

RAPPORT

SENIORBOLIGER I INDRE BÆRUM



MENON-PUBLIKASJON NR. 100/2022

Av Sander Aslesen, Leo Grünfeld og Jonas Erraia



Forord

Menon Economics har på oppdrag fra Senior Norge analysert de positive effekter som kan forventes å komme ved regulering av tomter til seniorboliger i Indre Bærum. Dette har vi gjort gjennom å se på betydningen seniorboliger kan ha for kommunale finanser i møtet med eldrebølgen, for boligpriser i kommunens knutepunkter og for Eldres velferd. Oppdraget er finansiert av Holt Eiendom AS og Arne Eriksen

Evalueringen har vært ledet av Jonas Erraia med Sander Aslesen som prosjektmedarbeider. Harald Brynlund-Lima (Staffr), Jérôme Picard (LOCAL) og Silje Lockert (LOCAL) har vært eksterne bidragsytere. Leo A. Grünfeld har vært kvalitetssikrer.

Menon Economics er et forskningsbasert analyse- og rådgivningsselskap i skjæringspunktet mellom foretaksøkonomi, samfunnsøkonomi og næringspolitikk. Vi tilbyr analyse- og rådgivningstjenester til bedrifter, organisasjoner, kommuner, fylker og departementer. Vårt hovedfokus ligger på empiriske analyser av økonomisk politikk, og våre medarbeidere har økonomisk kompetanse på et høyt vitenskapelig nivå. Vi ble kåret til årets konsulentselskap i 2015.

Vi takker Senior Norge for et spennende oppdrag. Vi takker også alle intervjuobjekter for gode innspill underveis i prosessen. Forfatterne står ansvarlig for alt innhold i rapporten.

August 2022

Jonas Erraia
Partner
Menon Economics

Innhold

| | |
|---|-----------|
| SAMMENDRAG | 3 |
| Befolkning | 3 |
| Argumenter for flere seniorboliger i Indre Bærum | 5 |
| INTRODUKSJON | 8 |
| Befolkningen i Bærum kommune | 8 |
| Oversikt over boligmarkedet i Bærum | 11 |
| Boligtrappen | 12 |
| Dagens plassering av seniorboliger | 14 |
| ARGUMENTER FOR FLERE SENIORBOLIGER I INDRE BÆRUM | 16 |
| Argument 1: Positiv effekt på kommunale finanser | 16 |
| Argument 2: Eldre ønsker å bli boende hjemme i et kjent nærmiljø | 17 |
| Argument 3: Høye boligpriser i resten av kommunen | 19 |
| Argument 4: Gevinsten ved fortetningsstrategier er mindre for eldre | 21 |
| Argument 5: Bedre matching av boligpreferanser | 22 |
| KONKLUSJON | 24 |

Sammendrag

Befolkningen i Norge blir eldre, og dette byr på en rekke utfordringer, ikke minst en forventet oppgang i helse- og omsorgskostnader. Kommunene har ansvaret for en betydelig andel av disse tjenestene, og derfor forventes eldrebølgen å legge press på kommunale budsjetter. En eksempelberegning basert på tidligere modeller utarbeidet av Menon og data fra helsedirektoratet, KS og SSB viser at eldrebølgen i 2050 kan bety en oppgang på kostnader for kommunen på i underkant av 1 milliard 2022-kroner per år.

Menon har i denne rapporten sett på eldresituasjonen i Bærum, og lagt frem fem argumenter for hvorfor det – i møte med forventet press på kommunale budsjetter – kan være hensiktsmessig å utvikle flere seniorboliger i Indre Bærum¹. Seniorboliger blir i denne rapporten definert som boliger med universell utforming med varierte fellesarealer som tilrettelegger for aktiviteter for beboerne.

Rapporten går inn på flere sentrale temaer i eldreomsorgsdebatten. Den første delen av rapporten presenterer statistikk om befolkningen i Bærum. Deretter ser vi på hvor dagens seniorboliger er plassert. Den siste delen av rapporten tar for seg fem sentrale argumenter for å legge nye seniorboliger til Indre Bærum. Hele rapporten er i korte trekk presentert i sammendraget under.

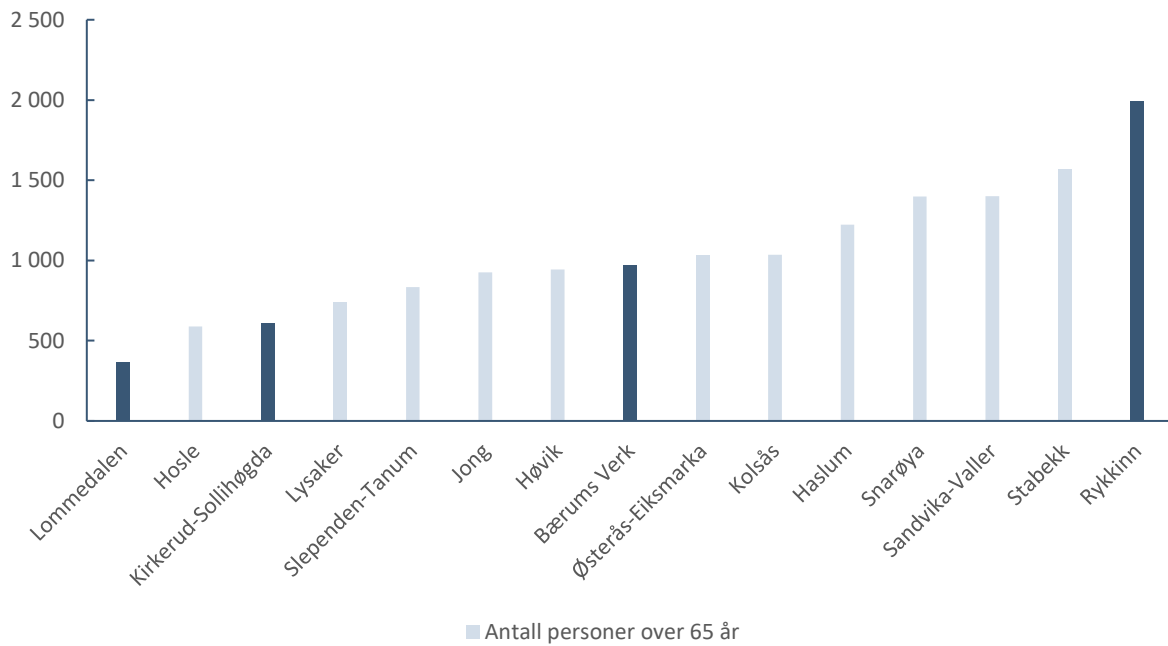
Befolkning

Bærum er Norges femte største kommune målt i innbyggertall, med om lag 130 000 innbyggere. Av disse er 22 500 eldre enn 65 år, noe som utgjør rundt 19 prosent av befolkningen. Befolkningsframskrivningene til SSB estimerer at det i 2050 vil være 150 000 innbyggere i Bærum kommune. Av disse kommer rundt 27 prosent til å være over 65 år gamle. Dette tilsvarer nesten en dobling av antallet av eldre i kommunen. Dette vil bety at etterspørselen etter boliger som er tilrettelagt for eldre også er forventet å øke. Dette gjør at Bærum kommune bør ha en klar plan på hvor mange seniorboliger det er behov for og hvor disse bør ligge.

For å få en forståelse av hvor etterspørselen etter tilpassede boliger er høyest undersøker vi hvor det er flest eldre i Bærum i dag. Figuren under viser antall og andelen av befolkningen som er over 65 år på grunnkrets nivå.

¹ Definert som Skui, Lommedalen, Bærums Verk og Rykkinn

Figur A: Antall personer over 65 år fordelt på utvalgte grunnkretser. Indre Bærum i mørkeblått. Kilde: Geonorge, bearbeidet av Menon Economics



Som figuren viser, er det særlig mange eldre i Rykkinnområdet. Det er også en del eldre i Bærums Verk og totalt bor 20 prosent av kommunens eldre i analyseområdene. I rapporten ser vi videre på hvor de tilrettelagde seniorboligene er i dag. Figuren under viser dette.

Figur B: Fordeling av seniorboliger i Bærum. Analyseområdet er nord-vest i kommunen. Seniorboliger i grønt. Kilde: Menon Economics



Som vi ser er størstedelen av boligkompleksene som er særlig tilrettelagt for eldre sentrert i den sør-østlige delen av kommunen. Dette er uheldig fordi en betydelig andel av eldre ikke bor i denne delen av kommunen. Det er likevel verdt å merke seg at siden boligkompleksene varierer med henhold til størrelse og antall enheter, blir det i sum cirka like mange boliger per eldre både i Indre Bærum og i Bærum for øvrig.

