødvendig hjelp i omsorgsbolig.

Det er mao hyppigere mistroen til å få dekket nødvendig hjelp i omsorgsbolig mer enn tiltroen til å få hjelp i sykehjem, som mer enn noe annet forklarer preferansene for sykehjem framfor omsorgsboliger. Dette i god overensstemmelse med det som har gått fram av den offentlige debatten.

5.6 Ønsket privatareal i tilrettelagt bolig i en situasjon med skrøpelig

I følge oppgaver fra Husbanken (Husbanken 2004) har de fleste omsorgsboliger som er bygget i tilknytning til Handlingsplan for eldreomsorgen fram til 2001 et privatareal på 50-70 kvm, i det dette gjelder 73 pst¹⁰⁴. I denne undersøkelsen har vi nyttet svaralternativer der vi kombinerer antall rom og areal¹⁰⁵.

Vi har ikke angitt 4 rom eller mer som mulighet for svar¹⁰⁶, da dette så å si ikke forekommer i de omsorgsboliger som er bygget med Husbankfinansiering etter 1994.

I denne sammenhengen er fellesareal ikke nevnt, da spørsmålet ikke er begrenset til boliger som har slike løsninger. Vi har imidlertid tidligere vist (jfr avsnitt 5.3) at det er mange som er interessert i kommunale boliger med fellesareal. Disse mulige forbindelsene er det imidlertid ikke rom til å analysere i denne sammenhengen.

Undersøkelsen viser at 35 pst ønsker seg boliger med 2 rom, resten ønsker 3 rom, jfr figur 5.8. Og de fleste som ønsker seg 2 rom, ønsker seg samtidig 55-65 kvm privatareal, og de fleste med 3 rom, foretrekker 60-70 kvm. Det betyr at nærmere 2 av 3 prefererer en til rettelagt bolig med 55-70 kvm privatareal.

Videre går det fram at 13 pst ønsker privatareal 40-55 kvm. Det er omtrent i overensstemmelse med andel omsorgsboliger bygget med så

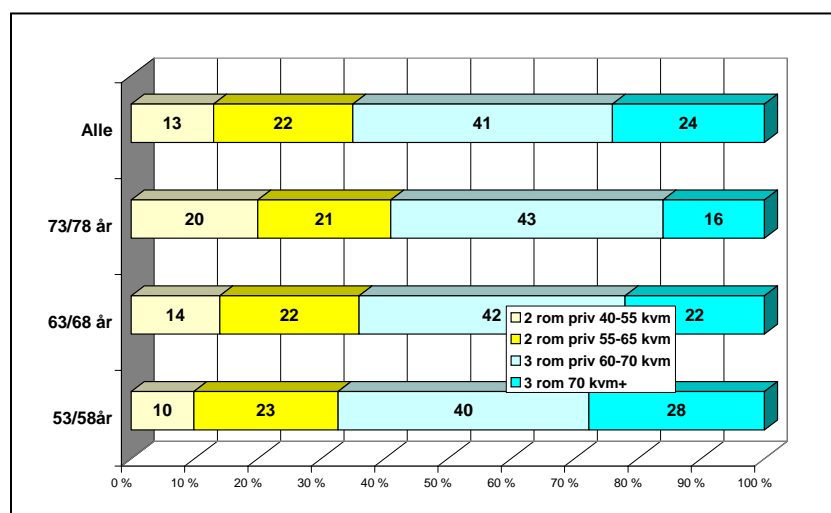
¹⁰⁴ Husbankens oversikt viser at 42 pst av omsorgsboligene er på 50-60 kvm og 31 pst er 60-50 kvm. Bare 8 pst har et privatareal under 50 kvm, og 19 pst er over 70 kvm (Husbanken 2004, figur 6b).

¹⁰⁵ Spørsmålet lød: "Om du skulle bli skrøpelig, hvor stort ønsker du at privatarealet i boligen skal være?".

¹⁰⁶ Ved denne presenteringen har vi holdt utenfor dem som har svart 'vet ikke' eller som sier at arealets størrelse er av mindre betydning, hhv 16 pst og 5 pst av alle.

vidt lite privatareal i dag. Interessen for boliger med små privatarealer er dobbelt så stor blant 70-åringene som blant 50-åringene, idet 20 pst av de førstnevnte nøyer seg med to-rommere under 55 kvm mot 10 pst blant de sistnevnte, jfr figur 5.8.

Figur 5.8 *Ønsket størrelse på privatarealet i boligen om en skulle bli skrøpelig målt i antall rom og kvm gruppert. Andeler i prosent.*



I overkant av 20 pst ønsker seg 55-60 kvm. De fleste, eller 4 av 10, ønsker imidlertid et privatareal mellom 60 og 70 kvm. De resterende foretrekker privatareal over 70 kvm, jfr figur 5.8. Det betyr at 65 pst av de framtidige senioren i en skrøpeligheitsituasjon ønsker seg boliger på over 60 kvm. Til sammenlikning har 46 pst av omsorgsboligene bygget i perioden 1997-2001 privatareal på over 60 kvm.

Mens det ikke synes å foreligge noen kohorteffekt for ønsker om boliger 55-70 kvm (jevnt over 65 % ønsker slikt areal), er det betydelig flere blant 50-åringene som ønsker privatareal over 70 kvm. Av disse foretrekker 28 pst så vidt stort areal, mot 16 pst i de to kohortene i 70-åra. Det er mao de yngre senioren som oftest bærer fram ønsket om noe større arealer.

Undersøkelsen tyder på at det er bra samsvar mellom framtidig etterspørsel etter mindre tilrettelagte boliger og det som er oppført av offentlig finansierte omsorgsboliger. Men samtidig viser undersøkelsen at noe framover i tid vil eldre jevnt over ønske seg noe større arealer enn det som er lagt inn i de allerede oppførte omsorgsboligene.

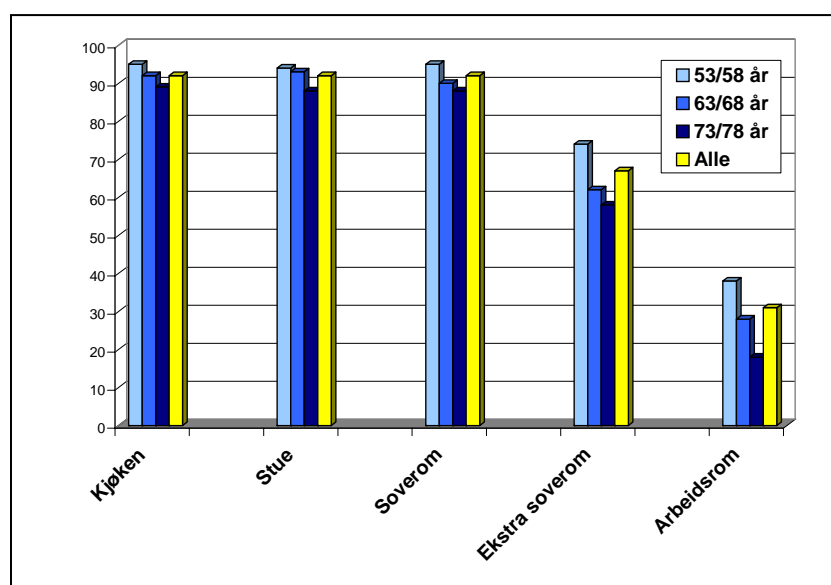
Her er det mulig å splitte preferansen og analysere i forhold til ønsket areal blant den halvdelen av seniorer som foretrekker kommunale løsninger i en framtidig situasjon med skrøpelighet. En slik analyse har vi ikke funnet rom for. Vi viser imidlertid tilbake til spørsmålet om preferanser i forhold til ulike typer omsorgsboliger, jfr avsnitt 5.5.

5.7 Ønsker om type rom i ny bolig ved skrøpelighet

5.7.1 Generelt om ønsker om ulike typer rom

Spørsmålet om hvordan den nye boligen fysisk skal være i en situasjon med skrøpelighet er ikke bare et spørsmål om antall rom og kvadratmeter, men også om hvilke type rom en ønsker seg. Derfor har vi kartlagt hvilke type rom seniorene vil ha i boligen om de skulle flytte til ny bolig pga skrøpelighet¹⁰⁷.

Figur 5.9 *Ønsket type privatareal i boligen om en skulle måtte flytte pga skrøpelighet etter elder. Andeler i prosent*



¹⁰⁷ Spørsmålet lød: "Om du skulle bli skrøpelig, hva slags type privatareal ønsker du boligen skal ha dersom du/dere skulle flytte" (Spm 40).

Her går det fram at de aller fleste ønsker seg de obligatoriske rommene stue og soverom, jfr figur 5.9. I tillegg er det 6 av 10 som ønsker seg et ekstra soverom, og da er vi over i 3-roms leiligheter. Og så er det en knapp tredjedel som ønsker seg et ekstra arbeidsrom. Det siste vil innebære en 4-roms bolig. Under ett betyr det at 2 av 3 nøyer seg med 3-roms boliger eller mindre.

Og mens 9 av 10 av de yngre senioren ønsker seg et ekstra soverom i den nye boligen en skulle måtte flytte til pga skrøpeligheit, gjelder det samme 6 av 10 av de eldste, jfr figur 5.9. Forskjellen kan i noen grad ha sammenheng med at de sistnevnte i overveiende ser for seg løsninger gjennom omsorgsboliger i bofellesskap og bokollektiver, der kjøkken og stue er en del av fellesskapsløsningen, jfr avsnitt 5.4.

Slike klare kohorteffekter gjelder også ønsket om arbeidsrom – eller i praksis 4-roms leilighet. Dobbelt så mange ønsker et slikt rom blant 50-åringene sammenliknet med 70-åringene, 38 pst versus 18 pst.

Og når det gjelder ekstra soverom og arbeidsrom, er også bildet nyansert. Data gir mange muligheter til analyse av hvem som ønsker seg den typen rom og hvem som ikke gjør det. Det må vi la ligge i denne omgangen.

5.7.2 Ønsker ikke kjøkken eller stue eller soverom

Det gjengse vil være å ønske seg kjøkken stue og soverom, dvs 3-roms bolig. Likevel er det en del blant 70-åringene som verken ønsker seg kjøkken/stue/soverom. Det er således et lite mindretall som kan tenke seg en bolig som skrøpelig uten kjøkken eller soverom eller uten stue. Blant de eldste senioren, 73/78 år er det 13 pst som sier de ikke trenger stue og/eller kjøkken.

Pr. 1.1. 2004 var det 296.000 personer 71-80 år i Norge. Hvis denne undersøkelsen er representativ for disse, vil det være slik at det er nærmere 45.000 personer i den alderen som ikke ønsker seg stue og /eller kjøkken om de skulle flytte pga skrøpeligheit. Slik det er i dag, vil den mest nærliggende løsningen for disse være en kommunalt disponert bolig i bofellesskap, jfr. pkt 5.4.

Uansett boform så vil en måtte sove for seg sjøl enten i eget soverom eller i en soveplass tilknyttet oppholdsrom. Vi ser her bort fra dem som ikke ønsker soverom, og holder oss i det videre til seniorer som ikke ønsker seg stue og/eller kjøkken om en skulle måtte flytte pga skrøpeligheit. Det gjelder 9 pst av alle 53-78 år. Dette er et betydelig andel. Hvis disse i vår undersøkelse er representative for befolkningen

51-80 år, gjelder dette ca 110.000 personer (i alt var det pr 1.1. 2004. 1.235.000 personer 51-80 i Norge).

Det er særlig ulike kommunale fellesskapsboliger som gir tilbud om å bo uten eget kjøkken og stue. Og blant de 9 prosentene som ikke ønsker bolig med stue og/eller kjøkken, er det også samtidig 45 pst som ønsker seg slike boformer om de skulle flytte pga skrøpeligheit, slik vi generelt har gjort rede for i kap 5.3. Videre er 25 pst av disse som ønsker seg til generasjonsbolig eller bolig i vennefellesskap. De øvrige (30 pst) bor allerede i tilrettelagt boligtype eller ønsker seg en sjølstendig omsorgsbolig som er slik.

Det som kjennetegner dette mindretallet er - som forventet - at de f.eks bor i svært små boliger, har lav husholdsinntekt er skrøpelig ved å ha store vansker med å gå trapper.¹⁰⁸

5.8 Om enerom og privatarealets størrelse i sykehjem

5.8.1 Om enerom i sykehjem

Spørsmålet om enerom i sykehjem har lenge stått sentralt i den norske omsorgsdebatten. Og det var kravet om enerom i alle sykehjem som var oppakten til Handlingsplan for eldreomsorgen i 1996.

Kravet om enerom i sykehjem var en av foranledningene til Handlingsplan for eldreomsorgen, et løfte som regjeringen for øvrig ga allerede i 1993. Ved behandling av Sosial- og helsedepartementets budsjett for 1997 høsten 1996 ble det så gjort følgende vedtak (såkalt romertallsvedtak): "*Stortinget ber Regjeringen kostnadsberegne full sykehjemsdekning med enerom innen år 2001*" (op. cit). Det var oppfølgingen av stortingets vedtak i trontaledebatten, der regjeringen

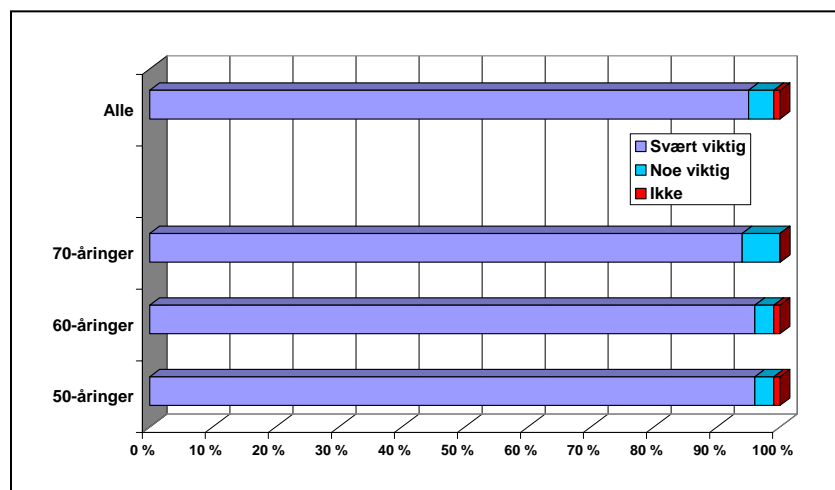
¹⁰⁸ Mens det i gjennomsnitt var 9 pst som ønsket seg ny bolig uten stue og/eller kjøkken, gjaldt dette f.eks 15 pst av dem med bolig under 60 kvm, 13 pst av dem med husholdsinntekt under 200 tusen, 16 pst av dem med store vansker med å gå trapper. Det er også en større andel blant disse som bor med tilgjengelighet og som har foretatt tilpasninger i boligen, men som pga ressurser og livssituasjon ellers foretrekker å få de nødvendige boligfunksjonene løst gjennom fellesskapsløsninger. Resultatene av en logistisk regresjonsanalyse der disse og noen andre relevante faktorer er nyttet, forklarer imidlertid lite av den observerte variansen ($R^2=0,07$).

ble bedt om å legge fram en stortingsmelding med plan om full sykehjemsdekning med enerom for dem som ønsker det.

Og i februar 1997 ba Sosialistisk Venstreparti (Dokument nr 8:46 (1996-97) Stortinget legge fram en melding med plan for full sykehjemsdekning basert på enerom for dem som ønsker det over en fem-års periode ved statlig fullfinansiering av investeringskostnadene og innføring av et eget driftstilskudd til formålet lagt inn i inntekts-systemet ¹⁰⁹.

Og en tid hadde en som mål å lovpålegge kommunene at alle sykehjems plasser skulle bestå av enerom (jfr St meld nr 50(1996-97), Handlingsplan for eldreomsorgen). I dag er ca 90 pst av alle plasser i sykehjem enerom (Brevik 2003b). En undersøkelse som NIBR gjennomførte i kommunene i 2001, viste at et mindre antall kommuner fortsatt ønsker å ha flersengsrom av flere rimelige grunner (Brevik 2003b).

Figur 5.10 *Betydningen av å få mulighet til å bo på enerom om en må flytte til sykehjem. Gradert vurdering av dette etter alder. Prosent*



¹⁰⁹ Dette forslaget ble tatt inn under kap 5 i Sosialkomiteens innstilling til St meld nr 50, (1996-97), Innst S. nr 294 (1996-97). Det ble drøftet i Stortinget den 19. juni 1997 sammen med behandlingen av St meld nr 50 (1996-97), Handlingsplan for eldreomsorgen.

Denne undersøkelsen viser imidlertid at de framtidige seniorenene unisont ønsker seg enerom i sykehjemmet.

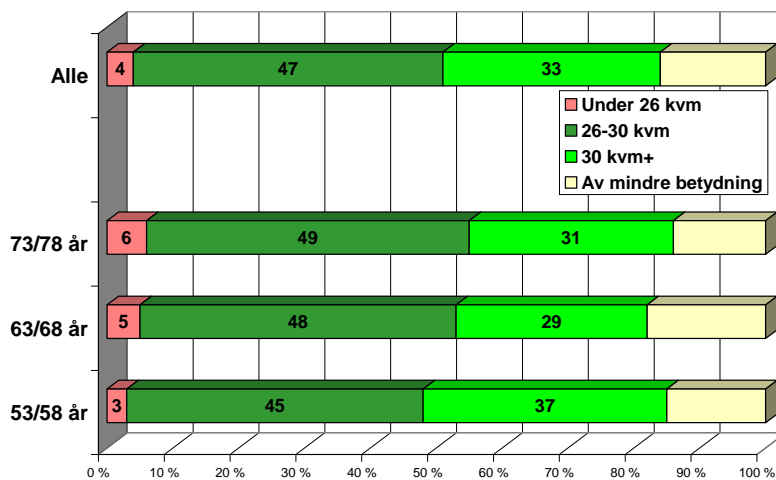
Hele 95 prosent mener at dette er svært viktig. Bare 1 pst er av den formening at dette ikke er viktig. Undersøkelsen bekrefter at det er fullt samsvar mellom de politiske målsettingene om enerom og framtidige eldres ønsker om det samme.