Argumenter for flere seniorboliger i Indre Bærum

I del 2 av rapporten presenterer vi fem argumenter for hvorfor bygging av flere seniorboliger i Indre Bærum kan bidra til å løse flere av kommunens viktigste oppgaver. Argumentene følger kort her:

- 1) Det første argumentet baserer seg på kommunale finanser. Eldrebølgen vil legge press på kommunens finanser i takt med at en større andel av kommunens innbyggere blir eldre. Dette er både fordi eldre betaler inn mindre skatt til kommunen og fordi kostnadene forbundet med eldre er høyere enn for innbyggere i arbeidsdyktig alder. I Bærum kommune vil antallet eldre over 65 år vokse fra 22 500 i 2022 til over 40 500 i 2050. En eksempelberegning basert på tidligere modeller utarbeidet av Menon² og data fra helsedirektoratet, KS og SSB viser at **eldrebølgen i 2050 kan bety en oppgang på kostnader for kommunen på i underkant av 1 milliard 2022-kroner per år**. Vi viser i rapporten at det er billigere for

² [forberedt-pa-neste-krise_menon_rapport_2021.pdf\(nsf.no\)](#)

kommunen å holde de eldre borte fra lengre institusjonsopphold gjennom å tilpasse boliger for eldre med særskilte behov. Faktisk viser illustrative beregninger at det er opp til seks ganger dyrere å ha eldre boende på institusjon enn i egne seniorboliger.

Et tiltak som gjør det mulig at eldre kan bo lenger hjemme er for eksempel å tilby tilpassede boenheter, som seniorboliger. Forskning peker på at eldre foretrekker å bli boende i deres nærmiljø dersom de skal flytte, og siden bare to av seniorboligkompleksene er plassert i Indre Bærum³ (der en betydelig andel av kommunens eldre er bosatt), er det grunn til å tro at bygging av seniorboliger i Indre Bærum vil ha positiv innvirkning på kommunens langsiktige økonomi så vel som de Eldres velferd.

- 2) Eldre har lyst til å bli boende i nærmiljøet sitt så lenge som mulig, noe som blir bekreftet av forskningslitteraturen. I tillegg peker feltet entydig på at dette har en positiv effekt på både de Eldres fysiske og psykiske livskvalitet i tillegg til at de lever lenger. Å ikke bygge ut seniorboliger i områdene der de eldre bor i dag, kan derfor bety lavere livskvalitet til både de som flytter og til de som blir boende i nærmiljøet, men som egentlig ønsker å flytte til en seniorbolig. Utover å være et selvstendig argument bygger dette dessuten opp under det første argumentet.
- 3) Det tredje argumentet baserer seg på at det er høyere boligpriser sør-øst i kommunen. Jo nærmere Oslofjorden man kommer i Bærum, jo dyrere blir boligene. Mens de fire grunnkretsene vi analyserer i rapporten har blant kommunens laveste boligpriser, er boligprisene i knutepunktene opp mot dobbelt så høye. Disse dyre områdene er også de områdene der kommunen i dag regulerer areal til boligbygging. Dette gjør at det blir en større økonomisk belastning for eldre fra Indre Bærum å flytte, noe som kan føre til at de velger å ikke flytte til de eldrevennlige boenhetene. Dette kan bety at eldre flytter inn på institusjon tidligere, noe som påvirker kommunens finanser negativt (se argument 1). I tillegg til den positive effekten ved at eldre får tak i rimelige boliger, vil dette også bidra til å redusere noe av presset på de stadig økende boligprisene som man ser i knutepunktene. Dersom eldre ikke må konkurrere om boliger i knutepunktene, vil dette bidra til å dempe veksten i prisene for yngre familier som er mindre kjøpesterke og som foretrekker å bo i knutepunktene.
- 4) Ved å bygge nye seniorboliger bidrar man ikke bare til å matche Eldres boligpreferanser, man frigjør også de mer familievennlige eneboligene til yngre familier i etableringsfasen. Alle større norske kommuner på Østlandet som har vokst og fått en sunnere befolkningspyramide de siste tiårene har gjort dette ved å bygge leiligheter. Disse blir primært bebodd av eldre, som selger sine eneboliger. Disse eneboligene blir i tur overtatt av yngre familier. Bygging av seniorboliger i Indre Bærum vil på denne måte bidra til bedre matching av preferanser hos både yngre og eldre husholdninger, samtidig som det vil lette prispresset i kommunens knutepunkter.
- 5) Fortettingsstrategien ligger til grunn for at nesten alle boliger i Bærum kommune skal bygges i knutepunktene. Med mål om reduksjon av kommunens klimagassutslipp er dette en viktig strategi. Vi peker i rapporten på at dette argumentet er mindre relevant for bygging av seniorboliger, og boliger tilpasset den eldre befolkningen. Vi viser til data som klart indikerer at eldre beveger seg mindre i bil enn andre aldersgrupper. Dermed vil deres bostedlokasjon i kommunen være mindre relevant for klimavurderinger. Dette argumentet forsterkes av at alle analyseområdene har et godt dekkende tilbud

³ To seniorboligkomplekser med til sammen 163 boenheter.

i form av butikker, kafeer osv. Dette betyr at beboere av seniorboliger i Indre Bærum i mindre grad vil være avhengig av offentlig transport.

Introduksjon

Den norske befolkningen blir stadig eldre. I årene som kommer vil andelen av 80-åringer doble seg og vi vil få en radikalt annerledes befolkningspyramide enn hva vi har vært vant til over de siste tiårene. Dette er i utgangspunktet en gladsak som vitner om bedre levekår og lavere dødelighet, men bringer samtidig med seg potensielle utfordringer og problemer. Eldre er overveiende nettomottakere av overføringer fra staten, noe som betyr at de får direkte og indirekte utbetalinger fra staten som er større enn skatten de betaler tilbake i statskassen. Dette vil føre til at Norge vil oppleve et økt økonomisk press på både statlige og kommunale finanser i takt med at det blir en større andel av befolkningen i pensjonsalder og en lavere andel i yrkesaktiv alder.

Bærum kommune har både samfunns- og arealplaner som inkluderer delstrategier og vurderinger knyttet til eldre og plasseringen av seniorboliger. Et av hovedpunktene i strategien knyttet til seniorer i kommunen er at man ønsker brorparten av byggingen av seniorboliger skjer i knutepunktene i den sørlige delen av kommunen. Dette er ikke en problemfri antakelse og kommunen selv peker i sin arealstrategi på at det er en målkonflikt fordi man selv vurderer at man må ta i bruk «*usentrale deler av Bærum for å realisere eldreomsorgskonseptene*»⁴. I denne rapporten vil vi belyse hvordan bygging av seniorboliger i Indre Bærum (definert som Lommedalen, Bærum verk, Skui og Rykkinn) vil ha en positiv effekt på å oppnå Bærum kommunes samfunns mål.

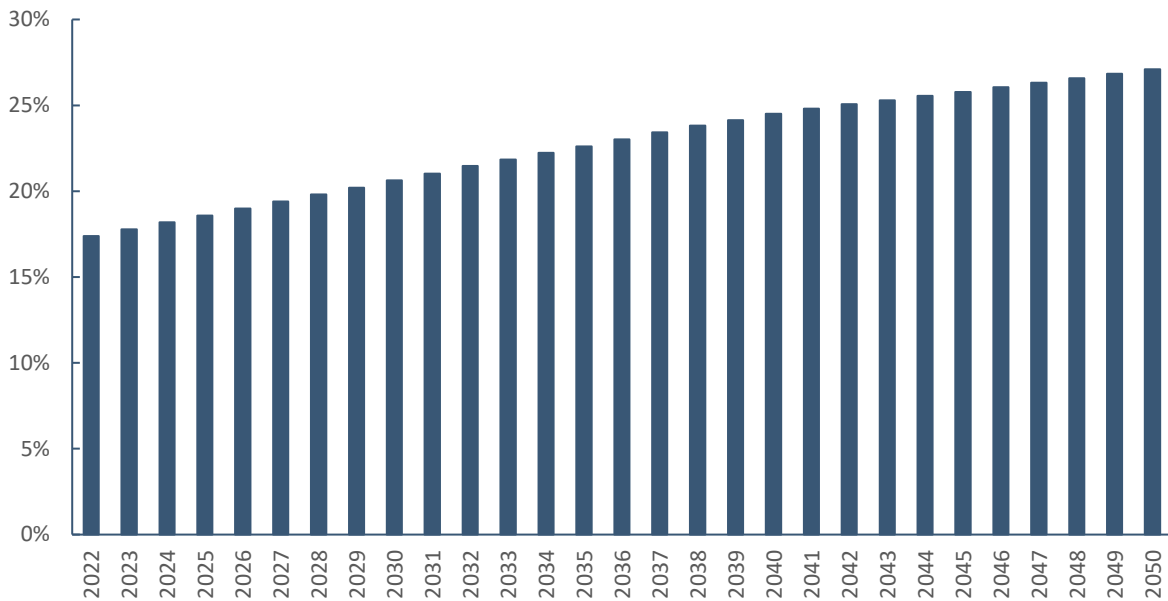
Vi starter rapporten med å presentere og fremskrive befolkningen i Bærum, fordelt på et finmasket nivå i hele kommunen, ved å utnytte grunnkretsdata. Vi gjennomgår deretter noe litteratur og teoretisk rammeverk for hvordan eldre velger sin egen bosituasjon, og kostnader tilknyttet de forskjellige valgene. Dette gjør vi blant annet med bakgrunn i den såkalte boligtrappen. Deretter følger en konkretisering og utdyping av 5 ulike argumenter for at det bør bygges seniorboliger i Indre Bærum.