5.8.2 Størrelsen på ønsket privatareal i sykehjem

Husbanken har anbefalt at privatarealet pr sykehjems plass minimum bør være 24 kvm. I følge Husbanken hadde 44 pst av sykehjems plassene et privatareal under 26 kvm og bare 7 pst var under 24 kvm i 2003. Hele 42 pst av plassene er 26-30 kvm og 14 pst har privatareal på 30 kvm eller mer (Husbanken 2004).

Vår undersøkelse viser imidlertid at bare 4 pst av seniorenene ønsker seg privatareal i sykehjem under 26 kvm, jfr figur 5.11. Halvparten (47 pst) ønsker seg derimot et privatareal på 26-30 kvm, mens 44 pst av dagens areal er under 26 kvm. Og 2 av 10 ønsker seg 30 kvm eller mer, mens 14 pst bor så vidt romslig i dag.

Figur 5.11 Ønsket privatareal i sykehjem. Areal i intervaller i kvm. Prosent



Det synes mao å være nokså bra samsvar mellom seniorenenes ønsker når det gjelder privatarealer i størrelsene 26 kvm eller mer, skjønt det

er 69 pst som ønsker seg 26 kvm eller mer, mens 56 pst av plassene i dag har et så vidt stort areal.

Det store avviket i forhold til framtidige eldres ønsker og faktiske arealstørrelser i sykehjem finner vi imidlertid i forhold til plasser som har under 26 kvm privatareal. Det er mao en god del sykehjemsplasser med for lite privatareal i forhold til seniorennes ønsker. Det dreier seg imidlertid ikke om et vesentlig antall kvm. Dette bekrefter at satsingen under Handlingsplanen fra Husbankens side og oppfordringen til kommunene om å bygge med et noe større privatareal i sykehjem har vært helt riktig (jfr Brevik 2003b, kap 4.3).

5.9 Valget mellom å eie eller leie samt ønsket husleie

Kommunale omsorgsboliger er i de aller fleste tilfeller basert på leieforhold (2 av 3) og nesten ingen er sjøleide i vanlig forstand. En undersøkelse (Agenda 2002) viser imidlertid at 1/3-del eies gjennom borettslag. Disse boligene er mao dominert av to ulike disposisjonsformer. Vi har imidlertid spurt seniorenne om de ønsker å eie eller leie bolig om de sto ovenfor valget å etablere seg i tilrettelagt bolig/omsorgsbolig¹¹⁰.

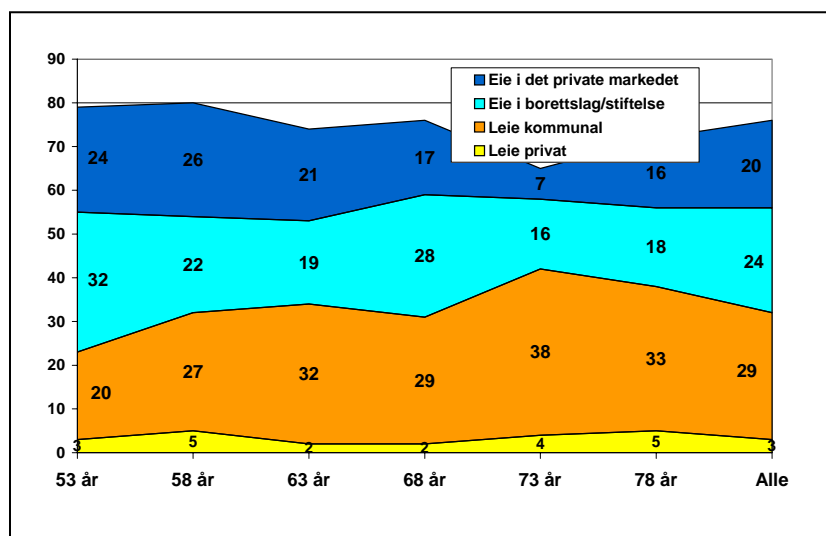
5.9.1 Etterspørsel etter tilrettelagte boliger etter disposisjonsform

Undersøkelsen viser at det er 29 pst som i en slik situasjon ville ønske å leie en kommunalt tilrettelagt bolig/omsorgsbolig, jfr figur 6.11¹¹¹. På den andre sida er det 24 pst som ønsker å eie tilrettelagt andelsbolig/omsorgsbolig i borettslag eller stiftelse med innskudd.

¹¹⁰ Spørsmålet lød: "Hvis du i dag sto overfor valget om å etablere deg i tilrettelagt bolig/omsorgsbolig, foretrekker du å leie eller å eie denne boligen" (spm 50).

¹¹¹ Det var 17 pst som avsto fra å ta stilling til dette spørsmålet ved å svare at en ikke ville "velge å flytte til en tilrettelagt bolig/omsorgsbolig" samt at det var 8 pst som ikke besvarte spørsmålet. Denne fjerdeparten er med i prosenttueringen og er representert ved det kvite feltet i figur 5.12..

Figur 5.12 Ønsket disposisjonsforhold til ny bolig om en sto ovenfor valget om å etablere seg i tilrettelagt bolig eller omsorgsbolig etter alder. Prosent



Siden det bare er 3 pst som ønsker å leie slik bolig i det private markedet, ønsker de øvrige å *eie* en slik bolig gjennom anskaffelse i det private markedet. Det gjelder 20 pst av seniorene.

Det å leie en kommunalt tilrettelagt bolig har minst oppslutning blant de yngste seniorene. Hver femte 53-åring ønsker en slik disposisjonsform, mot vel hver tredje 70-åring, jfr figur 5.12. Halvparten av 50-åringene ønsker derimot å eie, både gjennom borettslag/stiftelse og i det private markedet, med en liten overvekt for det siste, jfr figur 5.12. Blant 70-åringene gjelder det samme bare 3 av 10.

Det synes her å foreligge en kohorteffekt i den forstand at de yngste seniorene oftere enn de eldste ønsker å eie sin tilrettelagte bolig. Men her er det verdt å legge merke til at det i de fleste aldersgrupper er vel så mange som ønsker å eie gjennom borettslag/stiftelse som direkte gjennom det private markedet, særlig blant 53-åringene. Det å eie kan på ingen måte direkte oversettes til det 'private markedet'.

5.9.2 Om forholdet mellom tilbud og etterspørsel av tilrettelagte boliger

I forhold til disse preferansene er det qua disposisjonsform relativt sett 'overskudd' på kommunalt tilrettelagt boliger i leieforhold, mens det rent fordelingsmessig¹¹² synes å være bedre balanse i forhold til boligkooperativt eide boliger.

Hvordan seniorenas preferanser forholder seg relatert til det private markedet, vet vi imidlertid mindre om. Her foreligger det ikke såkalte klausulerte 'omsorgsboliger', forbeholdt eldre eller andre med funksjonelle behov for slike boliger, og som i tillegg er bygget med store tilskudd fra stat og kommuner. Tilrettelagte boliger qua omsorgsboliger er pr definisjon kommunalt disponerte og i tillegg statlig sterkt subsidierte på oppføringssida (Brevik 2001, Brevik 2003a).

Slik vår undersøkelse viser, bor imidlertid hver fjerde senior i godt tilrettelagte boliger - de aller fleste privateide, jfr kap 3.2. Den samlede forekomst at slike boliger kjenner vi imidlertid bare gjennom registreringen i Folke- og bolig telling 2001. Den viste som tidligere nevnt at forholdet mellom tilrettelagte boliger i privat og kommunal regi, var i forholdet 7:1.¹¹³, dvs at flesteparten av de 'tilrettelagte' boligene hører heime i det private markedet. Seniorer og eldre har ingen fortrinnsrett til disse, idet adgangen kun reguleres ved pris (betalingsevne og betalingsvillighet). Derfor kan vi ikke besvare spørsmålet om tilbudet av privat eide tilrettelagte boliger på annen måte enn vi her gjør.

¹¹² Dette er en viktig presisering. Hvis seniorenas 51-80 år skulle realisere en slik etterspørsel etter tilrettelagte boliger/omsorgsboliger i boligkooperasjon/-stiftelser, vil det anslagsvis dreie seg om 200.000 boliger (jfr kap 5.7.4), mens det i dag eksisterer høyst 9.000 slike boliger. Derfor kan disse resultatene i beste fall bare nyttes som pekepinner om forholdet mellom de ønskete disposisjonsformer i forhold til det eksisterende tilbudet eller i forhold til det som bygges nytt.

¹¹³ Våre data viser at det i 2001 var 17.000 omsorgsboliger hvor alle kan regnes å ha full tilgjengelighet. I tillegg var det ca 23. 000 andre tilrettelagte kommunale boliger til pleie- og omsorgsformål for eldre og funksjonshemmede, dvs i alt ca 40.000. Hvor mange i den sistnevnte kategorien som er tilgjengelige i samme forstand som omsorgsboligene, er det ingen som vet (Brevik I.: *Handlingsplan for eldreomsorgen og utbyggingen av omsorgstjenestene. Ledd i en lengre utvikling*. Arbeidsrapport, NIBR, Oslo 2003).

5.9.3 Ønsket husleie i kommunal eller privat tilrettelagt omsorgsbolig

Når det gjelder husleie i dagens kommunale omsorgsboliger, har Husbanken anbefalt kommunene å ta kostnadsdekkende leie. Sjøl om alle kommuner holdt seg til det, ville husleien likevel variere betydelig etter hvor en befinner seg i landet og etter hvor omsorgsboligene er bygget. Investeringskostnadene har variert betydelig både mellom kommuner og over tid (jfr Husbanken 2004, Asplan Analyse 2000, Brevik 2003a). Det er i tillegg en rekke andre forhold som tilsier at husleien vil variere, f.eks om kommunene praktiserer markedspris, leie på linje med andre kommunale boliger eller om det statlige oppstartingsstilskuddet regnes som bidrag til husleie eller ikke (Agenda 2002). Statistisk oversikt over de faktiske husleiekostnadene i slike boliger foreligger etter vår kunnskap så langt ikke.

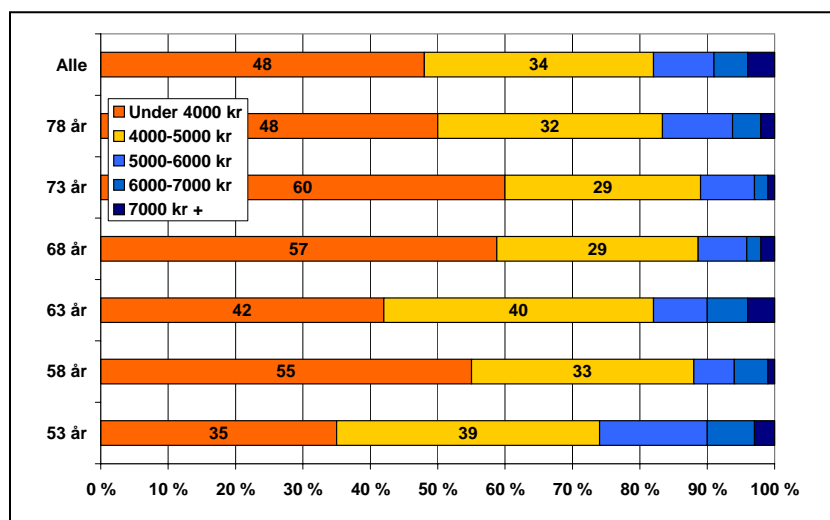
Undersøkelsen viser at 3 av 10 seniorer ønsker å leie boligen hvis det var slik at en sto overfor valget om å etablere seg i tilrettelagt bolig eller omsorgsbolig. Det er mao et mindretall som ønsker å leie.

Våre informanter bygger imidlertid antakelig i liten grad sin rapportering av den husleien de kan tenke seg å betale på grunnlag av faktisk kunnskap om varierende priser i dette markedet, men på vurdering av dette ut fra egen økonomisk situasjon og preferanser.

Vi har stilt seniorene et tilnærmet hypotetisk spørsmål om hvor mye en *samlet* ønsker å betale i husleie for en tilrettelagt bolig/omsorgsbolig, om den er kommunal eller i det private markedet.¹¹⁴ Her er det ca 1/3-del som svarer at de uansett ikke ville ønske å leie tilrettelagt bolig (disse er holdt utenfor i prosenteringen i figur 5.13). De øvrige har angitt hvor mye de pr i dag er villig til å betale samlet pr måned i husleie, jfr figur 5.13.

¹¹⁴ Spørsmålet lød: "Hvis du skulle ønske å leie kommunal tilrettelagt bolig/omsorgsbolig eller tilrettelagt bolig/omsorgsbolig på det private markedet i dag, hvor mye er du villig til å betale i husleie samlet sett pr måned for en slik bolig?" (spm 51).

Figur 5.13 *Ønsket husleie i leieforhold. Hvor mye ønskes betalt i samlet leie pr måned i omsorgsbolig/tilrettelagt bolig etter alder. Husleie i intervaller. Prosent*



Undersøkelsen viser at halvparten er villig til å betale under 4000 kr pr måned i samlet husleie for en tilrettelagt bolig/omsorgsbolig. Og ytterligere 1/3-del er villig til å betale 4000-5000 kr pr måned. Det er under 10 pst som er villig til å betale over 6000 kr pr måned, jfr figur 5.13.

Det er imidlertid en tendens til at de yngste er villig til å betale mer enn de eldste. Nesten 2 av 3 53-åringer vil betale mer enn 4000 kr og hver fjerde mer enn 5000 kr, mens tilsvarende gjelder hhv halvparten og hver sjettede 70-åring.

Sjøøl om manglende kunnskap om en rekke faktorer gjør det vanskelig å vurdere dette, tyder ikke undersøkelsen på at det er spesielt omfattende generell villighet til å betale særlig høye husleier for tilrettelagte boliger.

Resultatene fra undersøkelsen på dette punktet må imidlertid bare betraktes som nivåer eller pekepinner for betalingsvillighet. Sett i forhold til det som jevnt over er markedsleie i det private markedet - nesten uansett hvor en bor i landet - vil prisene imidlertid jevnt over måtte ligge i overkant av dette.

I denne sammenhengen må vi bl.a ha i mente at mange seniorer vil ha relativt lave tilleggspensjoner også i mange år framover (Koren 2001).

På den andre siden vil en betydelig andel etter hvert ha relativt store boligformuer. Men slik NIBRs undersøkelse i Asker viser, vil de fleste seniorene på langt nær nytte hele boligformuen inn i nye bokostnader (Brevik 2004).

5.9.4 Sammendrag

Ønsket privatareal i tilrettelagt bolig i en situasjon med skrøpelighet

Hver tredje senior ønsker tilrettelagt bolig med 2 rom, resten ønsker 3 rom eventuelt flere rom med varierende størrelse om de skulle bli skrøpelige og flytte til ny bolig. Interessen for små privatareal - 40-55 kvm - er liten, og gjelder f.eks 10 pst av 50-åringene og 20 pst blant 70-åringene. De yngre seniorene ønsker oftest noe større arealer, idet 28 pst av 50-åringene vil bo med privatareal over 70 kvm.

I alt ønsker 65 pst seg boliger på over 60 kvm. Til sammenlikning gjaldt det 46 pst av omsorgsboligene bygget i perioden 1997-2001. Det er bra samsvar mellom framtidig etterspørsel etter mindre tilrettelagte boliger og det som er oppført av omsorgsboliger. Men noe framover i tid synes eldre jevnt over å ville ønske seg noe større areal enn det som er lagt inn i de allerede oppførte omsorgsboligene.

Ønsker om type rom i ny bolig ved skrøpelighet

Seks av ti seniorer ønsker seg et ekstra soverom i ny bolig ved skrøpelighet. En tredjedel ønsker et ekstra arbeidsrom. Det siste vil innebære en 4-roms bolig. Under ett betyr det at 2 av 3 nøyer seg med 3-roms boliger eller mindre.

Mens 9 av 10 av de yngre seniorene ønsker seg et ekstra soverom, gjelder det 6 av 10 av de eldste. Klare kohorteffekter gjelder også ønsket om arbeidsrom - eller i praksis 4-roms leilighet. Dobbelt så mange ønsker det blant 50-åringene sammenliknet med 70-åringene.

Ønsker ikke kjøkken eller stue eller soverom

Et lite mindretall – eller 9 pst kan tenke seg en bolig som skrøpelig uten kjøkken og/eller stue. Det er i dag særlig ulike kommunale fellesskapsboliger som gir slikt tilbud. Blant de eldste, 73/78 år, gjelder det 13 pst. Disse kjennetegnes bl.a ved å bo i svært små boliger, ved å ha lav husholdsinntekt og ved å ha store vansker med å gå trapper.

Enerom og arealstørrelse i sykehjem

De framtidige seniorenne ønsker unisont enerom i sykehjemmet. Her er det fullt samsvar i forhold til de politiske målsettingene.

Halvparten ønsker seg et privatareal i sykehjem på 26-30 kvm, mens 44 pst av dagens areal er under 26 kvm. Og 2 av 10 ønsker seg 30 kvm eller mer, mens 14 pst bor så vidt romslig i dag. Det er imidlertid 7 av 10 som ønsker 26 kvm eller mer, mens 56 pst av plassene i dag har et så vidt stort areal. Det synes bare til en viss grad å være samsvar mellom seniorennes ønsker om privatarealer og faktiske arealstørrelser i dagens sykehjem.