Befolkningen i Bærum kommune

For å starte analysen ser vi først på befolkning i Bærum kommune. Vi undersøker da historisk demografisk utvikling frem til i dag. Basert på statistikk fra SSB har befolkningen i Bærum kommune steget med 16 prosent fra 2010 til 2022, fra cirka 111 000 til cirka 129 000 innbyggere. Det som likevel er mer interessant i denne sammenhengen er hvordan sammensetningen av befolkningen har endret seg. I 2010 var det kun 15 prosent av innbyggerne som var over 65 år, mens tilsvarende andel i 2022 var 17,5 prosent. Dersom vi ser på SSB sine befolkningsframskrivninger ser det ikke ut som denne trenden skal slutte. Figuren under viser hvordan andelen av befolkningen over 65 år kommer til å utvikle seg frem mot 2050.

⁴ <https://www.baerum.kommune.no/contentassets/e2ac83e09d9147c992b1da7f2bb16caa/diskusjonsgrunnlag-revisjon-arealstrategi-4-1.pdf>

Figur 0-1 Prognoser for andelen av Bærums befolkning over 65 år. Kilde: SSB, bearbejdet av Menon Economics



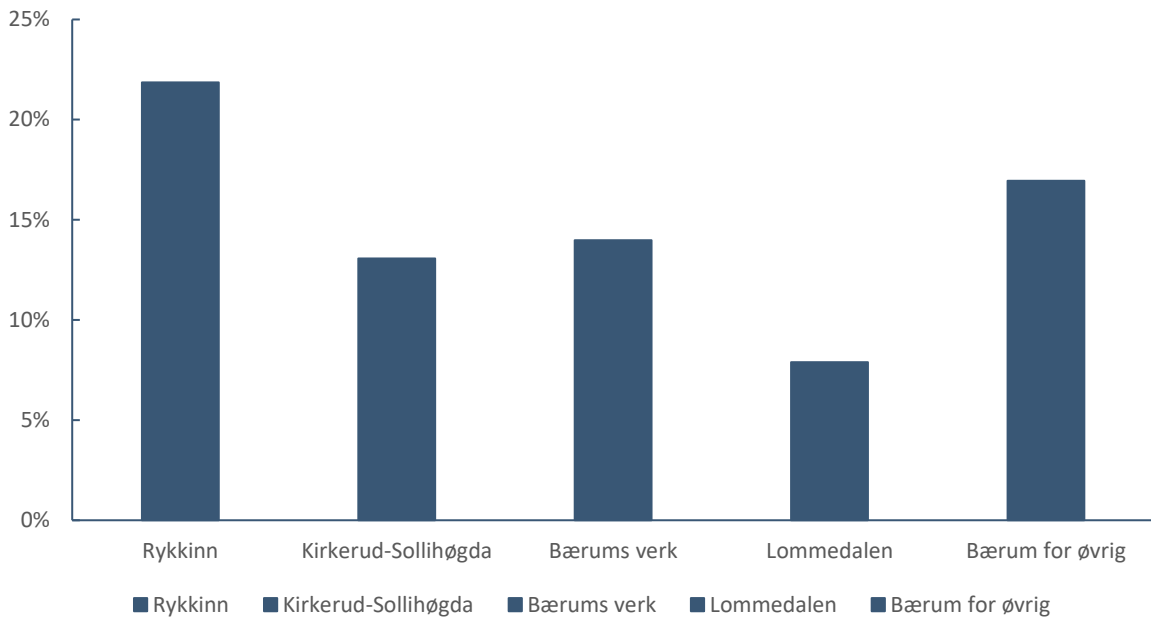
Fra SSB sine befolkningsframskrivinger kommer det frem at det vil være cirka 150 000 beboere i Bærum kommune i 2050. Som figuren over viser, kommer rundt 27 prosent til å være over 65 år gamle. I tråd med at befolkningen i kommunen blir eldre, vil behovet for tilrettelegging for eldre også øke kraftig. Dette gjør at kommunen blir nødt til å allokere flere ressurser til eldreomsorgen i årene som kommer. Det er flere måter å gjøre dette på, og det er ingen vedtatt metodikk for hva som er «riktig» eldreomsorg. Vi antar likevel at målet for eldreomsorgen må være at flest mulig eldre skal ha det best mulig, lengst mulig, mens man bruker ressursene så effektivt som mulig. Et anslag fra Agenda Kaupang viser at dersom man vil fortsette med samme dekningsgrad for eldreomsorg, kommer behovet for tjenester tilknyttet eldreomsorg til å doble seg over de neste 30 årene.⁵ Agenda Kaupang anslår i sin rapport at den indekserte veksten i behovet for tjenester utvikler seg fra 100 i 2021 til 231 i 2050, noe som tilsvarer en økning i behov for pleie- og omsorgstjenester på 131 prosent.

Videre ser vi på de demografiske forskjellene innad i kommunen. Et godt sted å starte for å få en forståelse av hvor diversifisert Bærum kommune er å se på de mindre grunnkretsene innenfor kommunen. Dette gir oss muligheten til å sammenligne analyseområdene Lommedalen, Bærums Verk, Skui⁶ og Rykkinn, med Bærum ellers. Videre gir det en mulighet til å undersøke om det er noen lokale forskjeller i demografien og utviklingen i den eldre befolkningen innad i kommunen. Figuren under viser aldersfordelingen for analyseområdene i Indre Bærum sammenlignet med Bærum ellers.

⁵ Under arbeid: «Utredning om «friske år» for eldre innbyggere i Bærum kommunes». Agenda Kaupang (2022)

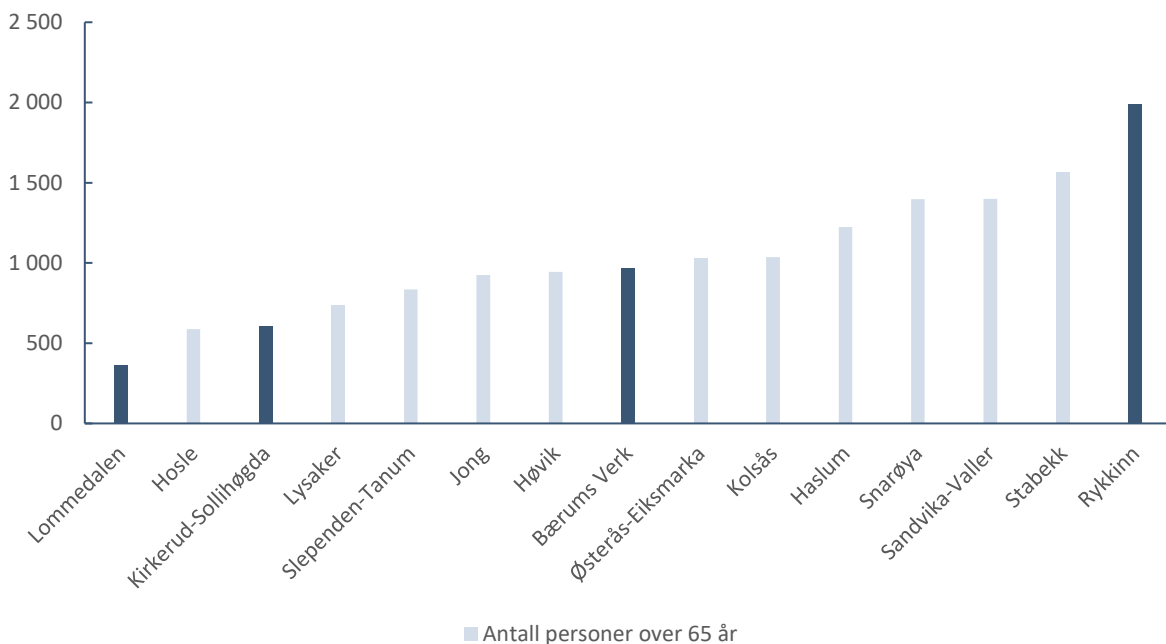
⁶ Skui er ikke egen grunnkrets så i figurene viser vi i stedet data for Kirkerud-Sollihøgda.

Figur 0-2 Andeler av befolkning som er over 65 på grunnkrets nivå. Kilde: SSB, bearbeidet av Menon Economics



Som vi ser er det en noe høyere andel av eldre befolkning i Rykkinn enn i Bærum ellers, mens den i de tre andre grunnkretsene er lavere enn i Bærum ellers. Det er totalt 3 930 mennesker over 65 år i de fire grunnkretsene, dette utgjør cirka en femtedel av alle eldre i Bærum kommune. Dette viser at til tross for at analyseområdene utgjør en mindre geografisk del av kommunen utgjør det en relativt stor del av alle eldre. Disse eldre fordeler seg ganske ujevnt blant analyseområdene. Figuren under viser hvor antallet befolkning over 65 år i utvalgte grunnkretser i Bærum.