Om å eie eller leie tilrettelagt bolig eller omsorgsbolig

Nærmere en tredjedel ønske å *leie* en kommunalt tilrettelagt bolig/omsorgsbolig, mens godt over to av tre omsorgsboliger leies i dag. En fjerdedel ønsker å eie gjennom borettslag eller stiftelse med innskudd. Og en av fem ønsker å *eie* en slik bolig gjennom anskaffelse i det private markedet. Resten ville uansett ikke ønske seg slike boliger.

I de fleste aldere er det imidlertid vel så mange som ønsker å eie gjennom borettslag/stiftelse som direkte gjennom det private markedet, særlig blant 53-åringene. Det å eie kan ikke direkte oversettes til det 'private markedet'. De yngste seniorenne ønsker oftest å eie sin tilrettelagte bolig om de skulle bli skrøpelige.

Preferansene i forhold til disposisjonsform viser at det relativt sett er 'overskudd' på kommunalt tilrettelagt boliger i leieforhold, mens det rent fordelingsmessig synes å være bedre balanse i forhold til boligkooperativt eide boliger. Hvordan seniorennes ønsker forholder seg relatert til det private markedet, vet vi imidlertid lite om ut over at forholdet mellom tilrettelagte boliger i privat og kommunal regi, er i forholdet 7:1, dvs at flesteparten av de 'tilrettelagte' boligene hører heime i det private markedet der tilgangen er bestemt gjennom kjøpekraft samt at utbudet vil variere betydelig etter type bosted.

Ønsket husleie i kommunal eller privat tilrettelagt bolig

Halvparten av seniorenne som ønsker å leie bolig som skrøpelig - kommunal eller privat - er villig til å betale under 4000 kr pr måned i samlet husleie. Ytterligere 1/3-del ønsker å betale 4000-5000 kr pr måned. Under 10 pst er villig til å betale over 6000 kr pr måned. Undersøkelsen tyder ikke på spesielt omfattende generell villighet til å betale særlig høye husleier for tilrettelagte boliger i leieforhold.

5.10 Om ønsket lokalisering av omsorgsboliger

Vi må anta at lokaliseringen av kommunale omsorgs- og pleieboliger, vil være av vesentlig betydning for eldre. Og dette har vært viet betydelig plass i veiledningsmaterialet fra Husbanken i tilknytning til bygging av omsorgsboliger, samtidig som spørsmålet synes å ha vært hyppig drøftet i kommunene (Brevik 2001, Brevik 2003b, Romøren og Svorken 2003). Samtidig har noen typer lokaliseringer blitt opplevd som problematisk av noen brukergrupper (Brevik og All Ritland 1999).

I forhold til etterspørsel tyder en undersøkelse på at omsorgsboligens beliggenhet er viktigere enn eierformen. Hele 84 pst av kommunene rapporterte at beliggenhet var av betydning for etterspørselen, mens 23 pst mente tilsvarende var tilfellet for eierform (Agenda 2002).

Lokalisering av omsorgsboliger har særlig fire sentrale dimensjoner. Først om omsorgsboligene ligger spredt eller sentralisert i kommunen (noe underordnet i litt større byer). Dernest i hvilken grad boligene er integrert i det ordinære bomiljøet Videre, hvordan de er lokalisert i forhold til ulike servicetilbud. Og til sist, hvorvidt de er knyttet opp mot institusjoner gjennom ulike former for samlokaliseringer.

Dimensjonene er:

- a) sentrum-periferi-dimensjonen - hvor i kommunen ligger boligen
- b) i hvilken type bebyggelse boligene befinner seg
- c) plassering i forhold til sentrale servicefunksjoner
- d) plassering i forhold til eldreinstitusjoner og omsorgsbaser

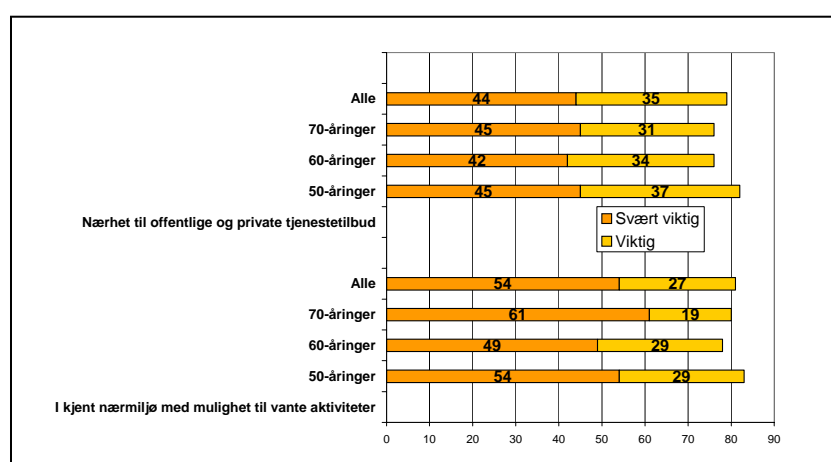
5.10.1 Om ønsket lokalisering i forhold til offentlig og privat service og et kjent nærmiljø

Vi har i denne undersøkelsen foretatt en nokså inngående kartlegging av seniorennes preferanser når det gjelder hvor omsorgsboligene bør finne seg i forhold til offentlig og privat service, nærmiljøet¹¹⁵ og i forhold til andre omsorgsboliger og sykehjem.

¹¹⁵ Spørsmålet lød "Hvor viktig synes du det er at omsorgsboliger har følgende plassering: - i et kjent nærmiljø med anledning til å utføre vante

At omsorgsboligene er plassert i et kjent nærmiljø med anledning til å utføre vante aktiviteter og omgås andre som før, er viktig for 8 av 10 seniorer. Og 50-60 pst mener at dette er svært viktig. Det er enighet om dette uavhengig av alder, jfr figur 5.14. Sjøl om eldre vil flytte, vil de sjelden flytte langt fra nåværende bosted. NIBRs undersøkelse av *Framtidige eldres boligpreferanser i Asker*, viste at tre av fire potensielle flyttere ønsket å flytte innen kommunen (Brevik 2004), dvs ønsket å forbli i det kjente miljøet. Denne tendensen bekreftes også av denne undersøkelsen, men er i denne sammenhengen ikke analysert nærmere.

Figur 5.14 Lokalisering av omsorgsboliger ved valg av denne typen bolig i en situasjon som skrøpelig. Andel etter alder som velger egenskaper ved nærmiljø og offentlig service. Prosent



Den nevnte undersøkelsen fra Asker viste også at nærhet til privat og offentlig service er av stor betydning når seniorer skal velge nytt bosted, inkludert omsorgsbolig. Vår undersøkelse viser at nærhet til ulike offentlige og private tjenestetilbud (f. eks post, bank, apotek, lege, fotpleie osv) er viktig for 8 av 10 seniorer. Det er jevn oppslutning om dette uavhengig av alder, jfr figur 5.14.

aktiviteter og omgås andre som før, - nært ulike offentlige og private tjenestetilbud (f. eks post, bank, apotek, lege, fotpleie osv).....” (spm 46).

5.10.2 Ønsket plassering i forhold til andre omsorgsboliger

Sentralisert beliggenhet gir umiddelbart gevinster for kommunene i form av kortere reiseavstander. Men også i kraft av at mer spesialisert hjelp relativt raskere kan bringes inn samtidig som beboerne allment lettere kan nyte godt av andre hjelpe- og servicetilbud.

Enkeltundersøkelser synes å vise at omsorgsboligene gjennomgående er lokalisert nær eksisterende aldersinstitusjoner. En undersøkelse av omsorgsboliger bygget før Handlingsplan for eldreomsorgen tok til, viste at de fleste var lokalisert nært andre eldreinstitusjoner og kommunale tilbud for eldre (83 % - Ytrehus 1997). En undersøkelse i Nord-Trøndelag i 2002 viste at en god del omsorgsboliger er lokalisert i umiddelbar nærhet av sykehjem (31 % - Romøren og Svorken 2003). Det har klar sammenheng med hensynet til driftsmessig effektivitet. For å imøtegå noen av de negative sidene ved samlokalisering har Husbanken imidlertid anbefalt at boligene ikke skal bygges fysisk sammen med sykehjemmet (Husbanken 2004, s 37).

Vi har stilt seniorene spørsmål om tre ulike former for lokalisering av omsorgsboliger¹¹⁶, og de har for hvert alternativ gitt sin vurdering av disse lokaliseringsformene ved å peke på hvor viktig de synes de ulike lokaliseringene er.

Samlokalisert med andre omsorgsboliger

Hver fjerde senior slutter opp om et mønster der omsorgsboligene er samlokalisert med hverandre, men bare 5 pst mener dette er svært viktig¹¹⁷. Her er ikke plassering i forhold til institusjon nevnt. Undersøkelsen kan tyde på at majoriteten av seniorer ikke støtter opp under det som noen ganger er benevnt som 'omsorgsghettoer'. Det kan tolkes som at de ikke ønsker at disse boligene skal framstå som kategoriboliger, men heller inngå som del av det ordinære bomiljøet og den ordinære boligmassen. Det knytter for så vidt an til den sterke

¹¹⁶ Spørsmålet lød i denne sammenhengen: "Hvor viktig synes du det er at: -omsorgsboligene er samlokalisert med andre omsorgsboliger, - samlokalisert med andre omsorgsboliger og plassert nært et sykehjem, - bygd som separat bolig, men som del av et sykehjem" (spm 46).

¹¹⁷ Vi legger merke til at når det gjaldt beliggenhet i kjent miljø og nærhet til offentlig og privat service, jfr figur 5.14 var det langt flere som nyttet svaralternativet 'svært viktig'. Det alternativet nyttes radikalt sjeldnere når det gjelder omsorgsboligenes lokalisering i forhold til hverandre og til institusjon.

påpekingen av at en ønsker å tilhøre det kjente og vante (jfr forrige punkt).

Det er små forskjeller etter alder mht dette. Det er imidlertid tendens til at de eldste noe oftere er positive til omsorgsboliger samlokalisert med andre omsorgsboliger, jfr figur 6.14.

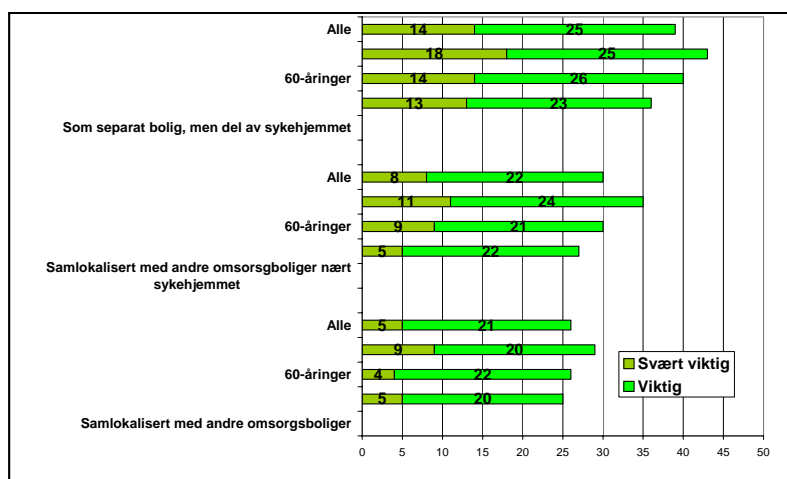
Samlokalisert med andre omsorgsboliger og plassert nær sykehjemmet

Slik vi antydte innledningsvis og som vi har drøftet i annen sammenheng (Brevik 2005b), er sannsynligvis en god del av de omsorgsboligene som er bygd de 10 siste åra, ofte lokalisert nært sykehjemmet. Og 3 av 10 seniorer mener at det er viktig at det er slik. Det gjelder noen flere blant de eldste, jfr figur 5.15. Likevel er det under 10 pst som mener at en slik lokalisering er svært viktig. En klar majoritet legger ikke vesentlig vekt på at omsorgsboligene er plassert nær sykehjemmet.

Bygd som separat bolig, men som del av sykehjemmet

Vi har ikke presisert hva vi legger i 'som del av sykehjemmet'. Om en ikke nødvendigvis oppfatter det som fysisk del av sykehjemmet, antar vi at de fleste med dette forstår at boligene er underlagt sykehjemmets regime på driftssida.

Figur 5.15 Lokalisering av omsorgsbolig i forhold til andre omsorgsboliger og sykehjem. Grad av viktighet etter alder. Prosent.



Undersøkelsen viser imidlertid at 4 av 10 seniorer ønsker seg omsorgsbolig som er separat bolig, men samtidig som del av sykehjemmet. Det er dette alternativet som har flest tilhengere. Dog er det bare en av sju som mener dette er 'svært' viktig. Og igjen ser vi at det er de eldste som oftest er i favør av slike løsninger. Men heller ikke dette alternativet oppnår flertall blant seniorenene. Det kan tyde på at omsorgsboligene enda ikke er helt innarbeidet som realitet i befolkningen, og at en kanskje ikke bestandig er kjent med hvordan slike boliger er plassert i forhold til andre omsorgsboliger og til institusjon.

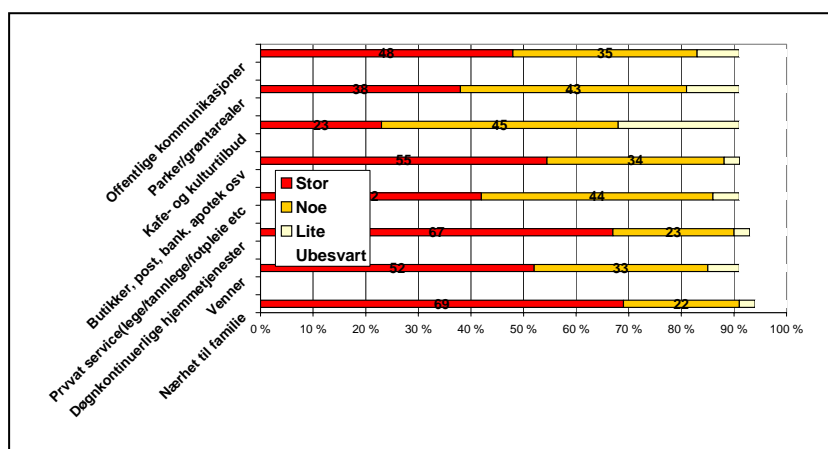
5.10.3 Samlet vurdering av betydningen av nærhet til sosiale nettverk og offentlig og privat service

NIBRs undersøkelse i Asker i 2004 viste at seniorenene ofte tilla bred tilgang til offentlig og privat service stor betydning ved valg av nytt bosted (Brevik 2004). Dagligvarebutikker, post, bank og helsetjenester står sentralt. Avtakende bruk av bil med alder vil også øke betydningen av god tilgang på nødvendige tjenester og offentlige kommunikasjoner nær der en bor.

Denne undersøkelsen bekrefter en slik orientering også på landsbasis. Vi har imidlertid i denne sammenhengen knyttet seniorenenes vurderinger av å være nær ulike servicetilbud til en situasjon hvor en er skrøpelig¹¹⁸. Vi har kartlagt hvordan de vurderer betydningen av en rekke tjenester, men også nærhet til familie og venner.

¹¹⁸ Vi spurte: "*I en situasjon med skrøpelighet, hvor mye betyr boligens nærhet til*" (kryss av for alle oppgitte alternativer). Vi viser til spm 48 i spørreskjema i vedlegg bak i rapporten for utformingen av de 9 oppgitte alternativene som en ble bedt om å krysse av ved.

Figur 5.16 *Betydningen av nærhet til familie, venner, privat og offentlig service, parker/grøntarealer og offentlige kommunikasjoner i en situasjon som skrøpelig. Prosent*



Det er nærhet i forhold til det lokale i sosial og helsemessig betydning som synes å være viktigst. Om lag 2 av 3 seniorer mener at nærhet til familie og døgnskuttinuerlige hjemmetjenester, er av stor betydning for det å bo i en situasjon hvor en er skrøpelig. Dernest kommer nærhet til venner, jfr figur 5.16.

Tilgang til ulike butikker, post, bank og apotek inntar også en framtreddende plass, idet vel halvparten mener at den type service er viktig. Det samme gjelder nærhet til offentlig kommunikasjoner. Nærhet til parker og grøntarealer er et vesentlig moment, og av stor betydning for 4 av 10.

Kafé- og kulturtilbud interesserer noe mindre, men majoriteten mener likevel at dette ikke er uvesentlige trekk ved de nære omgivelsene. Dette er imidlertid et generelt spørsmål som for de fleste ligger noe fram i tid. Våre data gir neppe noen presis utmåling av hvordan en vil forholde seg til dette i en reell valgsituasjon. Opplysningene er mest egnet til å angi hovedretningen for hva som kan være av betydning blant det som er nevnt. Og de nære omgivelsene, tilgang på sosiale relasjoner og tjenester, betyr for de aller fleste.

5.10.4 Sammendrag

I forhold til etterspørsel kan omsorgsboligens beliggenhet være viktigere enn eierformen. At omsorgsboligene er plassert i et kjent nærmiljø med anledning til å utføre vante aktiviteter og omgås andre som før, er viktig for 8 av 10 seniorer. Om lag 2 av 3 seniorer mener

at nærhet til familie og døgnkontinuerlige hjemmetjenester er av stor betydning for det å bo i en situasjon hvor en er skrøpelig. Nærhet i forhold til det lokale i sosial og helsemessig betydning som synes å være viktig.

Tilgang til ulike butikker, post, bank og apotek inntar også en framtreddende plass. Det samme gjelder nærhet til offentlig kommunikasjon. Nærhet til parker og grøntarealer er et vesentlig moment.

Hver fjerde senior slutter opp om et mønster der omsorgsboligene er samlokalisert med hverandre, men bare 5 pst mener dette er svært viktig. Det kan tolkes som at de fleste ikke ønsker å bo i bebyggelse som kan gi inntrykk av å framstå som kategoriboliger. Det knytter igjen an til uttalt ønske om fortsatt å tilhøre det kjente og vante.