Figur 0-3 Antall personer over 65 år fordelt på utvalgte grunnkretser. Kilde: Geonorge, bearbeidet av Menon Economics



Som vi ser av figuren er det særlig Rykkinn som skiller seg ut ved å ha et høyt antall eldre, med rundt 2 000 eldre innbyggere. De øvrige grunnkretsene i analyseområdet står totalt for cirka ytterligere 2 000 eldre innbyggere.

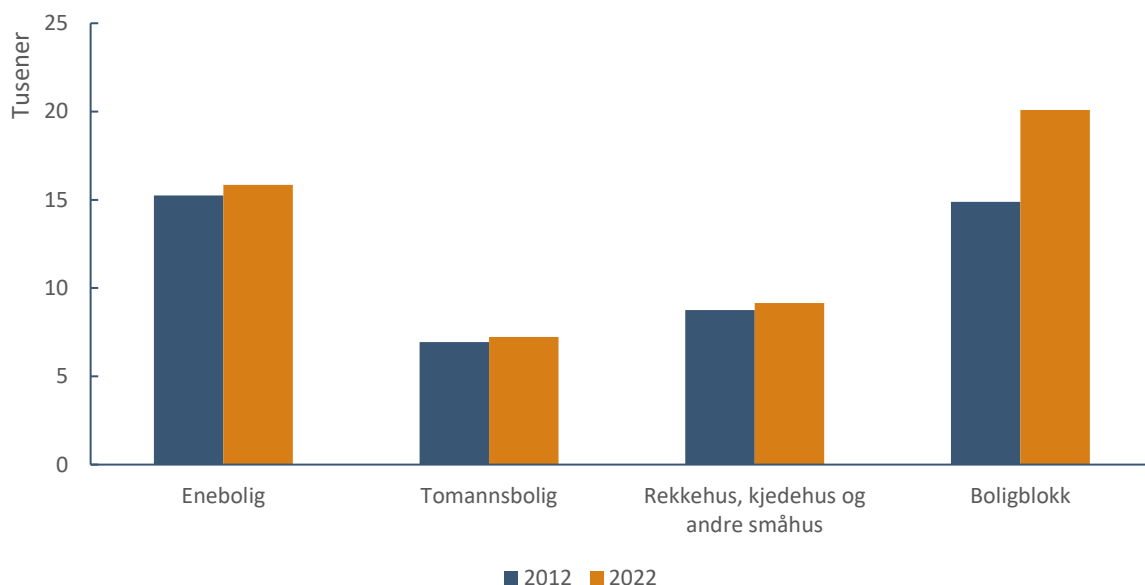
Det er heller ingen grunn til å tro at antallet eldre i analyseområdene skal bli mindre i fremtiden. Dersom vi kombinerer befolkningen på grunnkrets nivå med SSB sine befolkningsframskrivninger kan vi se på hvordan man forventer at den demografiske utviklingen skal fortsette fremover. Når vi kombinerer data på grunnkrets nivå med befolkningsframskrivingene, ser vi at antall eldre kommer til å vokse fra i overkant av 4 000 i 2022 til i overkant av 8 000 i 2050.

Siden et viktig mål med samfunnsutviklingen i Bærum er - å jobbe sammen for å skape godt liv og like muligheter - er det viktig med et godt tilbud av tilpassede boliger over hele Bærum.". Det virker derfor naturlig at man prioriterer de områdene der det er flest eldre i dag, samt de områdene man kan forvente flest eldre i fremtiden. Siden Indre Bærum er et sted hvor det allerede er mange eldre, og at det ikke er noen grunn til at befolkningspyramiden skal endres i nærmeste fremtid, er dette et sted det ville være naturlig å legge seniorboliger i fremtiden.

Oversikt over boligmarkedet i Bærum

Vi starter med å se på hvordan boligmarkedet i Bærum har utviklet seg de siste 10 årene. Figuren under viser den observerte boligmassen i Bærum kommune i 2012 og 2022.

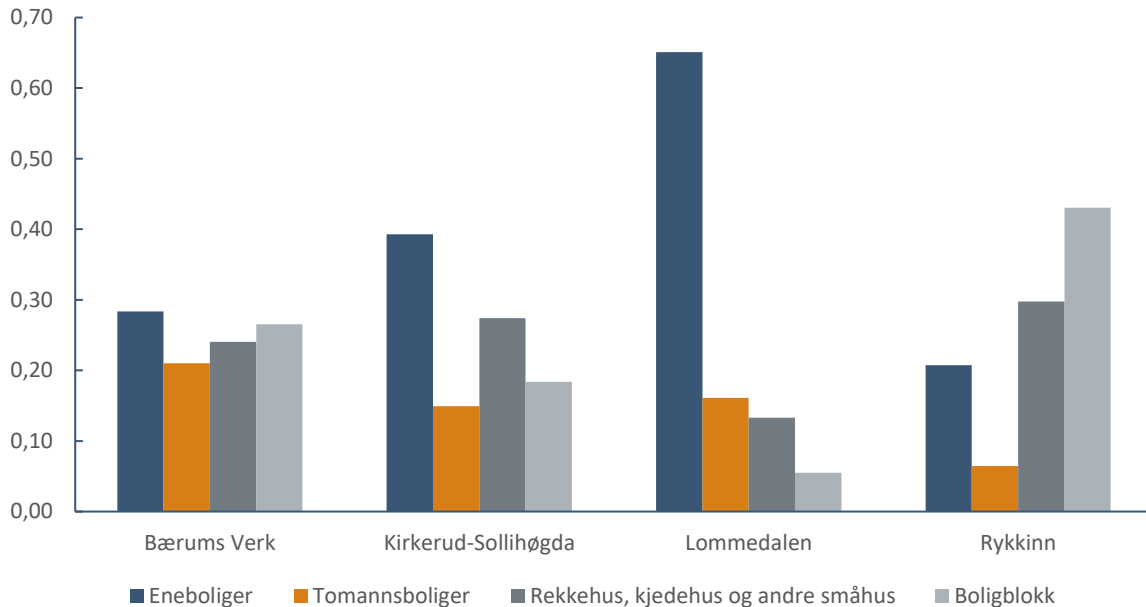
Figur 0-4 Boligsammensetningen i Bærum fra 2012 og 2022. Kilde: SSB



Fra figuren ser vi at antallet boliger har økt med cirka 6 500 boliger i Bærum de siste 10 årene. Den største økningen er kommet i form av boligblokker, mens de resterende kategoriene kun har hatt en moderat økning. Denne utviklingen har gjort at boligblokker er blitt den vanligste formen for boliger i Bærum. Denne tendensen er ikke uvanlig – i takt med at den totale befolkningen øker skifter også boligmassen til mer «effektive» bygninger med plass til flere husholdninger. Siden Bærum er en kommune med mye gammel bebyggelse er det trolig også slik at mange av disse leilighetskompleksene ikke har heis, og dermed er dårlig tilrettelagt for eldre innbyggere.

Boligmassen for Bærum samlet er imidlertid ikke representativ for de ulike grunnkretser. Vi har derfor hentet inn lokal data på boligmassen i de fire analyseområdene. Dette er illustrert i figuren under.