En tredjedel mener imidlertid at det er viktig at boligen er samlokalisert med andre omsorgsboliger nær sykehjemmet. Noen flere ønsker seg omsorgsboligen som separat bolig, men samtidig som del av sykehjemmet. Dette alternativet har flest tilhengere blant seniorene, men bare 1 av 7 mener at slik plassering er svært viktig.

5.11 Ønsket servicetilbud i tilknytning til boligen i situasjon som skrøpelig

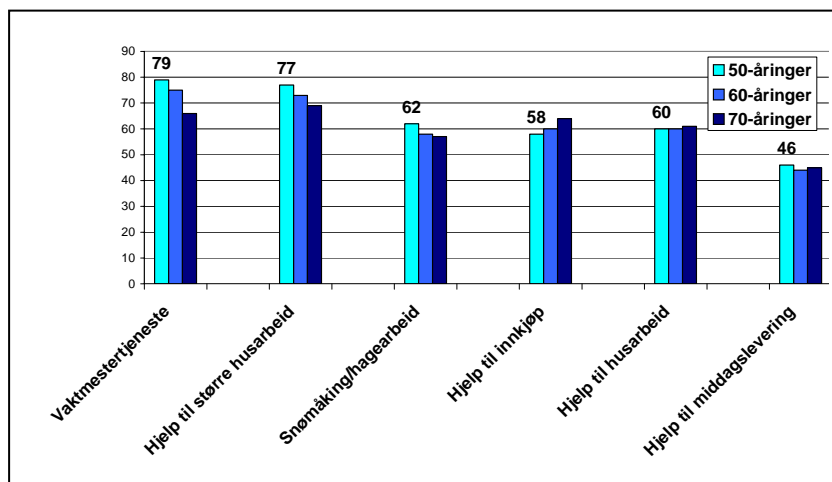
I kap 4 har vi gjort utførlig rede for hvilke servicetilbud og felleslokaler en i sin allminnelighet kunne ønske å betale ekstra for i tilknytning til en framtidig bolig.

Her har vi imidlertid gitt som utgangspunktet at en som skrøpelig bor i en tilrettelagt bolig. Om en skulle komme til å bo slik, hvilket servicetilbud i tilknytning til boligen ville en da anse som viktigst ut over hjemmehjelp og hjemmesykepleie.

Vi har nevnt 10 ulike tjenester og tilbud¹¹⁹. Seniorene er blitt bedt om å krysse av for dem av disse som en anser som viktigst. Den fordeling av svarene som går fram av figur 5.17 og figur 5.18, representerer således uttrykk for seniorenes rangering av de nevnte tilbudene.

¹¹⁹ For spørsmålsteksten til spm 49 og utforming av 10 gitte svaralternativer, henviser vi til vedlegget bak i rapporten, som gjengir spørreskjemaet i sin helhet.

Figur 5.17 *Ønsket service i tilknytning til tilrettelagt bolig i situasjon som skrøpelig. Prioritering av 6 tjenester alder. Prosent*



De tjenester som nevnes oftest, er knyttet til de oppgaver som vanligvis vil være blant de første en ikke vil klare å utføre sjøl som gammel. Det gjelder vaktmestertjenester, hjelp til større husarbeid, snømaking og hagearbeid. NIBRs undersøkelse fra Asker (Brevik 2004) viste at det nettopp var disse oppgavene som framsto som sentrale grunner til å flytte fra eksisterende bolig.

Jevnt over 7 av 10 seniorer ønsker som skrøpelig å bo slik at er sikret at denne typen oppgaver blir utført. Dernest kommer tilbud som gjør det mulig å klare husarbeid og hjelp til innkjøp, dvs støttefunksjoner i forhold til å klare seg i hverdagen. Den neste støttefunksjon av denne typen er hjelp til levering av middagsmat, jfr figur 5.17.

Ønskete tjenester synes nærmest å skrive seg inn i en hierarkisk 'rangert' liste i den rekkefølge det er mest sannsynlig å miste evnen til sjøl å utføre disse oppgavene¹²⁰. Slik sett er preferansene logiske og realistiske.

Det er små forskjeller etter kohort i behov for disse rangerte støtte-tjenestene for å mestre hverdagen. Det forekommer oss svært rimelig, siden enhver årgang før eller siden vil måtte oppleve aldersrelatert svekking av evnen til å utføre praktiske gjøremål. Likevel er det en tendens til at de yngste seniorene oftere ønsker hjelp til slike opp-

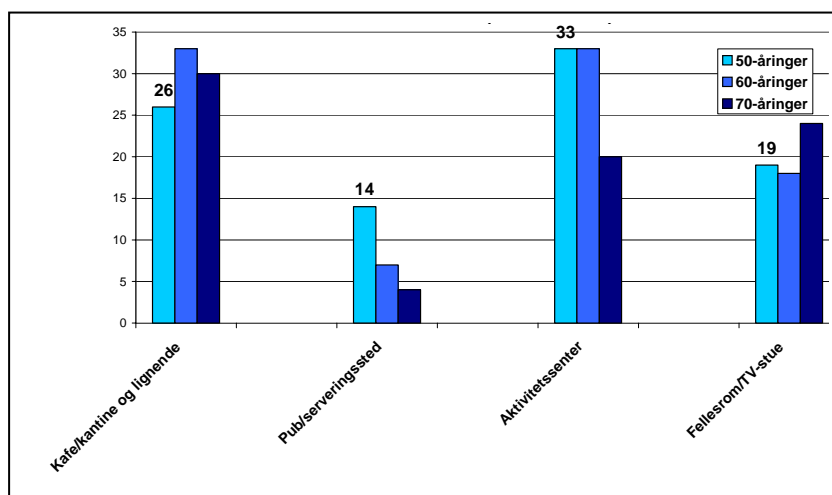
¹²⁰ I en undersøkelse av 1600 eldre i storby i 1991 har vi på bredt empirisk grunnlag gjort rede for og drøftet hvordan adl-funksjoner (activities of daily living) tapes i hierarkisk rekkefølge - de mest basale sist - og faktisk motsatt av den rekkefølge en erverver dem som barn (Brevik 1993).

gaver. Slik sett kan det dreie seg om en viss kohorteffekt i betydning gradvis avtakende motivasjon/ønske om sjøl å mestre denne typen oppgaver etter som vi har å gjøre med yngre kohorter.

Omlag en tredjedel ønsker seg kafé eller noe liknende eller et aktivitetssenter, mens pub/serveringssted har relativt lav oppslutning i en slik valgkontekst.

Når en som her, 'tvinges' til å prioritere mellom tjenester og fellesskapstilbud, kommer aktiviteter og utfoldelse i det sosiale rommet i andre rekke, jfr figur 5.18. Det må imidlertid ikke tolkes dit hen at den typen aktiviteter ikke er av betydning. De kan være viktige i og for seg, men kommer av nødvendighetshensyn lenger ned på lista.

Figur 5.18. *Ønsket service i tilknytning til tilrettelagt bolig i situasjon som skrøpelig. Prioritering av tilbud/aktiviteter blant 10 oppgitte etter alder. Prosent*



I disse spørsmålene er det rimeligvis noe forskjell mellom kohortene. De eldste ønsker jevnt over sjeldnere den typen aktiviteter enn de yngste. Dette kan tolkes som effekt både av generelle interesseendringer og mer som ren kohorteffekt.

5.12 Ønsket omsorgsbolig og sykehjem i Syden

5.12.1 Ønsker om opphold i sydenboliger

I de seinere år har det særlig i media vært fokusert på bygging og tilrettelegging av sykehjemsplasser og omsorgsboliger i 'Syden', da som oftest underforstått i Spania. Og på utbyggerhold har en ved ulike kampanje-liknende framstøt forsøkt å vekke interesse for dette. Og noen få kommuner i Norge har tatt initiativ i den retning. Men foreløpig er det etablert relativt få plasser sett i forhold til det fokus som har vært på slik satsing. Under Handlingsplan for eldreomsorgen ble det imidlertid gitt tilskudd til enkelte sykehjemsprosjekter. For øvrig kan det synes som kommunene så langt har vært noe tilbakeholdne i forhold til denne typen prosjekter.

Vi har i denne undersøkelsen gjort et enkelt forsøk på å få et omtrentlig grep om de framtidige seniorennes interesse for å ta opphold i sykehjem eller omsorgsbolig i et land med bedre klima - 'Syden' - om en skulle bli skrøpelig. Dette som alternativ til en tilsvarende plass i Norge.¹²¹

Undersøkelsen viser at det er 7 pst som vil kunne ønske seg en sykehjemsplass i land med varmere klima ('Syden'). Men de fleste av disse rapporterer samtidig at de er interessert i omsorgsbolig. Det er bare 1.5 pst som kun oppgir sykehjem. Samtidig er det 22 pst som sier de vil foretrekke en omsorgsbolig i Syden framfor en slik i Norge.

For vårt analyseformål har vi slått sammen de som er interessert i omsorgsbolig med dem som foretrekker sykehjemsplass. I alt 23 pst har avgitt positivt svar på spørsmålet.¹²²

Vi er av ulike grunner ikke i stand til å vurdere om 23 pst er en høy andel. I forhold til det som foreligger av tilbud og hva som i gunstigste fall vil kunne realiseres på mange år, er dette imidlertid en svært høy andel. Det avgjørende spørsmålet er likevel i hvor stor grad disse

¹²¹ Spørsmålet lød: "Om du skulle bli skrøpelig, ville du foretrekke å bo i omsorgsbolig eller på et sykehjem i et land med bedre klima ('Syden') fremfor Norge?" (spm 45).

¹²² Her har imidlertid 5.5 pst ikke besvart spørsmålet. De er holdt utenfor den prosenteringen vi har gjort her, men er inkludert i vår regresjonsanalyse av dem som foretrekker omsorgsbolig/sykehjem i Syden versus dem som ikke gjør det.

ønskene er uttrykk for noe en ville realisere om mulighetene var der, og hvor mye som er uttrykk for noe tenkt og ideelt, og som en i svært liten grad kjenner til som faktisk tilbud.

Før vi analyser dette nærmere, vil vi holde disse preferansene for omsorgsbolig eller sykehjem i Syden opp mot hva en har rapportert om tilsvarende i Norge. Blant de 22 prosentene som foretrekker omsorgsbolig i utlandet, har 6 av 10 preferert omsorgsbolig i Norge (dvs på linje med gjennomsnittet). Og andelen av disse som ønsker øvrige boformer, er også jevnt over på linje med fordelingen i hele utvalget, slik det går fram av figur 5.3 i kap 5.3.1.

Og blant de 7 prosentene som har nevnt sykehjem i Syden, er det bare 1 av 17 som samtidig foretrekker sykehjem i Norge, mens 2 av 3 av dem har ønsket seg omsorgsbolig i Norge. Sykehjem blir mao for nesten samtlige av disse først et alternativ når det befinner seg i Syden.

5.12.2 Kjennetegn ved dem som ønsker seg sørover som skrøpelig

Vi er ikke kjent med *empirisk materiale på landsbasis* hvor en har kartlagt framtidige seniorers preferanser i forhold til omsorgsboliger og sykehjemsplasser i utlandet. Om det f.eks var slik at interessen for alternativer til det norske tilbudet i utlandet, i betydelig grad er inspirert fra erfaringer med pakketur-reisingen til middelhavslandene og særlig Spania, vil vi vente at interessen er nokså jevnt fordelt mellom ulike lag av befolkningen og ulike landsdeler. Kanskje vil det være en tendens til minst interesse blant de mest ressurssterke gruppene av seniorer målt ved inntekt og utdanning.

Et annet forhold som vanskeliggjør spørsmålet om hypoteser om hva som kjennetegner denne femtedelen som ønsker seg til Syden med sin skrøpelighet, er at denne typen preferanser nesten helt ut uten referanser til faktiske tilbud og etablerte erfaringer. Det er et nesten ikke-eksisterende ønskemål vi spør om. Og ønskenes verden er som regel noe mindre strukturert enn realitetens verden. Vi forventer derfor ikke å finne særskilte 'utpregete' positive sammenhenger i dette spørsmålet.

Tabell 5.5 *Prediksjon av å foretrekke omsorgsbolig/sykehjemsplass i et land med bedre klima (Syden) framfor i Norge. Logistisk regresjon.*

Uavhengige variabler	Verdier	Resultat – odds ratio og signifikans	
		Exp (B)	Sig.
Egenskaper ved beboer/husholdet			
<i>Kjønn</i>			0,014
	Kvinne	0,64	
	Mann	1,0	
<i>Alder</i>			0,024
	53 år	4,04	0,004
	58 år	2,96	0,025
	63 år	2,67	0,049
	68 år	1,73	i.s
	73 år	1,77	i.s
	78 år	1,0	
Husholdets samlede bruttoinntekt			i.s
	< 200 tusen	1,26	
	200 – 300 t	1,12	
	300 – 400 t	1,25	
	400 – 600 t	1,00	
	600 – 800 t	0,82	
	800 tusen +	1,0	
<i>Valg mellom å bli boende eller flytte ved skrøpeligheit og store hjelpebehov</i>	forblir – flytter	0,62	0,032
Egenskaper ved boligen/bosted			
<i>Disposisjonsforhold til boligen</i>			i.s
	Eier sjøl	0,62	
	Eier i borettslag	0,58	
	Leier	1,0	
R2 (Nagelkerke)		0,07	
Modell kji-kvadrat		34,23	,002

i.s = ikke signifikant

En bivariat analyse viser imidlertid at det er signifikant positiv sammenheng mellom det å foretrekke en pleie- og omsorgs- boform i Syden etter alder, idet 31 pst av 53 åringene foretrekker en slik løsning mot 9 pst blant 78-åringene. Og menn ønsker seg det oftere enn kvinner.

Og det er vesentlig færre som ønsker seg sydover blant dem som vurderer at boligen er slik (tilgjengelig) at de vil bli boende der som skrøpelige og med store hjelpebehov sammenliknet med dem som vil foretrekke å flytte, jfr kap 3.7. Det er videre tendens til de med høy

inntekt oftere er orientert mot dette enn dem med lavest inntekt. Og interessen er større blant dem som i dag leier sin bolig, sammenliknet med dem som eier.

Men sivilstand, utdanningsnivå, boligens markedsverdi, størrelse eller type bolig, boligens tilgjengelighet eller hvorvidt du alt har vansker med å gå trapper, har foretatt tilpasninger i boligen eller er svakt følelsesmessig tilknyttet den, eller hvor du bor i landet eller om du bor i by versus på landet, synes ikke å samvarierte positivt med det å foretrekke omsorgsbolig/sykehjem i Syden.

På bakgrunn av de observerte bivariate sammenhengene har vi gjennomført en multivariat analyse av kjennetegn ved seniorer som ønsker omsorgsbolig/sykehjemsplass i Syden, dvs 23 pst av alle, jfr tabell 5.5.

Den viser at under ellers like vilkår er det 4 ganger større sjanse for at en 53-åring foretrekker en slik løsning sammenliknet med en 78-åring. Her står vi mao overfor en klar kohorteffekt. Og det er ca 60 pst større sjanse for at en mannlig senior foretrekker et tilbud i Syden når han blir skrøpelig, sammenliknet med en kvinnelig senior.

Regresjonsanalysen viser imidlertid - i motsetning til den bivariate - at det er tendens til at interessen for sydlige løsninger avtar jevnt med stigende *husholdsinntekt*, men forskjellene er ikke signifikante. Og til slutt nevner vi at det under ellers like vilkår er henimot 60 pst større sjanse for å ønske seg sørover som skrøpelig når en i dag leier bolig, sammenliknet med de mange som eier.

Regresjonsmodellen forklarer imidlertid relativt lite av variasjonen i den avhengige variabelen (å foretrekke omsorgsbolig/sykehjem i Syden versus det å ikke ønske det), idet $R^2 = 0,07$. Men det som synes nokså sikkert, er at interessen er vesentlig større blant de yngste seniorenne sammenliknet med de eldste. Så gjenstår det å se hva det blir til når dette eventuelt blir aktuelt, dvs om lag 25-30 år fram i tida.

5.12.3 Sammendrag

Om en skulle bli skrøpelig å trenge til hjelp, er det vaktmester-tjenester, hjelp til større husarbeid, snømåking og hagearbeid som neves hyppigst, dvs oppgaver som oftest vil være blant de første av dem en ikke sjøl vil klare å utføre som gammel. Dernest kommer tjenester som gjør det mulig å klare husarbeid og hjelp til innkjøp og levering av middagsmat, dvs støttefunksjoner i forhold til å klare seg i hverdagen. Ønskene synes nærmest å skrive seg inn i en hierarkisk

'rangert' liste som følger i den rekkefølge det er mest sannsynlig å miste evnen til sjøl å utføre disse oppgavene. Når en av nødvendighetshensyn må prioritere mellom tjenester, kommer aktiviteter og utfoldelse i det sosiale rommet i andre rekke.

Et enkelt forsøk på å få et omtrentlig begrep om de framtidige seniorenas interesse for å ta opphold i sykehjem og/eller omsorgsbolig i et land med bedre klima - 'Syden' - viser at 23 pst er interessert i dette, men bare 1.5 pst ønsker kun sykehjemsplass. Blant de 7 prosentene som foretrekker sykehjem/omsorgsbolig i Syden, er det imidlertid bare 1 av 17 som samtidig foretrekker sykehjem i Norge, mens 2 av 3 av disse har ønsket seg omsorgsbolig her i landet. For nesten alle disse synes sykehjemmet først å bli et alternativ når det befinner seg i Syden.

Om lag en tredjedel av 53 åringene foretrekker en slik løsning mot 9 pst blant 78-åringene. Under ellers like vilkår det er 4 ganger større sjans for at de yngste seniorenas foretrekker omsorgsbolig og/eller sykehjemsplass i Syden sammenliknet med de eldste. Og det er ca 60 pst større sjans for at en *mann* foretrekker et tilbud i Syden når han blir skrøpelig enn en kvinne. Og det er 60 pst større sjans for å ønske seg sørover når en i dag *leier* bolig. Og det er en tendens til at interessen for sydlige løsninger avtar med stigende *husholdsinntekt*.

6 Perspektiver og utfordringer – oppsummering og vurdering av noen hovedfunn

I denne undersøkelsen av framtidige eldres boligpreferanser har det avtegnet seg flere interessante resultater som bør gi bidrag til å fornye perspektiv og utfordringer knyttet til framtidig utforming av boliger og boforhold der det tas mer hensyn til fasene med funksjonstap i befolkningens liv. Her tar vi for oss betydningen av tilgjengelighet og at boligen er på ett plan, den overraskende interessen for bofellesskap, felleslokaler og service, den betydelige orienteringen mot omsorgsboliger samt den doble samfunnsgevinsten som kan realiseres ved at seniorer sjøl i større grad sørger for tilgjengelige boliger samtidig som deres tidligere boliger oftere kan fristilles for barnefamilie.

6.1 Å øke tilgjengeligheten i norske boliger er en samfunnsmessig utfordring.

Nødvendige rom i boligen på ett plan er av stor og overordnet betydning

At nødvendige rom er på ett plan:

- er ofte inngangsbilletten og den overordnede betingelsen for *generelt* å oppnå større tilgjengelighet i boligen
- øker samtidig utsiktene til at boligene tilføres ytterligere tilgjengelighet
- er nøkkelstørrelsen i arbeidet for mer hensiktsmessige boliger ved skrøpelig og store hjelpebehov.

Undersøkelsen har vist at når alle nødvendige rom (bad, kjøkken, soverom, stue) er på ett plan, økes f. eks sjansene radikalt for å bo

med tilgjengelighet for rullestolsbruker (livsløpsstandard). Og sjansene for å ha gjennomført tiltak for økt tilgjengelighet er dobbelt så store enn når boligen ikke er på ett plan. Det er bolig på ett plan og tilgjengelighet som er det hovedunderliggende både for den tredjedelen av seniorer som ønsker å bli boende på tross av skrøpeligheit og store hjelpebehov, og for de 4 av 10 som da ønsker å flytte til en mer tilgjengelig bolig.

Når en er avhengig av at alle nødvendige rom er på ett plan, er det dessuten mer å vinne ved å øke tilgjengeligheten til dem (f.eks på badet) nettopp fordi de allerede befinner seg på ett plan. Samtidig vil kostnadene sett i forhold til nytten ofte være mindre. Poenget er at ett-plansboligen er hovedsaken, og ikke nødvendigvis at den har livsløpsstandard.

Det å bo med alle nødvendige rom på ett plan, å bo i blokk og det sjøl å ha gjennomført tilpasninger, er hver for seg de faktorer som oftest bidrar til at en bor med tilgjengelighet inne. Det er derfor boligbygging og tiltak som forholder seg til dette, som antakelig mest vil kunne bidra til økt tilgjengelighet. Siden bare et mindretall bor slik i dag, står vi her overfor store utfordringer i åra framover.

Høy bevissthet om tilgjengelighet – et betydelig potensial for videreutvikling

Undersøkelsen viser at det foreligger et betydelig potensial for utvikling av tilgjengelige boliger, både ved det senioren allerede har påbegynt og ved den bevissthet de har om dette. Således er hver fjerde seniorbolig tilgjengelig for rullestolsbruker inne, eller *dobbelt så ofte* som i hele boligmassen. Og sju av ti seniorer som bevisst har valgt dagens bolig ut fra hensyn til funksjonsnedsettelse, bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne. Når 4 av 10 vil kunne tenke seg å flytte fra dagens bolig om de skulle bli skrøpelige, er det nettopp manglende tilgjengelighet som ligger til grunn for også den vurderingen. Faktisk tilgjengelighet i boligen, valgt bolig pga tilgjengelighet og utførte tilgjengelighetstiltak representerer hver for seg potensial for ytterligere tilpasning eller flytting til bolig med bedre tilgjengelighet. Noe er i betydelig grad påbegynt.

I alt har 4 av 10 seniorer *valgt boligen med henblikk på funksjonsnedsettelse, foretatt tilpasninger* eller har *planer om å gjøre boligen mer funksjonell*. Det synes således å foreligge en nokså utbredt innsikt, vilje og aktivitet blant framtidige eldre til sjøl å gjøre noe med tilgjengelighet og hensiktsmessighet i boligen i forhold til framtid og mulig skrøpeligheit. Dette må avspeile en tilsvarende utbredt *bevissthet* om betydningen av tilgjengelighet som samtidig kan representere et

vesentlig potensial for å lykkes i arbeid med å stimulere til tilgjengelighet. Det foreligger etter vår vurdering et opparbeidet grunnlag for å arbeide videre med å utbre tilgjengelige boliger.

Offentlige stimulerings tiltak rettet mot økt tilgjengelighet i norske boliger

Undersøkelsen viser at det er mye å spille på i forhold til iverksetting av offentlige stimulerings tiltak for større tilgjengelighet i seniorennes boliger. Den gir imidlertid få anvisninger for hvordan og hvem en særlig bør sikte mot å nå. Vi vet svært lite om hva som har utløst og ført til at f.eks et mindretall bor med god tilgjengelighet. Ut over at kvinner og hushold med lav inntekt oftere har gjennomført tilgjengelighetstiltak i boligen, evner undersøkelsen i liten grad å forklare hvorfor noen allerede har startet denne typen praksis. Og verken ulik alder, utdanningsnivå eller økonomiske muligheter synes å kunne forklare at omlag 20 pst av senioren tar hensyn til skrøpeligheit i alderdommen når de planlegger hvordan de skal bo i framtida.

Det er derfor særlig behov for å få kartlagt nærmere de omstendigheter og motiver som ligger til grunn for at noen bor med tilgjengelighet samt hvilke konkrete betingelser og krav som må oppfylles for at dagens seniorer skal kunne realisere sin betydelige innsikt og interesse for på egen hand å skaffe seg en tilrettelagt bolig med tanke på alderdommen.

Vi vet imidlertid at det særlig er seniorer med lav inntekt som oftest har gjennomført tilpasninger i boligen. De vil således ha størst behov for økonomisk stimulering til denne typen tiltak. Samtidig viser undersøkelsen at disse oftere enn andre vil bero seg på offentlige tilbud som skrøpelige, f.eks omsorgsboliger.

Det er imidlertid særst interessant at undersøkelsen viser at det er tidligere handlingsmønstre, dvs hvordan senioren tidligere har *forholdt seg og handlet* i forhold til skrøpeligheit, som aleine synes å kunne forklare hvorfor noen er aktive i planleggingen av framtidige boforhold. Det en har begynt med, synes en å fortsette med. God praksis avler mao ny god praksis. Dette er svært nyttig kunnskap i forhold til innrettingen av offentlige stimulerings tiltak. Og i forhold til en politikk rettet mot å utløse seniorennes egne private bidrag til boligplanlegging og boligtilpasninger, synes det å være en stor fordel å gi bidrag til at framtidige seniorer *så tidlig som mulig* stimuleres til å komme i gang med den typen tiltak og tilpasninger.

Det overordnede og viktigste grepet for økt tilgjengelighet er imidlertid å sørge for at boliger blir bygd med alle nødvendige rom på ett

plan. Og undersøkelsen gir støtte til krav om at tilgjengelighet i private nybygg bør skjerpes. Men enda viktigere er å utnytte potensialet i eksisterende boliger på ett plan. I noen slike tilfeller vil bygging av heiser stå sentralt. Her bør en søke kunnskap om erfaringene og nytten av svenskenes praksis med strengere krav til heis. Statlige myndigheter og Husbanken bør etter vår vurdering igjen foreta en nøye gjennomgang og vurdering av betydningen av å yte vesentlige tilskudd til installering av heis i deler av den eksisterende bygningsmassen sett på bakgrunn av de betydelige samfunnsøkonomiske innsparinger en kan oppnå på den måten. Det aspektet kommer vi tilbake til avslutningsvis.

6.2 Stor interesse for bofelleskap, felleslokaler og boservice fordrer ny giv i utforming av boliganlegg for seniorer

Undersøkelsen viser at det er overraskende stor interesse for tilgjengelighet i betydning av bofelleskap, felleslokaler og kjøp av ekstra boservice, særlig blant de yngre seniorenene og dem med høyere utdanning. De typer tilbud en ønsker knyttet til boligfelleskapsløsninger, er særlig de som forener muligheten til sosial deltakelse med fysisk egenaktivitet. Det foreligger ikke bare ønsker om å befinne seg nært andre, men å gjøre noe sammen med andre. Under dette kan det igjen foreligge ønske om å etablere nye sosiale nettverk, f.eks til erstatning for dem som eventuelt kan gå tapt når en er ute av arbeidslivet. Dette kan i sin tur være del av en underliggende strategi der en gjennom nye fellesskap og aktiviteter ønsker å knytte band som kan bidra til trygghet og kanskje til hjelp og omsorg om en seinere skulle bli skrøpelig eller om ektefellen skulle falle fra.

Interessen synes å være omfattende sett i forhold til hva som tilbys i dagens boligmarked. Det synes således å være lite samsvar mellom etterspørselen og det svært begrensede tilbudet av denne typen fellesskapsløsninger i markedet. Vi mangler imidlertid mer eksakt kunnskap om begge deler. Det er etter vår vurdering stort behov for avklaring av hvor stort markedet egentlig er for den typen løsninger og hvilke konkrete krav og ønsker som må oppfylles. Hvordan denne interessen blir møtt er viktig fordi den vil ha betydelige samfunnsøkonomiske implikasjoner idet slike boliganlegg også vil kunne representere et supplement eller fungere som erstatning for omsorgsboliger slik disse ofte er bygget så langt.

Utfordringer knyttet til framtidig utvikling mot universell tilgjengelighet i betydningen 'access to society'

I vår undersøkelse av framtidige eldres boligpreferanser i Asker i 2004 (Brevik 2004) og i deler av denne undersøkelsen (som vi ikke har analysert her), ønsker seniorene overraskende ofte å flytte, men oftest innen samme kommune. Om dette skulle realiseres, ville flyttebevegelsene i markert grad gå mot sentrale steder eller klare knutepunkter i kommunen, gjerne med et godt utbygd kollektivt transporttilbud.

Flertallet av seniorene bor i dag i enebolig- og rekkehus. Det synes imidlertid å foreligge et utbredt ønske om å bryte med disse boformene. Ulike former for blokkbebyggelse med forskjellige typer fellesskap, sentralt beliggende med parkering og terskelfri overgang fra bil til egen inngangsdør til en tilgjengelig bolig på ett plan, vil i stort omfang være de framtidige boformene. Til det kommer fysiske kvaliteter i nærområdet i form av grøntarealer og parker. Og en ønsker bredde og dybde i det allmenne servicetilbudet - med ulike kulturaktiviteter og i noen grad spesialforretninger – ikke bare ordinær nærservice og offentlige tjenester.

Realiseringen av disse preferansene innebærer bl.a at områder for nybygging bør lokaliseres og utformes - og at de etablerte utbedres – med stor tilgjengelighet i den forstand at også mulighetene til opplevelse og deltakelse ivaretas for så mange som mulig. Dette også ved innplassering av funksjoner og aktiviteter som gir mulighet til sosiale treff og deltakelse og ikke alene som eksplisitt planlagte møteplasser.

Trivelige parker, plener, plasser og møteplasser vil etterspørres i tilknytning til framtidige sentre. De nære fysiske omgivelsene må som helhet tiltale flest mulig på flest mulige premisser. Det vil videre være viktig å legge til rette for at det både er lett og trygt å ferdes i nærmiljøet, herunder adkomst til gode offentlige kommunikasjoner. De fysiske omgivelsene må være slik at de innbyr til rekreasjon.

Utfordringene i utformingen av nye og videreutviklingen av eksisterende sentrale boområder er å gjøre dem tilgjengelige i utvidet og helhetlig forstand. I den grad vi lykkes med det, gir vi bidrag til en framtidrettet og god stedsutvikling. Og skal det store potensialet for flyttinger hos seniorene forløses, må offentlige etater og private arbeide sammen og dele kostnadene ved stedsutvikling lokalt slik at de kan gi svar på disse preferansene.

De utviklingstrekk vi har avtegnet her, knytter i betydelig grad an til ideologien om et utvidet tilgjengelighetsbegrep som også omfatter omgivelsene, nærmiljøet og samfunnet generelt. I pakt med de trender

vi har observert for framtidige eldres bopreferanser, åpnes det her i siste instans for et fornyet og mer universelt tilgjengelighetsbegrep med økte muligheter til å ta del i samfunnet og det sosiale, dvs en bevegelse mot større *access to society*.

Fellesnevneren er dragningen mot det urbane

En viktig fellesnevner for seniorennes ulike orienteringer synes å være dragningen mot det *urbane*. Urbant i den forstand at en ønsker å bo sentralt med nærhet til byfunksjoner og offentlige kommunikasjoner. Urbant ved at en ønsker å bo tett i forskjellige former for blokkbebyggelse. Urbant i den forstand at en ønsker bofellesskap, fellesskapsløsninger og service umiddelbart nært boligen. Det er *sentralitet, bo- og servicekonsentrasjon, fellesskap og nærhet* som er hovedelementene i preferansebildet. Det er disse bevegelsene som tydeligst komponerer hovedretningen for seniorennes mest uttalte ønsker. Det meste kan subsumeres under begrepet *urbanitet*.

6.3 Behov for tilrettelegging av flere tilgjengelige boliger med fellesskapsløsninger i privat regi

Utbredt ønske om omsorgsboliger i privat regi

I Norge er det omlag 46.000 boliger til pleie- og omsorgsformål (2004) og omtrent samtlige er kommunale. Det gjelder også, av disse, de ca 24.000 omsorgsboligene bygget i perioden 1994-2004. Sjøl om en del er oppført og forvaltet av andre, er de kommunale i den forstand at kommunen disponerer dem gjennom sin tildelingsrett. Forøvrig er nesten samtlige leieboliger. Svært få eies privat gjennom f.eks stiftelser¹²³.

Denne undersøkelsen viser imidlertid at halvparten av dagens seniorer ønsker seg ulike former for *privat tilrettelagt omsorgsboligtilbud* om de skulle bli skrøpelige. De private løsningene - som i liten grad

¹²³ I en undersøkelse som ble gjennomført i 2001, går det fram at bare 1 pst av omsorgsboligene var privat eid. Halvparten var leid ut av kommuner og den andre halvparten gjennom borettslag eller andre utleiere. Samtlige omsorgsboliger er klausulert for 30 år, dvs at i denne perioden er det kommunen som har tildelingsrett og således avgjør hvem som kan bo i disse boligene. I den forstand er alle kommunale, men de er private i den forstand at Husleielovens bestemmelser gjelder og at en kan eie ved innskudd gjennom borettslaget eller andre.

finnes qua omsorgsboliger¹²⁴ - har en nokså omfattende plass i preferansebildet. Det signaliseres her et *skifte* i syn på hvordan framtidige eldre vil disponere bolig i en situasjon som skrøpelig og hjelpe-trengende. Dagens seniorer synes ofte å *ønske* seg tilbud i framtida som er annerledes enn dagens offentlig forvaltede boliger.

Særlig yngre seniorer er orientering mot private løsninger som i dag bare finnes i begrenset grad i det ordinære boligmarkedet utenom de store byene. Det peker mot at det bør legges til rette for og stimuleres til at det i åra framover blir bygget flere tilgjengelige og tilrettelagte boliger *i privat regi* i tillegg til kommunale omsorgsboliger med fellesareal.

Et regimeskifte i framtidige eldres syn på å bo i institusjon som skrøpelig

Halvparten av seniorenne ønsker seg imidlertid dog et *kommunalt* tilrettelagt tilbud, men bare 6 pst ønsker å flytte til *sykehjem*. Sykehjemmet - som i dag er den viktigste boformen for skrøpelige eldre - har lav oppslutning. Sjøl om det særlig er mistroen til å få tilstrekkelig hjelp i omsorgsboliger som gjør at noen få holder på sykehjemmet, er det tiltroen til å få tilstrekkelig hjelp nettopp i slike boliger som gjør at flertallet ønsker seg plass i omsorgsboliger.

Sykehjemmet - institusjonen – representerer imidlertid en motsetning til alternativene som alle er ulike former for boliger. Å flytte dit er forbundet med å oppgi det private hjemmet og sykehjemmet assosieres til utgangen av livet. Det er antakelig for de fleste samtidig et *negativt ladet* valg, bl. a fordi det erfaringsmessig er et sted en sjelden vender tilbake fra. Sykehjemmet representerer således noe mer enn et tilrettelagt pleie- og omsorgstilbud.

Det er imidlertid knyttet betydelig usikkerhet til den typen preferanser fordi de fleste seniorenne ikke har egne erfaringer med skrøpelighet. Videre er det antakelig slik at valget for de fleste vil måtte falle på omsorgsbolig, fordi denne likner mest på hvordan en bor nå. Men samtidig vil mange ha erfaringer i forhold til egne foreldre i institusjon siden flertallet blant de eldste i dag dør i eldreinstitusjoner. Og det har dessuten vært sterk fokus på sykehjemmet i den offentlige debatten over tiår, både negativt og positivt. Oftest framstilles det slik

¹²⁴ Private omsorgsboliger bygd med statlige tilskudd er som nevnt svært få. Derimot finnes det ifølge Folke- og bolig telling 2001, 275.000 boliger med full tilgjengelighet inne (dvs alle nødvendige rom kan brukes av rullestolsbruker). Hvis anslagsvis 40.000 av disse er kommunalt disponerte, er 85 pst av alle slike boliger private.

at det er sykehjemsplasser vi mangler og ikke omsorgsboliger, det er mao sykehjem som egentlig duger. Hvis det var slik at sykehjemmet hadde bred oppslutning i den kommende eldrebefolkningen - burde vi måtte forvente - på tross av de resonnementer som vi her har anført - at flere foretrakk sykehjem når problemstillingen er skrøpelig i alderdommen.