Figur 0-5 Boligtype fordelt på grunnkrets nivå. Kilde: SSB og Menon Economics

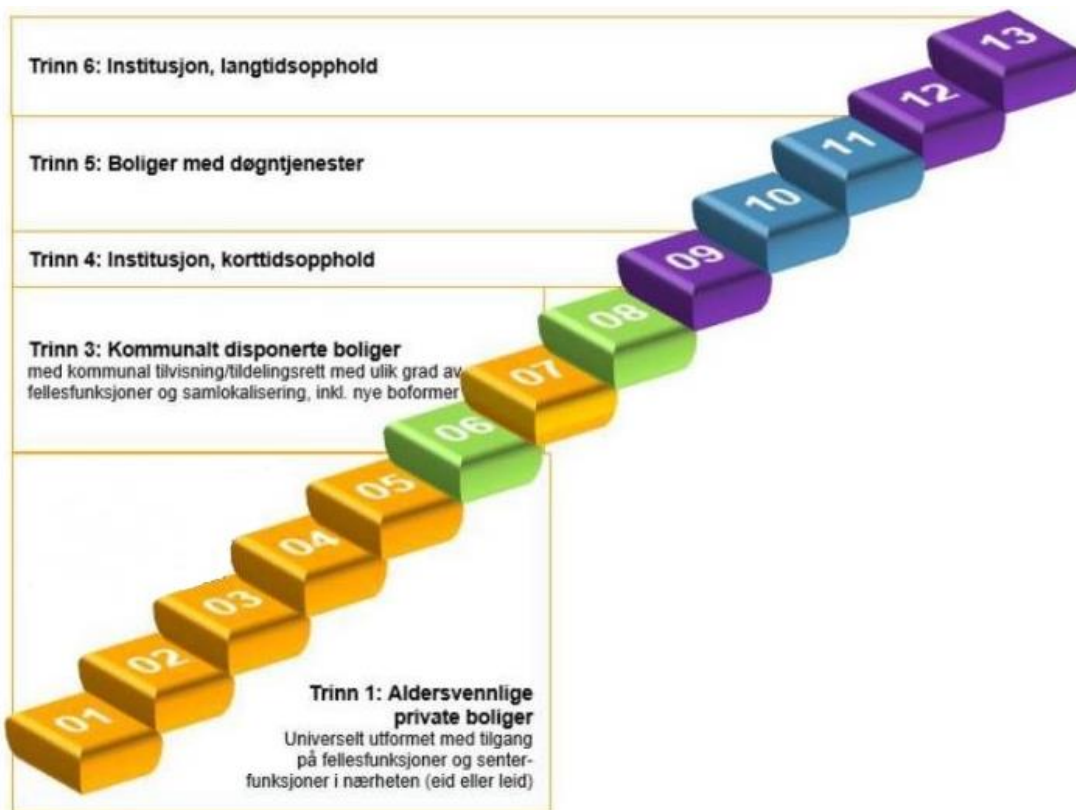


Mens Lommedalen og Kirkerud-Sollihøgda (Skui) har flest eneboliger har Rykkinn en høyere andel boligblokker. I Bærums Verk er det jevnt fordelt mellom alle boligtypene. Boligsammensetningen man ser i Lommedalen er typisk for mindre urbaniserte tettsteder i Norge. Siden vi forventer en økning i befolkning, vil det etterspørres flere boliger i fremtiden. I tillegg vil endringen i den demografiske sammensetningen også endre behovet for hvordan type boliger man må bygge. Eldre etterspør i mindre grad store eneboliger, og i større grad leiligheter og seniorboliger. Dette gjør at vi trolig vil se en boligsammensetning som ligner Rykkinn i fremtiden også for andre geografiske områder.

Boligtrappen

For å få en forståelse for hvordan eldre befolkning velger å flytte ser vi på et konsept som kalles for boligtrappen. Boligtrappen danner bakgrunnen for mye av det teoretiske rammeverket som ligger bak flere av resonnementene som er sentrale senere i rapporten. Dette teoretiske rammeverket skal illustrere hvordan individer har lyst til å flytte gjennom livsløpet, boligtrappen er illustrert i figuren under.

Figur 0-6 Boligtrappen. Kilde: Asker kommune



Som figuren viser, er stegene basert på hvor mye hjelp individet trenger i hverdagen. På de laveste stegene er det tilstrekkelig med aldersvennlige private boliger. I disse stegene har altså individer muligheter til å fortsette å bo hjemme. Når det blir for vanskelig eller krevende å bo hjemme vil individet oppsøke kommunalt disponerte boliger, med en høyere grad av samlokalisering og fellesfunksjoner. Dette gjøres for at individet skal ha en trygghet i hverdagen, men fortsatt med en tilnærmet frihet som om man skulle bodd hjemme. Dersom det blir for krevende å bo i slike samlokaliseringsboliger, fordi behovet for hjelp er enda større enn tidligere, vil de flytte seg til institusjoner for korttidsopphold. Deretter vil det være aktuelt med boliger med døgn tjenester, før langtidsopphold på institusjon er siste steg i trappen.

Denne trappen blir særlig relevant når man tar innover seg kostnadsbildet tilknyttet hvert steg. Det er økende kostnader for kommunen etter hvert som individet beveger seg oppover trappen. Det er høyere kostnader tilknyttet institusjoner enn å tilrettelegge for at privateide boliger skal bli aldersvennlige. Dette gjør at kommunen må betale mer, jo mer tilrettelegging som må til for hvert individ. Dette impliserer videre at det er viktig å ha et tilstrekkelig godt tilbud i nærheten av den eldre befolkningen, slik at de har lyst til å flytte inn på alderstilrettelagde boliger. Dersom det ikke er et godt nok tilbud i nærheten av der de eldre allerede bor, blir det trolig en høyere terskel for å flytte til seniorboliger. Dette fører til at de eldre heller vil bo i en lite tilpasset bolig lengre, siden de ikke vil dra fra hjemstedet sitt. I neste omgang gjør dette at de må flytte inn på institusjon tidligere enn det de ville gjort dersom de hadde flyttet til en tilpasset bolig tidligere. I og med at pleiehjem er det dyreste trinnet er det lønnsomt å holde de unna dette steget lengst mulig.

Dagens plassering av seniorboliger

For å få et overblikk over boligmassen for eldre har vi samlet inn data på hvor senior- og omsorgsboliger er lokalisert i dag. Det er verdt å notere seg at oversikten har fremkommet gjennom manuelt nettsøk og det er derfor ingen garanti for at den er fullstendig. Figuren under illustrerer resultatet av vår datainnsamling.

Figur 0-7 Fordeling av seniorboliger i Bærum. Analyseområdet er nord-vest i kommunen. Seniorboliger i grønt. Totalt 350 boenheter fordelt på 7 boligkomplekser. Kilde: Menon Economics



Som vi ser er brorparten av seniorboligkompleksene lokalisert sør-øst i kommunen (utenfor analyseområdet), med en rekke seniorboliger fra Østerås til Lysaker og Stabekk. Fem av de syv seniorboligene ligger i dette området. Jo mer nord-vest vi beveger oss i kommunen, jo lavere blir tettheten av seniorboligene.

Det er imidlertid store forskjeller på de forskjellige grunnkretsene. For å se nærmere på dekningsgraden av seniorboliger ser vi derfor på hvor langt det er fra *midten av grunnkretsen* til nærmeste seniorboligkompleks. Vi ser også på hvor mange seniorboligkomplekser som er innenfor en radius på 5 kilometer. Dette er vist i tabellen under.

Tabell 0-1 Avstandsmål fra grunnkretsens sentrum (i luftlinje) til nærmeste seniorbolig, samt antall seniorboliger innenfor en radius på 5 km. Kilde: Bærum kommune. Bearbeidet av Menon Economics

| Grunnkrets | Avstand til nærmeste seniorboligkompleks (meter) | Antall seniorboligkomplekser innen 5 km ⁷ |
|---------------------|--|--|
| Rykkinn | 1 100 | 3 |
| Bærums Verk | 750 | 3 |
| Lommedalen | 4 500 | 1 |
| Kirkerud-Sollihøgda | 3 600 | 1 |
| Stabekk | 950 | 5 |
| Slependen-Tanum | 4 500 | 1 |
| Sandvika-Valler | 3 000 | 3 |
| Høvik | 2 400 | 4 |
| Haslum | 2 100 | 7 |

Bildet som fremkommer av tabellen, er nyansert. For Rykkinn og Bærums Verk ser vi at det er relativt kort til nærmeste seniorboligkompleks. Samtidig er det innenfor en radius av fem kilometer, tre seniorboligkomplekser for begge disse grunnkretsene. For Lommedalen og Kirkerud-Sollihøgda (Skui), derimot, har vi noen av kommunens lengste avstander til nærmeste seniorboligkompleks og bare én enkelt seniorbolig innenfor en radius på fem kilometer. På et overordnet nivå finner vi at antallet av seniorboliger er nesten likt mellom de to delene av kommunen, men det er betydelig mindre spredt i Indre Bærum, noe som betyr at de eldre må flytte lengre fra deres nærmiljø i denne delen av kommunen.

⁷ Fra grunnkretsens sentrum

Argumenter for flere seniorboliger i Indre Bærum

Som vist over kommer behovet for tilrettelagde seniorboliger i Bærum til å bli stadig større fremover, dette som et resultat av at befolkningen blir eldre. Det blir derfor et spørsmål om hvor disse boenhetene skal plasseres i kommunen. Utgangspunktet i kommunens areal- og samfunnsplaner er at alle boliger (inklusive seniorboliger) skal bygges i knutepunktene. Vi legger her frem 5 argumenter som peker på at det bør plasseres noen tilrettelagde seniorboliger i Indre Bærum. Disse argumentene knytter seg til økonomiske aspekter så vel som velferdsaspekter.

Argument 1: Positiv effekt på kommunale finanser

Som nevnt over er eldre overveiende nettomottakere av overføringer fra staten, noe som betyr at de får en rekke direkte og indirekte utbetalinger fra staten som er større enn skatten de betaler tilbake i statskassen. Dette vil føre til at Norge vil oppleve et økt økonomisk press på både statlige og kommunale finanser i takt med at det blir en større andel av befolkningen i pensjonsalder og en lavere andel i yrkesaktiv alder.

De økte utgiftene vil i stor grad komme fra pensjon og helse- og omsorgstjenester. Særlig sistnevnte er relevant for kommunene fordi en stor del av ansvaret for at disse tjenestene er kommunale. I siste Perspektivmelding⁸ pekte man på at den årlige økning i demografidrevne utgifter for kommunene frem mot 2030 vil være på 2-3 milliarder kroner. I dag er utgifter til helse og omsorgstjenester for hjemmeboende og beboere i institusjon henholdsvis den største (14,5 prosent) og tredje største (10,2 prosent) utgiftspost i kommunenes regnskaper. Antar vi at oppgangen på 2-3 milliarder kroner primært kommer fra disse to kategoriene vil det bety en oppgang på 20 prosent for disse postene.