Uansett hvor mange forbehold det er rimelig å anføre i forhold til den lave andelen seniorer som foretrekker sykehjem, holder vi fast ved at det er hevet over tvil at det her signaliseres et *regimeskifte* i synet på hvordan framtidige eldre vil bo om de skulle bli skrøpelig og hjelpe-trengende. Dagens seniorer foretrekker et vesentlig annerledes tilbud i framtida. Og deres synspunkter tilsier samtidig at det utvilsomt har vært riktig å bygge omsorgsboliger i så vidt stort omfang som kommunene har vært gjort de 10 siste åra.

Mot større grad av fellesskapsløsninger både i private og offentlige tilbud

Sjøl om noen seniorer er skeptiske til lokalisering som kan gi et institusjonspreg, er det en betydelig del som mener det er viktig at omsorgsboligen er samlokalisert med andre omsorgsboliger nær sykehjemmet. Og noen flere ønsker seg sin separate omsorgsbolig som del av sykehjemmet. Det tyder på at trygghet for hjelp og tjenester står sentralt samtidig som det for mange ikke synes avskrekkende å gå inn i fellesskap. Det er således langt fra bare frittstående boliger som dominerer preferansene.

Og seniorennes ønsker for framtida er jevnt over i tråd med Husbankens veiledning til kommunene i lokaliseringsspørsmål og i overensstemmelse med slik mange kommuner har lokalisert sine omsorgsboliger. At omsorgsboligene dessuten er plassert i et kjent nærmiljø med anledning til å utføre vante aktiviteter og omgås andre som før, er viktig for 8 av 10 seniorer¹²⁵.

Av dem som foretrekker kommunal omsorgsbolig om de skulle bli skrøpelig, ønsker tre fjerdedeler dem med fellesareal. Betydningen av det siste underbygges av den generelle interessen for bofellesskap - uavhengig av situasjoner som skrøpelig - slik vi alt har vist. Den allmenne interessen for fellesskapsløsninger bør etter vår vurdering tjene som generell rettesnor ved bygging av tilgjengelige boliger i sin

¹²⁵ Dette er i tråd med hva NIBR fant i undersøkelsen *Framtidige Eldres boligpreferanser i Asker* (Brevik 2004), som viste at tre av fire potensielle flyttere ønsket å flytte innen kommunen, dvs. ønsket å forbli i det kjente miljøet.

alminnelighet. Uavhengig av hvem som etablerer og driver denne typen boliger i framtida, så vil fellesskapsløsningene måtte stå sentralt.

Interesse for omsorgsboliger i utlandet, men ikke sykehjem

Det har vært en del fokus på å bygge sykehjem, bl.a i Spania. Det er imidlertid ubetydelig interesse for dette blant dagens seniorer siden bare 1.5 pst ønsker seg et slikt tilbud i 'Syden' om de skulle bli skrøpelige. Det synes mao ikke å foreligge 'folkeinteresse' for dette, slik det kan ha gått fram av enkelte presentasjoner i media. Interessen for plass i omsorgsbolig i et land med bedre klima, synes imidlertid å ha betydelig omfang idet hver femte senior ønsker det. Den er størst blant menn, blant personer med lavere inntekter og blant dem som leier bolig. Det synes mao ikke å være de mest kjøpekraftige gruppene som oftest viser slik interesse. Siden det etter vår vurdering er svake utsikter til at stat og kommuner vil gå inn i slike markeder med offentlige subsidier, synes kanskje mulighetene små for at det i framtida blir bygd 'omsorgsboliger' for nordmenn i 'Syden' i noe særlig omfang.

Nødvendig med offentlig satsing for bygging av tilgjengelige og funksjons gode boliger i privat regi

I åra framover vil kommunene måtte fortsette byggingen av fellesskapsboliger bl.a. for aldersdemente, tungt fysisk funksjonshemmede, personer med omfattende psykiske lidelser og psykisk utviklingshemmede. Det vil også være behov for å gi et kommunalt boligtilbud med service til eldre med svak økonomi eller liten eller ingen boligformue. Men det vil i tillegg til dette neppe være riktig å satse på en større allmenn kommunal omsorgsboligutbygging lik den som fant sted i mange kommuner i regi av *Handlingsplan for eldreomsorgen*.

Utfordringene er bredest mulig å kunne legge til rette for bygging og utbedring av boliger med sikte på stor grad av tilgjengelighet slik at framtidens eldre sjøl kan erverve seg hensiktsmessige og fullgode boliger, også i forhold til alderdommens behov. Realiseringen av dette i noe omfang er imidlertid betinget av en aktiv kommunal tomtepolitikk, kommunal planlegging og tilrettelegging samt av statlige økonomiske stimulerings tiltak, veiledning og bred informasjon til seniorene. En slik innsats vil ha sin motsvarighet i god samfunnsøkonomi og betydelige offentlige innsparinger. Det drøfter vi det i siste punkt, som følger.

6.4 God samfunnsøkonomi i å stimulere til bygging av tilgjengelige boliger

6.4.1 Områder hvor tilgjengelige og praktiske boliger kan gi samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Resultatene fra undersøkelsen *Framtidige eldres boligpreferanser* slik de går fram av denne rapporten, danner etter vår vurdering et godt grunnlag for følgende hypotese: tilgjengelige og lettstelte boliger med praktisk og god utforming gjerne med muligheter til bofellesskap og sosialt samvær, tilknyttet nærområder med bra adkomst til viktige samfunnsfunksjoner og med godt servicetilbud vil generelt være samfunnsøkonomisk lønnsomme i forhold til:

konkret:

1. innsparinger i befolkningens samlede bruk av pleie- og omsorgstjenester i form av kortere liggetid i institusjon og mindre bruk av hjemmetjenester
2. forkortet liggetid i sykehus og redusert bruk av spesialisthelsetjenester

generelt:

3. levekårsforbedringer for personer med varig funksjonshemming eller langvarige helseproblemer, med større muligheter til deltakelse i arbeids- og samfunnsliv
4. økt velferd for befolkningen i sin alminnelighet knyttet til deltakelse i sosiale-, kulturelle-, utdannings- og arbeidsmessige sammenhenger, dvs *access to society*

prinsipielt:

5. det overordnede verdigrunnlag for pleie- og omsorgstjenestene om at enhver skal ha rett til å bo heime så lenge som mulig
6. handheving av laveste omsorgsnivå og den fortsatt pågående boligbygging av kommunale omsorgstilbud gjennom nedbygging av institusjoner, bygging av omsorgsboliger og satsing på mer intensiv bruk av hjemmetjenester
7. det velferdsmessige standpunkt om at alle mennesker skal kunne forbedre sine levekår skal kunne dra nytte av sin bolig og bruke de fysiske omgivelsene på en likeverdig måte uansett alder og funksjonsevne.

Det er imidlertid en betydelig utfordring i å kunne utmåle og kvantifisere tilgjengelighetens betydning i forhold til disse områdene. Her nøyer vi oss med eksempel på hvordan satsing på tilgjengelige boliger kan tenkes å påvirke bruken av pleie- og omsorgstjenester og dermed dens samfunnsøkonomiske verdi.

6.4.2 Konkretisering av substituerbare effekter mellom tilgjengelige boliger og behovet for pleie- og omsorgstjenester

Vår hypotese er at behov og bruk av pleie- og omsorgstjenester hos personer med betydelige tap av gangførhet og funksjonsevne i forhold til daglige og personlige gjøremål samvarierer betydelig med boligens grad av tilgjengelighet. Godt tilrettelagte og hensiktsmessige boliger reduserer bruken av hjelpe- og pleietjenester både over tid og i omfang. En rekke resultater fra denne undersøkelsen underbygger - slik vi allerede har vist - at det således foreligger *substituerbare* effekter og sammenhenger i forhold til at:

- sju av ti seniorer som allerede har valgt bolig ut fra funksjonsnedsettelse bor nå med tilgjengelighet for rullestolsbruker inne
- når alle nødvendige rom er på ett plan eller tilpasset rullestolsbruker er sjansene radikalt større for at senioren vurderer boligen som bra tilpasset behovene om en skulle bli skrøpelig
- seniorennes sjanser for å bli boende på tross av store hjelpebehov er store når en bor med tilgjengelighet for rullestolsbruker, mens sjansene for å flytte til tilrettelagt bolig i samme situasjon er enda større når boligen er uten tilgjengelighet eller at nødvendige rom er på flere plan.

Det er boligens *faktiske tilgjengelighet sammen med det å ha valgt å bo i slike boliger*, som alene gir positiv forklaring på hvem som vurderer dagens bolig som bra i en situasjon med skrøpelighet.

Undersøkelsen viser at tilgjengelighet har vesentlig innflytelse på seniorennes vurderinger av hvordan de vil kunne klare seg som skrøpelige med store hjelpebehov og underbygger tilgjengelighetens *substituerbare* funksjon i forhold til å avhjelpe til pleie- og omsorgsbehov.

6.4.3 Antall personer med pleie- og omsorgsbehov hvor boforholdene er av betydning – potensial for samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Undersøkelsen viser at det synes å foreligge betydelige utsikter til at framtidige eldre sjøl vil kunne dekke behov for tilrettelagte boliger som det offentlige i dag kun kan tilby gjennom et begrenset antall omsorgsboliger. Avgjørende for å utløse dette potensialet er imidlertid at det finnes motsvarighet i det private markedet. Utfordringen er hvordan en gjennom offentlig styring, tilrettelegging og stimuleringer vil kunne evne å ivareta denne betydelige orienteringen og viljen til å flytte og på egen hand å skaffe seg tilrettelagt og hensiktsmessig bolig.

Den sentrale størrelsen i pleie- og omsorgssammenheng er ikke så mye å ha behov for hjelp og pleie, men hvor lenge behovet varer ved. *Tid med omsorg* er den overordnede størrelsen. I en studie fra Larvik (Romøren 2001) av alle personer 80 år+ i 1980 og fram til siste døde (1999) utgjorde tida med hjemmetjenester blant kvinner 5.7 år av i alt 9.5 år av samlet bruken av pleie- og omsorgstjenester, eller 60 pst.¹²⁶ Den vesentlige delen av tida som skrøpelig i sluttfasen av livet tilbringes således for de fleste i egen bolig. Boligens egnethet er sannsynligvis da en sentral størrelse både i forhold til bruken av offentlige ressurser i denne perioden og i forhold til tidspunktet for flytting til institusjon.

En betydelig del av den eldre befolkningen og deres boliger, er forbundet til bruk av offentlige omsorgstjenester. Blant f. eks personer 80-89 år har en tredjedel plass i institusjon eller i kommunal bolig til pleie- og omsorgsformål. Av dem i boliger har nærmere 6 av 10 hjemmehjelp og/eller hjemmesykepleie (Brevik 2004). Det er nokså innlysende at denne bruken ikke alene er uttrykk for behov utgått fra sykdom og funksjonstap, men har også bakgrunn i uhensiktsmessige boliger samt aleineboenhet og utilstrekkelig privat omsorg.

Det er til enhver tid ca 250.000 brukere av pleie- og omsorgstjenester her i landet¹²⁷. Hvis hver av disse kommer fra *en* bolig, betyr det at 12

¹²⁶ Omfanget av bruken av hjelp over tid er en størrelse relatert til hele befolkning, og ikke bare dem hjelpta eksplisitt gjaldt. Den er relatert til *pr alle 80 år+* i løpet av 18 år (1981-1999), dvs fra studien av samtlige 80 år+ i kommunen startet og til den siste av dem var død (Romøren 2001).

¹²⁷ I 2004 var det ca 163.000 brukere av hjemmehjelp/hjemmesykepleie og vel 41.000 personer med plass i syke- og aldershjem samtidig som ca 46.000 bodde i omsorgsboliger og andre kommunale boliger til pleie- og omsorgsformål for eldre og funksjonshemmede (SSB 2005).

pst av våre boliger til enhver tid er direkte relatert til personer med ytelser i pleie- og omsorgstjenestene¹²⁸. Over tid vil nye brukere og andre boliger være involvert. I et lengre tidsperspektiv vil antall berørte boliger være vesentlig høyere. Vi mangler imidlertid estimater av hvor stor del av boligmassen som på ett eller flere tidspunkt i sin levetid, vil bebos av personer som samtidig er brukere av helse-, pleie- og omsorgstjenester. Denne problematikken er forøvrig særs slett belyst både i norsk forskning og forvaltning.

Vår undersøkelse viser at omregnet til hele befolkningen, bor omlag 150.000 personer 50-80 år med full tilgjengelighet inne (livsløpsstandard) samtidig som de fortsatt ønsker å bli boende om de skulle bli skrøpelige med store hjelpebehov. Vi går ut fra at det for disse *rent boligmessig* vil være få eller mindre hindre for å kunne fortsette å bo med betydelige funksjonstap. På den andre sida er det omlag 300.000 personer 50-80 år som bor uten full tilgjengelighet eller med nødvendige rom på flere plan. Over halvparten av disse, eller 165.000, mener de vil flytte til en tilgjengelig bolig om de skulle få store hjelpebehov. Hvis disse kunne skaffes eller skaffer seg tilgjengelig bolig på egen hand, anskueliggjør det - i forhold til dem som allerede bor med tilgjengelighet – en størrelsesorden for det potensialet for egenomsorg som ville være nedfelt i tilgjengelige boliger for også denne gruppen eldre.

Begge deler - vilje til å bli boende så framt dagens bolig har god tilgjengelighet og vilje til å flytte til tilrettelagt bolig når den mangler tilgjengelighet - utgjør et dobbelt potensial for f. eks innsparinger i pleie- og omsorgssektoren. Det potensialet befinner seg både i de eksisterende boligenes tilgjengelighet og i antall nye slike boliger. Denne undersøkelsen viser at dette potensialet regnet slik vi har gjort, kan dreie seg om vel 300.000 personer, eller hver fjerde person 50-80 år.

¹²⁸ I følge Folke- og bolig telling var det i 2001 1.96 mill privatboliger Vi regner at anslagsvis 15.000 av de 250.000 brukerne er tungt funksjonshemmede, personer med alvorlige psykiske lidelser og psykisk utviklingshemmede for hvem privat bolig ikke er et reelt alternativ, dvs som uansett vil måtte bo i en kommunal bolig til pleie- og omsorgsformål. Således er anslagsvis 235.000 av brukerne, eller 12 pst, relatert til en ordinær bolig ved å bo der i dag eller ved å ha flyttet derfra til institusjon.

6.4.4 Det samfunnsøkonomiske perspektivet – helse-, pleie- og omsorgstjenestene ruver i den offentlige økonomien.

Det foreligger en samfunnsøkonomisk dimensjon i forhold til tilgjengelige og hensiktsmessige boliger relatert til pleie- og hjelpebehov i befolkningen som hittil har vært lite påaktet. Dette fordi bruken av pleie- og omsorgstjenester og eldre og kronisk sykes betydelige bruk av spesialisthelsetjenesten oftest er relatert til helse- og utgiftssida og mindre til innsparingsmulighetene og slett ikke til boligaspektet ved dette. I 2004 var de samlede driftskostnadene i pleie- og omsorgssektoren 51 milliarder og anslagsvis 24 milliarder av kostnadene i sykehusene (helseforetakene) falt på personer 65 år+. Befolkningens bruk av pleie- og omsorgstjenester pluss den eldre befolkningens bruk av sykehustjenester, beløper seg årlig til 75 milliarder kroner. I løpet av de neste 10 år vil dette kunne utgjøre henimot 1000 milliarder kroner om en legger befolkningsutviklingen og veksten i de foregående år til grunn, jfr kap 3.9.1.

Hvis en gjennom utviklingen av tilgjengelige og hensiktsmessige boliger kunne redusere bruken innen de nevnte områdene samlet med f.eks 5 prosent over 10 år, representerer det 50 milliarder kroner. Om disse midlene ble investert i tilgjengelighetstiltak, ville det kunne gi betydelige løft på boligsida og antakelig enda større gevinst gjennom spin-off-effekter ved økt privat innsats i forhold til utbedringer bygging og ervervelse av tilgjengelige boliger.

Vi må samtidig ha med oss et annet innsparingsperspektiv. De 'innsparte' midlene kan f.eks tenkes nyttet i annen offentlig eller samme tjenesteyting, siden den delen av pleie- og omsorgstjenestene som bare kompenseres for brukernes uhensiktsmessige boforhold, neppe i sitt innhold representerer særlig velkvalifisert tjenesteyting. Slik sett vil en reduksjon av dette aspektet ved dagens tjenester, kunne bidra til at innsatsen ble mer konsentrert om de kvalitativt krevende og utviklende oppgavene.

I rapporten har vi forøvrig gjort et enkelt estimat ut fra kunnskap om forbruket av kommunale pleie- og omsorgstjenester i befolkningen 80 år + fra fylt 80 år og ut livet. Under de gitte forutsetningene har vi beregnet at driftskostnadene i kommunal pleie- og omsorg pr bolig pr alle 80 år+ i Norge kan være 2.2 millioner. Hvis tilgjengelighetstiltak i tilknytning til disse boligene kunne redusere samlet tid med kommunale pleie- og omsorgstjenester med f.eks 20 pst i samme periode, ville en kunne disponere 440.000 kroner pr bolig, som alternativt

kunne anvendes til tilgjengelighetstiltak. I tillegg kommer innsparinger i forhold til bruk av pleie- og omsorgstjenester i befolkningen under 80 år, yngre tungt funksjonshemmede osv. Til det kommer *tilleggsgevinstene* for eventuelle vanlige folks mer kortvarige pleie- og hjelpebehov og behov for lett anvendelig bolig før og uavhengig av aldersrelaterte funksjonelle behov. Dessuten må tidsperspektivet utvides til en boligs levealder, som vil måtte dreie seg om flere generasjoner. Således vil de nevnte samfunnsøkonomiske gevinster og effekter måtte være andre og større enn hva dette forenklete estimatet antyder.