Økte kostnader vil også treffe Bærum kommune. Som vist i Figur 0-1 kommer antallet eldre i Bærum kommune til å vokse betydelig frem mot 2050. Vi kan estimere den økte kostnaden til Bærum kommune som følge av eldrebølgen ved å se på behovet for ansatte i helsesektoren frem mot 2050. Menon har i tidligere rapporter laget modeller for å beregne økningen i antall sysselsatte og årsverk i helsetjenesten som en følge av at befolkningen blir eldre.⁹ Dersom vi kombinerer befolkningsframskrivingene til SSB med denne modellen kommer det frem at det vil kreves cirka 2 000 flere sysselsatte i helse- og omsorgsøringen i Bærum i 2050. Basert på tall fra Helsedirektoratet og SSB¹⁰ er det i kommunalhelsetjenester om lag 70 årsverk per 100 sysselsatte. Det økte behov tilsvarer altså 1 380 årsverk. Basert på tall fra SBB (tabell 12362) og KS¹¹ estimerer vi at hvert årsverk i kommunal helse- og omsorgsproduksjon koster kommunen rundt 700 000 kroner årlig. Dette inkluderer både lønn og andre driftsutgifter. **Samlet viser dette eksemplet eldrebølgen i 2050 vil medføre en oppgang i årlige kostnader på i underkanten av 1 milliard 2022-kroner.** Selv om deler av den økte kostnaden vil finansieres via overføringer fra staten og en oppgang i kommuneskatt fra økt befolkning i arbeidsdyktig alder, vitner dette om en betydelig oppgang i finansieringsbehovet for kommunen.¹²

⁸ <https://www.regjeringen.no/contentassets/91bdfca9231d45408e8107a703fee790/no/pdfs/stm202020210014000dddpdfs.pdf>, side 182

⁹ [forberedt-pa-neste-krise-menon-rapport-2021.pdf \(nsf.no\)](https://www.menon.no/forberedt-pa-neste-krise-menon-rapport-2021.pdf)

¹⁰ <https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/personell-og-kompetanse-i-den-kommunale-helse-og-omsorgstjenesten/personellutvikling-i-kommunale-helse-og-omsorgstjeneste>

¹¹ <https://www.ks.no/contentassets/6bc4210b6dc847a9a05dee7b70b9968b/2021/Grunnlohn-manedsfortjeneste-tillegg-stillinger-og-arsverk-Tabell-9a-Per-kostra-funksjonskode-Kommuner.pdf>

¹² Det bør understrekes at dette er en partiell eksempelberegning og ikke en full kommunal økonomisk analyse. Analysen tar eksempelvis ikke inn over seg effektivitetsforbedringer i helsesektoren eller tendensen over de siste årene til at eldre utgjør en mindre andel av helse- og omsorgsutgiftene. Det tar heller ikke høyde for at den økte befolkning i kommunene

Fra ovenstående er det klart at Bærum kommune, som alle andre norske kommuner står over for en stor økning i sin kostnadsbase knyttet til eldrebølgen. Tiltak som kan minske den økonomiske byrden bør vurderes. Et eksempel på dette er tiltak som kan få eldre til å bli boende hjemme i lengre tid før de flytter på pleiehjem. Tall fra KS, NHO og Virke¹³ peker på at den årlige prisen for median-kommunen per institusjonsplass er på rundt 900 000 kroner. Prisen for hjemmehjelp er betydelig mindre. En gjennomsnittlig eldre bruker (+67 år) av hjemmetjenester får hjelp 6 timer i uka. Med en enhetstimepris hentet fra Helsedirektoratets sine analyser¹⁴ på 475 kroner, gir dette en årlig kostnad per bruker på 148 000 kroner. Med andre ord er det over seks ganger dyrere å ha eldre på institusjon enn hvis de kan hjelpes i eget hjem. Det er viktig å understreke at dette bare er ment som et illustrativt eksempel og det kan være store variasjoner mellom kommuner. Likevel peker beregningen på store potensielle besparelser dersom man klarer å legge til rette for at eldre kan bli boende hjemme lengre.

Det skal likevel til slutt nevnes at Bærum kommune i dag har en sunn økonomi, også sammenlignet med andre kommuner. For å vurdere helsen til kommuneøkonomien har Menon tidligere utviklet en modell i samarbeid med KS og Telemarksforskning¹⁵. Modellen bygger på en sentral målsetning om stabil tjenesteproduksjon. For å oppnå dette ligger det inne en delmålsetning om at kommunen må ha tilstrekkelig buffer til å kunne håndtere et gitt risikonivå. Anbefalingen for minimumsnivå på netto driftsresultat har som utgangspunkt at kommunens gjeld ikke skal øke relativt til kommunens forventede sum driftsinntekter. Sammenligner vi Bærum med andre kommuner i Viken fylke scorer kommunen helt i topp. Dette betyr imidlertid ikke at kommunen ikke vil bli presset av eldrebølgen, og vi vurderer derfor fortsatt at tiltak med bygging av seniorboliger i Indre Bærum potensielt kan ha positive effekter på kommuneøkonomien i årene som kommer.

Argument 2: Eldre ønsker å bli boende hjemme i et kjent nærmiljø

Det er ikke bare de rene finansielle sidene som er viktige når det kommer til vurderingen om hvor seniorboligene skal plasseres. Den eldre befolkning sin fysiske og mentale helse er også sentral, og særlig forståelsen for hvilken effekt muligheten til å bo i kjente miljøer, eller i nærheten av et tidligere hjem, vil påvirke livskvaliteten til deres. På dette feltet er det gjort en god del forskning som peker på flere positive effekter knyttet til å bo i et kjent nærmiljø.

En artikkel publisert i tidsskriftet *Journal of Aging studies* peker på at det ofte fokuseres for lite på miljøet rundt steder eldre kan flytte når de skal bytte bolig.¹⁶ Det er også omfattende litteratur som peker på en klar negativ påvirkning når eldre må flytte bort fra sitt nærområde.¹⁷ Litteraturen peker på at grunnen til at eldre vil fortsette å bo i kjente miljøer er fordi de føler en tilhørighet til området.¹⁸ Det oppleves derfor som en stor omveltning i livet deres dersom de er nødt til å flytte til et helt nytt område der de ikke er kjent med omgivelsene.

Litteraturen gjør også et poeng ut av at bosetting i urbaniserte områder kan føre til at eldre i større grad føler seg ekskludert.¹⁹ Dette kan forsterke den sosiale eksklusjonen som i forveien er særlig fremtredende hos eldre.

¹³ https://www.nhosh.no/contentassets/2965cb417d854f14b667d6eabcf7884/veileder-enhetskostnader-pleie-og-omsorg-rapport_nov2014_web.pdf

¹⁴ https://www.helsedirektoratet.no/tema/sykehjem-og-hjemmetjenester/statlig-finansiering-av-omsorgstjenester/Enhetskostnader%20norske%20kommuner%20januar%202019.pdf/_attachment/inline/af02add1-dce1-4e9e-b626-04dac5501cc0:d3e3b626ed0ab5cf8a8a249ba4dc6cee2bbdb367/Enhetskostnader%20norske%20kommuner%20januar%202019.pdf

¹⁵ <https://www.ks.no/contentassets/03075d2f8bb94416965677f752bfa400/fou-driftsresultat-enedelig-rapport.pdf>

¹⁶ [Aging in place and the places of aging: A longitudinal study - ScienceDirect](#)

¹⁷ [Safe as Houses? Ageing in Place and Vulnerable Older People in the UK - Means - 2007 - Social Policy & Administration - Wiley Online Library](#)

¹⁸ [Wiles, Leibing, Guberman, Reeve, & Allen, 2012](#)

¹⁹ [Prattley, Buffel, Marshall, & Nazroo, 2020](#)

Enslige eldre blir derfor særlig sårbare ved flytting til nye, ukjente omgivelser. Både i form av at de ikke kjenner området de bor i lengre, men også at det bryter opp en rekke rutiner. Disse rutinene kan være alt fra å gå på den lokale kafeen til og gå turer på kjente veier. Relokalisering av eldre kan også gjøre at man må flytte fra et stabilt nettverk med venner og familie til nye, ukjente områder uten den samme sosiale sikkerheten. Følelsen av å høre hjemme er veldig viktig for de eldre sin velferd.²⁰ Det er uklart om denne rapporterte effekten er sterk fordi de eldre føler en tilhørighet til området sitt, eller om de eldre føler en tilhørighet til området sitt fordi de rapporterer et høyt nivå av velferd. Det er likevel klart at det er en korrelasjon mellom velferd og det å bli eldre i et område man føler en tilhørighet til.

Dette poenget er viktig når man tenker på hvor man skal plassere seniorboliger. Siden det er omfattende empiri som tyder på at eldre trives bedre i kjente miljøer er dette noe man burde tenke på når man evaluerer og vurderer hvor seniorboligene skal plasseres. Gitt at man vil utforme eldreomsorgen til at flest mulig eldre skal ha det best mulig, lengst mulig, er det nærliggende å tenke at man vil legge nye seniorboliger så nært den eldre befolkning som ikke har noen seniorboliger i nærheten av seg per i dag. Dette vil gjøre at flere eldre er villig til å flytte til seniorboliger, holde de lengre borte fra langtidsopphold hos institusjoner, og dermed være et effektivt tiltak i møte med eldrebølgen.

Siden antallet eldre i analyseområdet er høyt og det er godt belegg for at eldre har høyere livskvalitet jo kortere de må flytte bort fra hjemmet sitt, virker det hensiktsmessig at de tilrettelagde seniorboligene er jevnt fordelt utover hele kommunen.

Bærum er også en kommune der frivilligheten står sterkt, og det er viktig å legge til rette for at denne frivillige innsatsen kan fortsette etter at befolkningen blir pensjonister. Siden frivillighet ofte vil gi eldre en tilhørighet til nærmiljøet er dette viktig. Dersom man klarer å utnytte den eksisterende kompetansen etter at yrkeskarrieren er endt vil dette bli en ressurs for kommunen. I tillegg kan disse frivillige aktivitetene legge til grunn for en sosial møteplass, både på tvers av, og innad i de forskjellige generasjonene. Noe som vil være verdifullt for beboerne og samfunnet for øvrig.

²⁰ [The Impact of Age, Place, Aging in Place, and Attachment to Place on the Well-Being of the Over 50s in England \(sagepub.com\)](https://www.sagepub.com)

Eksempelbolig i Bærum:

Østeråstunet i Bærum ble etablert i 1988 som et egenorganisert initiativ. En gruppe beboere hadde ideen, kjøpte en tomt og var senere involvert i utviklings- og designprosessen. Østeråstunet er et 50+ initiativ, noe som betyr at man må være over 50 år og ikke kan ha hjemmeboende barn for å få flytte hit. Beboerne eier sitt eget hus og en andel av fellehuset som ligger i midten. Totalt er det 14 boliger på Østeråstunet, og boligene er både rekkehus og eneboliger. Bofellesskapet er organisert rundt et tun. Hver bolig har en etasje på bakkeplan på ca. 115 m². Styreleders beskrivelse av prosjektet: *De fleste utskiftninger bakover har vært etter utflytting til sykehjem. Bofellesskapet er lokalisert sentralt. I umiddelbar nærheten finnes kjøpesenter med ca. 20 butikker, inkludert legekontor, tannlege og treningssenter. Buss og T-bane finnes også i gangavstand.*



Hentet fra «Nye bofellesskap for gamle og unge» Sintef fag

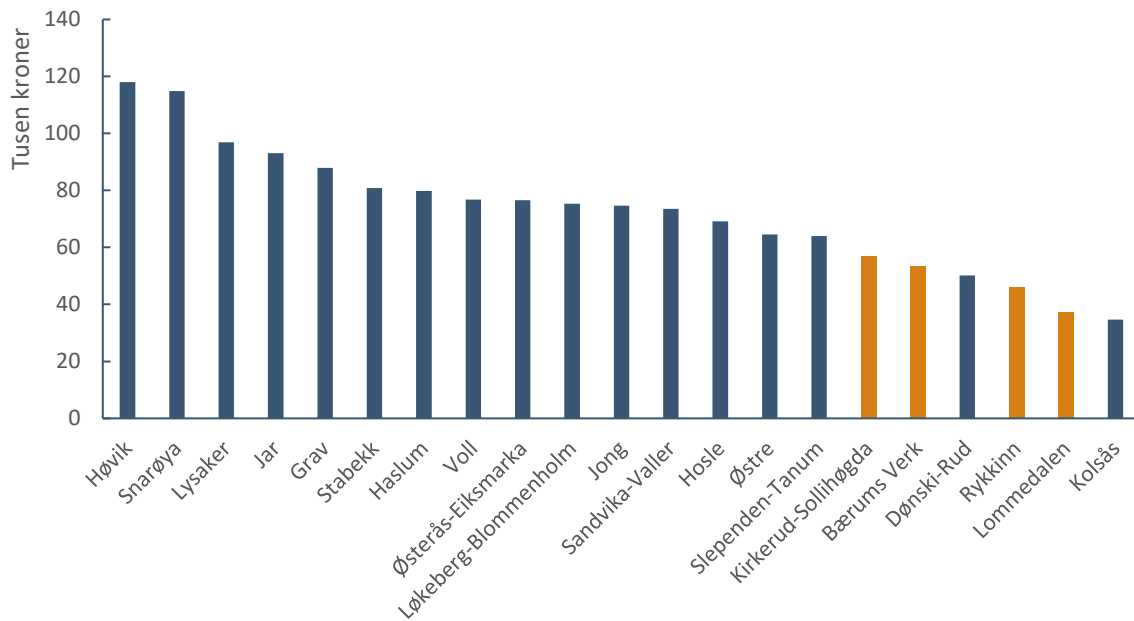
Argument 3: Høye boligpriser i resten av kommunen

Bærum er Norges femte største kommune målt i antall innbyggere, og en artikkel fra SSB i 2017 kom frem til at Bærum var den kommunen i Norge med størst inntektsforskjeller.^{21,22} Disse forskjellene kommer også til uttrykk gjennom boligprisene i kommunen, der det er en klar korrelasjon mellom boligpris og hvor nært Oslofjorden og knutepunktene boligen ligger. Dette gjør at det er veldig dyrt å flytte fra en del av kommunen til en annen. Særlig hvis man flytter fra den nordlige delen av kommunen vil forskjellen i pris på boligene bli en faktor som man må ta innover seg. I figuren under viser vi kvadratmeterprisen på boliger i Bærum kommune på grunnkrets nivå.

²¹ [07459: Befolkning, etter region, statistikkvariabel og år. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#)

²² [Disse kommunene har størst og minst inntektsulikhet - SSB](#)

Figur 0-1 Kvadratmeterprisen i grunnkretsene for Bærum. Kilde: Finn.no, Menon Economics²³



Som vi ser, er det store forskjeller på kvadratmeterprisen i Bærum. Det dyreste området er Høvik, mens det billigste er Kolsås. Alle de relevante analyseområdene er relativt billige områder, med priser mellom 37 000 kroner og 56 000 kroner per kvadratmeter, et nivå som er under halvparten av den dyreste grunnkretsen. Som vi ser er grunnkretsen Stabekk en av de dyrere grunnkretsene i kommunen, med litt over 80 000 kroner per kvadratmeter. Bekkestua²⁴ er et av knutepunktene som ofte løftes frem i Bærum kommuneplan. Dersom man legger seniorboliger i denne grunnkretsen kan de eldre som skal flytte fra Indre Bærum se frem til en oppgang i kvadratmeterpris på mellom 40 og 115 prosent.

Denne situasjonen er uheldig for de eldre som i dag eksempelvis bor i eneboliger i Indre Bærum. Det er ikke bare uheldig fordi eldre må betale mye for en ny bolig, men det er også uheldig fordi de vil være med å presse opp boligprisen i ellers populære områder nær Oslofjorden. Når eldre flytter fra en stor villa til en mindre leilighet vil de trolig ha mulighet til å by mye på boligene, noe som vil føre til et enda høyere prisnivå enn vi allerede ser. Dersom man legger seniorboligene i områder med lavere priser vil nettoeffekten være lavere priser i grunnkretsene nærme Oslofjorden. Det er flere grunner til at denne effekten er ønskelig, men blant annet fordi dette vil gjøre at den delen av befolkningen som pendler mer, altså de unge, vil bo nærmere knutepunkter for infrastrukturen.

Lavere pris fra resten av kommunen er også gunstig for å tiltrekke helsepersonell til å bo på Indre Bærum. Nærheten mellom helsepersonell og eldretjenester er avgjørende bidrag til å utvikle seniorboliger, opprettholde krav til barnehage og annen offentlig struktur for et flergenerasjons bomiljø. - Bare 1 til 3,5 prosent av boligene på det sentrale Østlandet var det mulig for en sykepleier å kjøpe hittil i 2022, sier analyse- og modelldirektør Anders Francke Lund i Eiendomsverdi.²⁵ Dersom man bygger boligene i mer rimelige områder vil det altså også ha positive effekter tilknyttet nærhet til arbeidsplasser for helsearbeidere.