Etter vår vurdering er det av stor viktighet å få gjennomført beregninger der tilgjengelighetstiltak og deres kostnader relateres til de omfattende offentlige kostnadene i helse- pleie- og omsorgssektoren.

6.4.5 Senioresnes romslige boliger representerer potensial for bedre utnytting av eksisterende boligmasse

Det er ikke bare potensial for samfunnsøkonomisk gevinst over offentlige pleie- og omsorgsbudsjetter ved at seniorene etablerer seg i nye eller andre tilgjengelige boliger. Det foreligger muligheter til ytterligere gevinst ved at senioresnes ofte overstore boliger blir frigjort til bruk for bl.a barnefamiliene som har mer faktisk bruk for arealene.

Halvparten av seniorene disponerer 5 eller flere rom og 40 pst av boligene deres er 140 kvm eller mer. For en tredjedel overstiger boligens markedsverdi 2 mill kroner. Den aldrende befolkningen vil i åra framover generelt bo i relativt store boliger mrd betydelig markedsverdi, samtidig som en tiltakende andel vil ha romslige inntekter. Det foreligger således potensial for nye boligtilpasninger blant seniorene betinget bl.a. av mulig tiltakende opplevelse av unødig store boliger, betydelige boligformuer og gode pensjoner.¹²⁹

Denne romsligheten kan imidlertid i første omgang betraktes som en velferdsgevinst som mange eldre vil ta ut ved fortsatt å bo romslig. Men siden mange har bodd romslig svært lenge samtidig som etterkommerne i avtakende grad vil ha økonomisk behov for deres bolig-

¹²⁹ Det er sannsynliggjort at jevnt over store arealer i eldres boliger bidrar til å øke avstanden mellom faktisk og ønsket arealbehov og sannsynliggjør at flere etter hvert vil flytte. Og jo større dette gapet er, jo større vil flyttevilligheten være. Dette sammen med at færre som blir eldre har bygget sin bolig samtidig som flere arver finanskapital (Barlindhaug 2003), kan trekke i retning av økte flyttefrekvenser blant seniorene i åra framover.

formue, vil denne gevinstens posisjon antakelig bli svekket. Slik det går fram av vår undersøkelse i Asker (Brevik 2004), er det like sannsynlig at den i tiltakende grad vil kunne bli tatt ut på alternative måter, bl.a ved flytting til mindre og tilgjengelige boliger sentralt.

Og vår undersøkelse fra Asker og denne undersøkelsen viser et allment betydelig potensial for flyttinger blant seniorenene. Men foruten at de nye ønskede boligene skal være mindre og koste mindre enn dagens bolig samtidig som de skal ligge sentralt i ulike former for blokkbebyggelse, skal de framfor alt ha god tilgjengelighet¹³⁰. Realisering av flytteplanen synes framfor alt betinget av et marked med tilgjengelige boliger til en pris under boligformuen til dagens seniorer.

Og det foreligger betydelige samfunnsøkonomiske innsparinger ved at noe av den arealmessige overkapasitet i seniorenene boliger blir tatt ut ved at de store arealene frigis til barnefamiliene ved at seniorenene flytter til mindre boliger i overensstemmelse med deres ønsker og faktiske behov.

Men en forutsetning for nybygging, ombygging og utbedring av boliger langs de linjer vi her har antydnet, er at seniorenene preferanser nedfeller seg i reell etterspørsel. Poenget er imidlertid at en rekke betingelser må oppfylles før seniorenene utløser sine preferanser ved faktisk å flytte. Det er særst viktig de nye tilbudene har en pris som ikke gjør det nødvendig å bruke hele boligformuen. Og blokkbebyggelse må være noe vesentlig mer og annerledes enn blokk i drabantbyforstand. Samtidig må den nye boligen befinne seg sentralt i forhold til kommunikasjon og servicetilbud og inngå i et velpleid fysisk nærmiljø i form av tiltalende plasser, plener og parker. Seniorenene synes mao å være nokså kravstore. Og om de ikke får det de ønsker, har de et nokså behagelig alternativ i fortsatt å bli boende der de bor.

Etter vår vurdering er det bare en mindre del av det private boligmarkedet, fortrinnsvis i de større byene, som i noen grad kan oppfylle noe av bredden i seniorenene preferanser¹³¹. Og det har det for så vidt

¹³⁰ Undersøkelsen fra Asker i 2004 viser at seniorenene synes usedvanlig bevisst i spørsmålet om fysisk tilgjengelighet til og i boligen. For 2 av 3 mulige flyttere er *trappefri adkomst fra terreng* eller *parkering til boligens inngangsplan* av *svært stor* betydning, 8 av 10 ønsker den nye *boligen på ett plan*, 9 av 10 *de nødvendige rommene* (bad, kjøkken, soverom og stue) *på samme nivå som inngangsplanet* og 8 av 10 mener det er av vesentlig betydning at disse rommene er tilgjengelige for bruker av rullestol (Brevik 2004).

¹³¹ I de større byene er det imidlertid slik at de nye boligene i de sentrumsnære områdene ofte er bebodd av godt voksne personer og at markedet til en viss grad har utviklet et boligtilbud tilpasset seniorenene (Guttu og Martens

gjort lenge for en engere krets med god økonomi og helse. Det nye er - og som resultatene fra vår undersøkelse så klart poengterer - at det nå er mange, også personer med mindre boligformuer, som deler disse preferansene og ønsker å endre bosituasjon. At det ikke lenger gjelder et mindre segment seniorer - som det svært lenge har blitt og fortsatt bygges for - er hovedpoenget.

Med ståsted i dagens boligmarked med nybygging - oftest i de høyeste prisklassene - er det lite sannsynlig at omfanget i flyttepotensialet blant seniorene vil bli forløst. En forutsetning for at det skal kunne skje i større skala og med de samfunnsmessige gevinster som vi har pekt på, er etter vår vurdering at det offentlige må komme imellom, jfr pkt 6.3. Men siden staten og de fleste kommuner har overlatt det aller meste av boligpolitikken til markedet (jfr Myrvold et al 2002 og St meld nr 23, (2003-2004), Om boligpolitikken), vil dette ikke kunne komme til å finne sted i et omfang som tilnærmelesvis er i nærheten av preferansene. Etter vår vurdering vil de fleste seniorer i overskuelig framtid måtte brenne inne med sine ønsker og samfunnet vil forbli uten de gevinster vi her har pekt på.

1998). Og i Bærum er noen bekymret for at steder som Sandvika og Bekkestua er i ferd med å få et for stort innslag av seniorer og eldre. Det foreligger imidlertid få empiriske data om dette ut over FOB 2001, hvor boligens byggeår og beboernes alder er kjent.

Litteratur

- Agenda (2002): *Omsorgsboliger. Utredning av eieformer, tildelingsrutiner og husleiefastsettelse*, Sandvika 2002
- Asplan Viak (2000): *Kostnader og markedsvirkninger ved bygging av omsorgsboliger*, Asplan analyse, Sandvika 2000
- Boll Hansen, E., Dahl, A., Gottschalk, G. Palsig Jensen, S. (2000): *Ældre i bofællesskab*. AKF og SBI. Statens byggeforskningsinstitutt. København
- Barlindhaug, R.(2003): *Eldres boligkarrierer og formuesforvaltning*, Prosjektrapport 2003/350, Norges byggforskningsinstitutt, Oslo:NBI
- Brevik, I. (1993): *Privat omsorg i storby*. Oppdragsrapport, Oslo kommune. Oslo: NIBR.
- Brevik, I. (2001): *Handlingsplan for eldreomsorgen. Regional stats vurdering av investeringstilskuddene. Noen erfaringer midtveis i byggeperioden*, NIBR-notat 2001:107, Oslo: NIBR.
- Brevik, I. (2003a): *Kommunenes pleie- og omsorgstjenester. Utvikling, status og utfordringer*. NIBR-rapport 2003:17, Oslo:NIBR
- Brevik, I. (2003b): *Handlingsplan for eldreomsorgen. Kommunenes vurdering av planen som redskap for utbygging av omsorgstjenestene*, Notat 2003:114, Oslo: NIBR
- Brevik I (2003c): *Handlingsplan for eldreomsorgen. Ledd i en lengre utvikling*. Arbeidsrapport, Oslo: NIBR
- Brevik I (2004): *Framtidige eldres boligønsker i Asker. Preliminær rapport fra en spørreskjemaundersøkelse*, Prosjektrapport 2004, Oslo: NIBR

- Guttu, J og Martens, J.-D. (1999): *Sentrumsnære boliger. Survey til beboere i sju norske byer*, NIBR-rapport 1998:10, Oslo: NIBR.
- Helse og omsorgsdepartementet (2005): *Plasser i institusjoner for eldre og i omsorgsboliger 1997-2004*, Resultater av Handlingsplan for eldreomsorgen, Kommunal rapport, 1. sept. 2005
- Husbanken (1998): *Omsorgsboliger og sykehjem. En veileder for lokalisering, organisering og utforming*, Oslo
- Husbanken (2003): *'Hvordan vil framtidens Eldres behov og krav til bolig og boform være'*. Oppgavebeskrivelse i forespørsel om prosjektilbud, Husbanken, juni 2003
- Husbanken (2004): *Handlingsplan for eldreomsorgen. Husbankens oppsummering*, Oslo 2004
- Ingebrigtsen, B. (1989): *Alternative boformer. Fellesskap og service i boligområder*. NIBR rapport 1989:6, Oslo: NIBR
- Koren, C. (2001): *Minstepensjon og minstepensjonister*. NOVA-rapport 19/2001, Oslo: NOVA
- Kjønstad A. et al (2000): *Sosial trygghet og rettssikkerhet*, Bergen, Fagbokforlaget
- Løwe, T. (2002): *Boligkonsum og livsfase i by og bygd*, Notater 2002/83, Statistisk sentralbyrå, Oslo
- Miljøverndepartementet et al (1999): *Rundskriv T-5/99B, Tilgjengelighet for alle*, Oslo.
- Myrvold, T. et al (2002): *Kommunal boligpolitikk – fragmenter og reaktiv*. NIBR-rapport 2002:5, Oslo: NIBR
- Norges offentlige utredninger, NOU 1992:1, *Trygghet - verdighet - omsorg*
- Norges offentlige utredninger, NOU 2001:22, *Fra bruker til borger*
- Norsk Form og Husbanken (2002): *Verksted om nye boformer*, Oslo.
- Ot prp nr 48 (1985-86), *Om sykehjem i den kommunale helse- og sosialtjeneste*.

- Palsig, S. (1997): *Flyt i tide. Ønsker til ældreboligen*. Gerontologisk institut. Skriftserie 1. København
- Pedersen, M. (2000 a): *Nybyggere i den tredje alder. Boligtrivsel i centrum*. København
- Pedersen, M. (2000b): *Seniorbofællesskaber...hvorfør og hvordan*. Boligtrivsel i centrum. København
- Romøren, T.I. (2001): *Den fjerde alderen. Funksjonstap, familieomsorg og tjenestebruk hos mennesker over 80 år*, Oslo: Gyldendal
- Romøren og Svorken (2003): *Velferdsstat og velferdskommune. Iverksetting av "Handlingsplan for eldreomsorg" i kommunene i Nord-Trøndelag*, NOVA- rapport 12/03, Oslo 2003.
- Schmidt, L. (1987): *La oss bo midt i livet. Om gode boliger for eldre og andre små husstander*. Husbanken. Oslo
- Schmidt, L. (1991): *Boliger med nogo attåt. Nye bofællesskap i et historisk perspektiv*. Husbanken. Oslo
- Schmidt, L. (2002a): *Nye boliger med "nogo attåt". Service, mangfold og fellesskap*. NIBR-notat 2002:109
- Schmidt, L. (2002b): *BOLIG+. Nytt og bedre hverdagsliv*. NIBR-notat 2002:120
- Schmidt, L. (2003): *BOLIG+ Rapport fra en studietur*. NIBR-notat 2003:123
- Statens byggetekniske etat (1997): *Ren veiledning til teknisk forskrift til plan og bygningsloven 1997*, Oslo
- Statistisk sentralbyrå (2003): *Folke- og bolig telling 2001(FOB 2001)*, Oslo
- Statistisk Sentralbyrå (2005): *Forbruksundersøkelsen 2002-2004*, Oslo
- Statistisk Sentralbyrå (2005): *Kostra. Utvalgte nøkkeltall kommunene 2004*, Oslo,

-
- Statistisk Sentralbyrå (2005): *Kommunale helse- og sosialtjenester 2004*, Oslo
- Statistisk Sentralbyrå (2005): *Regnskap spesialisthelsetjenesten 2004*, Oslo
- Innst S. nr 294 (1996-1997): *Innstilling fra Sosialkomiteen og Dokument nr 8.46*
- St meld nr 50 (1996-97): *Handlingsplan for eldreomsorgen. Trygghet – respekt – kvalitet*
- St meld nr 8 (1998-99): *Om handlingsplan for funksjonshemma 1998-2001*
- St meld nr 23 (2003-2004), *Om boligpolitikken*
- St prp nr 1 (2004-2005): *Statsbudsjettet 2005*
- Syse, A. (1997): *Funksjonshemmedes rettigheter i Velferds-Norge*, Funksjonshemmedes fellesorganisasjon, Oslo
- Toresen, J. og Brevik, I. (2004): *Dødelighet, sosial posisjon og utgifter til pleie og omsorg i Oslo*, NIBR-rapport 2004:10, Oslo: NIBR.
- Vedel Petersen, F. Jantzen, E.B. og Ranten, K. (1988): *Bofælleskaber. En eksempelsamling*. SBI rapport 187. Statens byggeforskningsinstitut. Hørsholm
- Ytrehus, S. (1997): *Beboere i nye omsorgsboliger*. Prosjektrapport 217/1997, Oslo: Norges byggforskningsinstitut

Vedlegg 1 Tabeller til kapittel 2

Tabell v.2.1. Type bygning. Den type bygning en bor i etter aldersgruppe, sivilstand, allment utdanningsnivå, sentralitet og kjønn. Data fra FEB (Framtidige eldres boligpreferanser) sammenliknet med Folke og bolig telling (FOB) 2001, SSB 2003, 53-69 år. Prosent (spm 1)

Type bygning	FEB	FOB 2001 53-69 år*	Aldersgrupper (år)			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
			53-58	63-68	73-78	Par	Enslig	Enk	Folke	Gym	Univ	Storby	By	land	K	M
Enebolig	66	67	69	64	62	72	42	54	68	66	63	41	68	92	61	72
Horisontaldelt	6	6	5	6	8	5	5	14	6	5	5	9	5	3	7	4
Rekkehus	13	12	15	13	12	13	15	18	11	11	19	22	14	2	15	12
Blokk	13	12	10	16	15	9	35	14	14	14	12	27	11	1	16	11
Annet	1**)	3	1	1	2	1	3	0	1	3	1	1	2	2	2	1
Alle prosent	99	100	100	100	99	100	100	100	100	99	100	100	100	100	100	100
Antall spurte	776	829.019	358	252	166	595	113	50	382	140	243	223	349	177	400	366
Signifikans			p>.005			p< 0.001			p>.005			p< 0.001			p>.005	

*) Data fra *Folke- og bolig telling 2001* (FOB) gjelder personer bosatt pr 1.9 2001. Vårt utvalg gjelder personer født i årene 1931, 1936, 1941, 1946 og 1951, dvs personer som fyller 53, 58, 63, 68, 73 og 78 år i løpet av 2004. I forhold antall personer i FOB-data representerer disse jevnt over dem av disse som er 53- 69 år i 2004. Den siste kohorten, 73 år i løpet av 2004, som ikke inngår i SSBs data fra FOB, utgjør imidlertid en mindre del av vårt samlede utvalg. Disse 5 kohortene representerer mest sannsynlig jevnt over et godt utsnitt av alle personer 53-78 år i Norge i 2004. Utvalget vil antakelig i liten grad å avvike fra et utvalg trukket blant samtlige personer 54-74 år.

***) Personer i institusjon og felleshusholdninger er holdt utenfor i vår undersøkelse (Framtidige eldres boligpreferanser - FEB)

****) Når vi ser bort fra de som er døde og korrigeret for inn- og utflytting av landet er FOB-gruppen 50-66 år nokså identisk med vårt kohortutvalg 54-69 år. Mens vårt utvalg inneholder ett-årsgrupper, inneholder FOB-materialet alle årskull innen aldersspennet 53-69 år. Det ideelle ville vært å ha sammenlikning med FOB-data 2001 for nettopp de 5 kohortene som inngår i vår undersøkelse. Det har vi imidlertid ikke hatt økonomiske midler til å bringe inn i analysen. Derfor er vi henvist til SSBs aldersgrupperinger hentet fra SSBs publiserte standarddata. Vi mener imidlertid at SSB-data fra FOB gir et rimelig grunnlag for en grov sammenlikning med vårt utvalg når det gjelder noen sentrale kjennetegn ved boligen.

Tabell v.2.2. Antall rom i boligen. Antall rom etter aldersgruppe, sivilstand, allment utdanningsnivå, sentralitet og kjønn. Sammenlikning med Folke og bolig telling 2001 (SSB), 53-69 år (Spm 3).

Antall rom i boligen	FEB	FOB 2001	Aldersgrupper (år)			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
			53-69 år	53-58	63-68	73-78	Par	Enslig	Enk	Folke	Gym	Univ	Storby	By	land	K
1- 2 rom	9	9	6	11	9	4	35	6	12	4	5	9	11	6	11	6
3-4 rom	40	40	33	40	55	37	43	61	49	36	29	40	40	35	40	39
5 rom +	51	51	61	49	36	59	22	33	39	60	66	51	49	59	49	55
Alle prosent	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Antall spurte	776	829.019	358	252	166	595	113	50	382	140	243	223	349	177	400	366
Signifikans			p< 0.001			p< 0.001			p< 0.001			p>0.05			p>0.05	

Tabell v 2.3 Bosatte pr bolig, rom pr bolig og bosatte pr rom etter aldersgruppe, sivilstand, allment utdanningsnivå, sentralitet og kjønn. Sammenlikning med Folke- og bolig telling 2001, alle boliger i landet. Prosent.

Type bygning	FEB	FOB 2001	Aldersgrupper (år)			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Hushold	
			53/58	63/68	73/78	Par	Enslig	Enk	Folke	Gym	Univ	Storby	By	land	En	Flere
Bosatte pr bolig *	2.1	2.3	2.4	1.9	1.8	2.4	1.4	1.0	2.0	2.2	2.2	2.2	2.1	2.1	-	2.4
Rom pr bolig i gj.sn	4.2	4.1	4.3	4.1	3.9	4.4	3.3	3.9	3.9	4.4	4.5	4.1	4.1	4.4	3.4	4.4
Rom pr bosatt i boligen	2.2	1.7	2.1	2.3	2.5	1.9	2.8	3.8	2.2	2.2	2.3	2.1	2.2	2.4	3.4	2.0
Antall spurte	776	1.961.548	358	252	166	595	113	50	382	140	243	223	349	177	156	620

- Dette gjelder i vår undersøkelse antall personer i husholdet, som oftest vil være identisk med antall personer i boligen, unntatt i de få tilfeller hvor to hushold bor i samme bolig.

Tabell v.2.4. Boligens størrelse i kvm etter aldersgruppe, sivilstand, allment utdanningsnivå, sentralitet og kjønn. Sammenlikning med Folke og bolig telling 2001, SSB 2003, 53-69 år (spm 4).

Boligens størrelse	FEB*	FOB 2001	Aldersgrupper (år)			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
	53-78 år	Alle	53-58	63-68	73-78	Par	Enslig	Enke	Folke	Gym	Univ	Storby	By	land	K	M
I gjennomsnitt	135	-	145	129	120	143	97	114	118	140	156	135	134	141	99**	143***
Under 100	30	47	24	30	42	21	61	58	40	21	19	34	28	25	34	24
140 kvm+	40	25	49	35	27	45	15	25	26	47	56	40	39	43	38	43
Under 60 kvm	4	15	3	5	5	1	19	2	5	2	3	6	3	2	4	3
60-79 kvm	10	16	7	9	17	6	26	26	13	10	6	15	7	9	12	8
80-99 kvm	16	16	14	16	20	14	16	30	22	9	10	13	18	14	18	13
100-119 kvm	14	13	11	17	17	16	8	9	18	13	10	10	17	14	14	15
120-139 kvm	17	10	17	18	13	17	18	7	16	19	16	17	15	19	15	18
140-199 kvm	25	18	30	23	17	28	10	16	19	30	31	22	25	29	25	25
200 kvm +	15	7	19	12	10	17	5	9	7	17	25	18	14	14	13	18
Alle prosent	101	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Antall spurte	776	1961548	358	252	166	595	113	50	382	140	243	223	349	177	400	366
Signifikans			p< 0.001			p< 0.001			p< 0.001			p>0.05			p>0.05	

*) Vi har registrert totalt areal målt i kvm innenfor yttervegger der beboelsesrom i kjeller og på loft er holdt utenfor, dvs brutto boareal

**) gjelder flerpersonshushold

***) gjelder enpersonshushold

Tabell v.2.5 Disposisjonsforhold til boligen. Andel som eier eller leier sin bolig etter aldersgruppe, sivilstand, allment utdanningsnivå, sentralitet og kjønn. Sammenlikning med Folke og bolig telling 2001, SSB 2003. 53-69 år (spm 1).

Disposisjonsforhold	FEB	FOB 2001	Aldersgrupper (år)			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn		
			Alle	53-58	63-68	73-78	Par	Enslig	Enk	Folke	Gym	Univ	Storby	By	land	K	M
Sjøleie	79	63	80	79	79	86	47	70	77	80	82	70	81	90	77	81	
Eier gjennom borettslag	13	14	12	14	15	9	30	22	13	14	14	24	12	1	16	10	
Leier av privatperson	4	13	4	3	4	2	13	0	5	4	2	3	3	5	2	6	
Leier av kommunene *)	1	4	1	2	1	1	5	2	2	1	0	2	1	1	3	0	
Leier tjenestebolig	1	1	1	0	0	1	1	0	1	0	1	1	1	1	0	1	
Andre leieforhold	2	-	1	2	1	1	4	6	2	2	1	0	1	3	2	2	
Alle prosent	100	100	100	100	100	100	100	101	100	101	100	100	99	101	100	100	
Alle spurte	776	1.961.548	358	252	166	595	113	50	382	140	243	223	349	177	400	366	
Signifikans			p> 0.05			p< 0.001				p> 0.05			p< 0.001			p<0.05	

*) Leier kommunal trygdebolig/servicebolig/omsorgsbolig og lignende

Tabell v.2.6 Boligens markedsverdi. Boligens markedsverdi etter aldersgruppe, sivilstand, allment utdanningsnivå, sentralitet og kjønn. Sammenlikning med Folke- og bolig telling 2001, SSB 2003, 53-69 år (spm 5).

Boligens markedsverdi	FEB	Aldersgrupper (år)			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
		53-58	63-68	73-78	Par	Enslig	Enk	Folke	Gym	Univ	Storby	By	land	K	M
Under 1 mill kr	16	14	18	16	14	32	16	21	13	10	4	16	32	15	17
1-2 mill kr	53	49	53	63	51	57	68	61	55	41	45	58	50	56	49
2-3 mill kr	19	22	20	10	21	9	16	12	22	26	24	19	14	18	20
3 mill kr +	13	15	9	12	15	2	0	6	10	24	27	8	3	11	14
Alle prosent	100	100	100	101	101	100	100	100	100	101	100	101	99	100	100
Alle spurte	776	358	252	166	595	113	50	382	140	243	223	349	177	400	366
Signifikans		p < 0.05			p < 0.001			p < 0.001			p < 0.001			p > 0.05	

Tabell v.2.7 Bostedstype etter sentralitet. Hvor sentralt en bor etter aldersgruppe, sivilstand, allment utdanningsnivå, sentralitet og kjønn. Sammenlikning med Folke- og bolig telling (spm 7).

Bostedstype/sentralitet	FEB	Aldersgrupper (år)			Sivilstand			Utdanning			Kjønn	
		53-58	63-68	73-78	Par	Enslig	Enk	Folke	Gym	Univ	K	M
I sentrum av en stor by	6	7	3	6	4	16	2	5	6	7	5	6
I utkanten av en stor by	24	26	25	20	24	24	20	17	25	36	26	23
I en mindre by	9	8	11	9	10	6	6	7	11	10	8	11
I utkanten av en mindre by	17	17	15	20	17	11	34	18	19	14	18	15
I ett tettsted	20	18	25	18	21	19	20	21	21	18	19	21
På landet	24	24	21	27	24	24	18	32	17	14	24	24
N= alle , abs tall	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Alle spurte	776	358	252	166	595	113	50	382	140	243	400	366
Signifikans		p>0.05			p<0.001			p<0.001			p>0.05	

Tabell v.2.8. De viktigste egenskapene ved boligen. Hvilke av åtte oppgitte egenskaper ved boligen en har prioritert og rangert høyest. Sum skåre i gjennomsnitt for hver egenskap etter en skala fra 1 til 8 og etter om bor i by på landet og om en bor aleine eller sammen med flere (spm 15).

De 8 viktigste egenskapene ved boligen	FE B	Aldersgrupper			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn		Andel på 1./2. plass
		53/58	63/68	73/78	Par	Enslig		Enk	Folke	Gym	Univ	Storby	By	Land	K	
1. Følelsesmessige tilknytning til boligen	3.7	4.0	3.7	3.0	3.7	4.1		2.9	3.5	3.6	4.0	4.0	3.7	3.1	3.7	44
2. Boligens utforming	3.8	3.8	3.9	3.8	3.8	4.3		3.7	4.1	4.3	3.3	3.6	4.0	4.0	3.7	36
3. Beliggenhet mht område hvor en er godt kjent	3.8	4.0	3.9	3.2	3.9	3.7		3.5	3.6	3.8	4.2	4.2	3.8	3.3	3.7	31
4. Nærhet til privat service*)	4.0	4.1	3.9	3.9	4.0	4.2		4.1	4.0	3.8	4.2	3.7	3.8	5.1	4.0	13
5. Bokostnadene slik de nå er	4.3	4.4	4.3	3.9	4.4	4.0		4.2	4.1	4.1	4.6	4.6	4.3	3.7	4.3	22
6. Beliggenhet mht nærhet til egen familie	4.5	4.7	4.5	4.1	4.5	4.8		4.3	4.3	4.7	4.9	4.6	4.6	4.2	4.4	24
7. Beliggenhet mht jobb	5.2	4.5	5.5	6.7	5.0	5.3		6.3	5.4	5.1	4.8	5.0	5.4	5.0	5.3	33
8. Beliggenhet mht offentlige tjenester	5.3	5.5	5.3	4.9	5.3	5.4		5.5	5.1	5.4	5.6	5.3	5.1	5.9	5.3	28
Alle spurte	776	358	252	166	595	113	50	382	140	243	223	349	177	400	366	

*) Her er nevnt: butikker, apotek, post, bank lege etc

Vedlegg 2 Tabeller til kapittel 4

Tabell.v 4.1 Andel som ønsker om bofellesskap med venner som en selv har etablert etter aldersgruppe, sivilstand, allment utdanningsnivå, sentralitet og kjønn.. Prosent.

	Aldersgrupper			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
	53/58	63/68	73/78	Par	Enslig	Enke	Folke	Gym	Univ	Storby	By	Land	M	K
Leilighet i bofellesskap med venner som vi selv har etablert, positiv	60	44	43	52	56	47	48	50	58	51	52	52	50	54
Leilighet i bofellesskap med venner som vi selv har etablert, uaktuelt	40	56	57	48	44	53	52	50	42	49	48	48	50	46
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	651			641			645			651			646	
Sign. (Chi-Square)	,000			,614			,092			,982			,310	

Tabell v.4. 2 Holdning til bofellesskap med tilfeldige andre etter alder, sivilstand, utdanning, sentralitet og kjønn. Prosent

	Aldersgrupper			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
	53/58	63/68	73/78	Par	Enslig	Enke	Folke	Gym	Univ	Storby	By	Land	M	K
Bofellesskap med tilfeldige andre, positiv	32	22	25	27	27	27	23	33	31	30	24	27	27	27
Bofellesskap med tilfeldige andre, uaktuelt	69	78	75	73	73	73	77	68	69	70	76	73	73	73
Alle prosent	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	651			642			645			651			648	
Sign. (Chi-Square)	,057			,283			,064			,028			,942	

Tabell v.4.3 Andel som ønsker å få hjelp til å finne fram til bofellesskap med likesinnede etter alder, sivilstand, utdanning, sentralitet og kjønn. Prosent

	Aldersgrupper			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
	53/58	63/68	73/78	Par	Enslig	Enke	Folke	Gym	Univ	Storby	By	Land	M	K
Leilighet i bofellesskap med likesinnede, positiv	57	48	52	51	57	58	51	54	53	51	53	48	50	54
Leilighet i bofellesskap med likesinnede, uaktuelt	43	52	53	49	43	42	49	46	47	49	47	53	50	46
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	668			659			663			668			665	
Sign. (Chi-Square)	,068			,398			,774			,015			,386	

Tabell v.4.4 Hvilke felleslokaler i tilknytning til framtidig bolig som en kunne tenke seg å betale ekstra for? Vurdering av trimrom. etter alder, sivilstand, utdanning, sentralitet og kjønn. Andeler i prosent

	Aldersgrupper			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
	53/58	63/68	73/78	Par	Enslig	Enke	Folke	Gym	Univ	Storby	By	Land	M	K
Vil betale ekstra for trimrom	48	32	18	38	37	26	30	36	44	44	36	28	36	37
Vil ikke betale ekstra	31	44	42	38	40	30	38	42	34	34	38	41	42	34
Ubesvart	20	25	41	24	23	25	31	22	19	23	25	31	22	30
	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
N	776			758			765			776			766	
Sign. (Chi-Square)	,000			,039			,000			,065			,017	

Tabell v.4. 5 Hvilke servicetilbud en kunne ønske det var mulig å kjøpe i tilknytning til en framtidig bolig. Hjelp til større husarbeid etter alder, sivilstand, utdanning, sentralitet og kjønn. Andeler i prosent

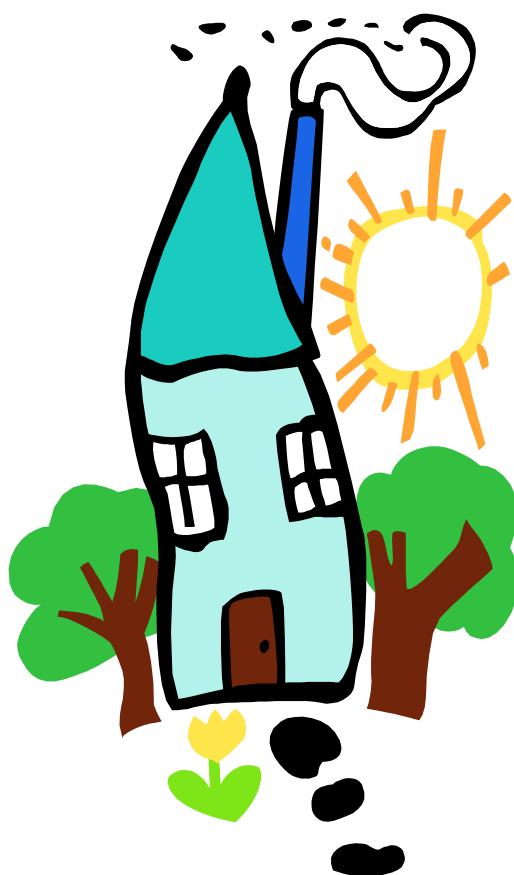
	Aldersgrupper			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
	53/58	63/68	73/78	Par	Enslig	Enke	Folke	Gym	Univ	Storby	By	Land	M	K
Ønsker hjelp til større husarbeid	82	72	74	78	80	70	74	76	84	78	77	80	45	80
N	776			758			765			776			766	
Sign. (Chi-Square)	,005			,026			,016			,003			,139	

Tabell v.4.6 Hvilke typer servicetilbud en kunne ønske det var mulig å kjøpe i tilknytning til en framtidig bolig? Ønsker om vaktmestertjenester etter alder, sivilstand, utdanning, sentralitet og kjønn. Andeler i prosent

	Aldersgrupper			Sivilstand			Utdanning			Sentralitet			Kjønn	
	53/58	63/68	73/78	Par	Enslig	Enke	Folke	Gym	Univ	Storby	By	Land	M	K
Ønsker vaktmestertjenester	79	75	66	77	69	70	68	82	33	75	79	68	77	75
N	776			758			765			776			766	
Sign. (Chi-Square)	,007			,109			,000			,025			,520	

Vedlegg 3 Spørreskjema

Hvordan vil du bo når du
blir eldre?



**Spørreundersøkelse
2004**

KJÆRE DELTAKER!

Du er trukket ut til å delta i en undersøkelse Norsk Gallup gjennomfører for FAFO, NIBR og Husbanken.

Hvorfor gjennomføres undersøkelsen?

Formålet med denne undersøkelsen er å få kunnskap om framtidige eldres boligønsker til hjelp i planleggingen av nye boliger. For at undersøkelsen skal bli så god som mulig er det *meget viktig* at så mange som mulig svarer.

Hvem skal svare?

Det er viktig for oss at det er *du selv* som svarer og ingen andre i din husstand.

Gallup garanterer anonymitet!

I undersøkelsen er du garantert full anonymitet og Norsk Gallup garanterer at besvarelsen behandles fortrolig slik at vår kunde ikke på noen måte vil ha mulighet til se hvem som har svart. Alle spørreskjemaene blir tilintetgjort etter bruk. Norsk Gallup arbeider i henhold til konsesjon gitt av Datatilsynet, og vi er underlagt taushetsplikt.

Hvordan du skal besvare skjemaet?

Nesten alle spørsmål skal besvares på samme måte - ved å **krysse av** for det svaralternativet som passer best. I enkelte tilfeller kan det være slik at ingen av svarmulighetene *helt* passer for deg. Avmerk da for det svaralternativet som ligger nærmest. Det vil være til stor hjelp for oss om du er nøyaktig når du setter kryss i boksene, og at du bruker blå penn. Se eksemplet under.

Eksempel:

Sett ett kryss på hver linje	Ja	I noen grad	Nei	Vet ikke/ usikker	Har ikke fritidsbolig
Norge / Norden	<input type="checkbox"/> 1	<input checked="" type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/> 5
Land utenfor Norge / Norden	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 5

Svarfrist

Ferdig utfylt skjema legges i vedlagte svarconvolutt og returneres så fort som mulig – helst innen 1 uke etter at du mottok det.

Har du spørsmål til oss?

Skulle du ha spørsmål i forbindelse med utfyllingen av skjemaet, må du gjerne ringe eller skrive til oss. Hvis du ringer, kan du ringe gratis på vårt grønne telefonnummer: **80 08 47 00**. Spør etter Wenche eller Lisbet.

LYKKE TIL!

Med vennlig hilsen og på forhånd takk for hjelpen!
Norsk Gallup

Roar Hind
Avdelingsleder
DIN NÅVÆRENDE BOLIG- OG BOSITUASJON