²³ Merk at Bekkestua her er satt til Stabekk

²⁴ Bekkestua ligger i grunnkretsen som er Stabekk

²⁵ <https://www.arkitektnytt.no/notiser/rekordlav-sykepleierindeks>

Argument 4: Gevinsten ved fortetningsstrategier er mindre for eldre

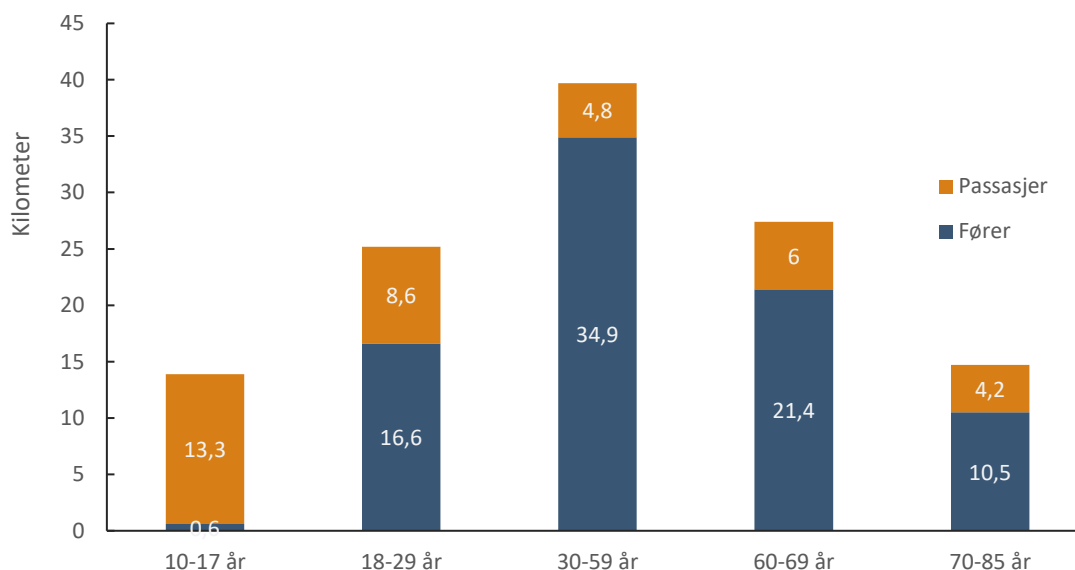
Det er generelt sett bred enighet i norske kommuner om å utvikle knutepunkter gjennom fortetning. Dette har en rekke fordeler som inkluderer, men ikke er begrenset til følgende:

- redusere areal- og transportbehovet i byene
- redusere nedbygging av LNF (landbruks-, natur og friluftsområder)
- bedre utnytte eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur (herunder offentlig og privat service – og tjenestetilbud)
- sikre mer byliv og urbane kvaliteter i bysentrum
- gi et mer variert boligtilbud²⁶

For valget om å bygge ut boliger i de analyserte områdene i Bærum er det primære argumentet knyttet til reduksjon av transportbehov som er relevant. Seniorboliger i eksisterende knutepunkter bidrar eksempelvis hverken til et mer variert boligtilbud eller til mindre nedbygging av LNF enn i de analyserte områdene.

Vi ser derfor på argumentet om utvikling av knutepunkter som verktøy til å minske transportbehovet. Undersøkelser fra Danmarks Tekniske Universitet (DTU)²⁷ viser at eldre over 70 år i Danmark kjører mindre i bil. Resultatene er vist på figuren under.

Figur 0-2. Gjennomsnittlig antall kilometer kjørt per dag per person for ulike aldersgrupper. Kilde: DTU



Fra figuren ser vi at det bare er aldersgruppen 10-17 år som bruker bilen mindre enn de mellom 70 og 85 år. Det er ikke overraskende gruppen mellom 30 og 50 år som bruker bilen mest, noe som trolig drives av pendling til og fra jobb. Denne figuren tilsier altså at effekten på transportbehovet ved å fokusere boligbygging i knutepunkter er betydelig mindre når det kommer til seniorboliger enn ved andre boliger. Når det er i tillegg er snakk om en kommune som Bærum der de fleste av de analyserte områdene (Lommedalen, Skui, Bærum Verk og Rykkinn)

²⁶ Disse er tatt fra Tønsberg kommune sin arealstrategi, men vurderes dekkende for de fleste kommuner.

²⁷ https://www.cta.man.dtu.dk/-/media/Centre/Modelcenter/modeller-og-publikationer/Faktaark/2013-Faktaark_biltrafik.ashx?la=da&hash=1FFC563D834BB29497ECC7AFD65250E51A2B44F9

har betydelig sosial og kollektiv infrastruktur fremstår argumentene, alt annet likt, mindre enn for mindre kommuner med mer spredt bosetting.

Det er imidlertid to ting som skal påpekes i forbindelse med dette argumentet. Det ene taler for dette argumentet, mens det andre taler imot.

- 1) Prognoser tilsier at nesten alle biler frem mot 2050 vil være elbiler og dermed vil utslippseffektene av transporten fra eldre være svært liten, dersom man ser bort fra utslippene i bilproduksjon
- 2) Vi ser fra figuren at det først er for de eldre over 70 at transportbehovet går ned. Seniorboliger blir imidlertid ofte regulert med en minstealder på 55. Dersom overvekten av de eldre i seniorboligene er over mellom 55 og 69, vil de være blant de aldersgruppene som kjører mest.

Argument 5: Bedre matching av boligpreferanser

Det er et kjent faktum at boligpreferanser endrer seg gjennom livssyklusen. Sett over ett ønsker unge folk å bo i leiligheter og etter hvert som man får barn ønsker man i høyere grad å flytte i større eneboliger. Dette endrer seg igjen hos såkalte «empty nesters» (par der barn har flyttet hjemmefra), som, etter hvert som eneboligene blir for store, ønsker å flytte «tilbake» i leilighet. Slike dynamikker ses blant annet fra analyser gjort av Opinion for Drammen kommune²⁸. Denne dynamikken mellom boligbehov og livssyklus er også noe som nevnes i flere av Bærum kommunes arealplaner.²⁹

Samlet betyr dette at det i takt med at Bærum kommune «blir eldre» vil det komme et økt behov for leiligheter. Dette forsterkes av en økende trend av unge småbarnsfamilier ønsker å bo i leiligheter med sentral beliggenhet.³⁰ Selv om Bærum kommune i dag er den av de større østlandskommuner som har den største andelen leiligheter i sin boligmasse, er det også en av de kommuner hvor veksten i antall leiligheter de siste ti årene har vært minst. Dette har trolig bidratt til at prisene på leiligheter i kommunen har steget raskere enn prisen på både småhus og eneboliger.

Å bygge flere seniorboliger utenfor de største befolkningsentre i kommunene vil ha en rekke positive effekter i denne sammenhengen. For det første vil det frigjøre en rekke eneboliger til yngre småbarnsfamilier. Dette vil bidra til bedre utnyttelse av boligmassen. Det er i tillegg grunn til å tro at det vil føre til en oppgradering/oppussing av boligmassen der yngre barnefamilier flytter inn. Videre vil det bidra til å sikre at det er ledige sentrumsnære leiligheter for barnefamilier i områdene rundt Lysaker, Bekkestua og Stabekk. På den måten vil økningen i antallet av seniorboliger altså bidra til å sikre at folk i høyere grad bosetter seg i tråd med sine boligpreferanser.

Dette argumentet holder for så vidt også for bygging av seniorboliger i de eksisterende knutepunkter. Det er likevel to argumenter for at effekten vil være større dersom man bygger i de analyserte boligområdene. For det første er områdene rundt Lysaker, Bekkestua og Stabekk tettbebygde, noe som alt annet likt, gjør det vanskeligere å bygge leiligheter raskt nok og i stort nok kvantum. For det andre, ønsker en del av de eldre som i

²⁸ https://www.drammen.kommune.no/globalassets/politikk-og-samfunn/dokumenter/presentasjoner-for-politikere/buskerudbyen_prs-drammen-20-april-2022.pdf

²⁹ Se e.g.

<https://www.baerum.kommune.no/innsyn/politikk/wfdocument.ashx?journalpostid=2017062262&dokid=3510718&versjon=9&variant=A&>

³⁰ <https://www.baerum.kommune.no/contentassets/e2ac83e09d9147c992b1da7f2bb16caa/diskusjonsgrunnlag-revisjon-arealstrategi-4-1.pdf>

dag bor i de analyserte områdene å bli boende her. Det vil derfor være færre av disse som flytter i seniorboliger dersom de ikke bygges i relativ nærhet til deres eksisterende boliger.

Konklusjon

Den norske befolkningen blir stadig eldre. I årene som kommer vil andelen av 80-åringer doble seg og vi vil få en radikalt annerledes befolkningspyramide enn hva vi har vært vant til over de siste tiårene. Eldre er overveiende nettomottakere av overføringer fra staten, noe som betyr at de får direkte og indirekte utbetalinger fra staten som er større enn skatten de betaler tilbake i statskassen. Særlig kommunene vil bli rammet av disse trendene fordi kommunene finansierer store deler av de kostnader som går til eldre.

Med dette som bakgrunnsteppe **analyserer vi i denne rapporten de positive effekter man kan forvente å få ved å regulere tomter til seniorboliger i Indre Bærum, der en betydelig andel av kommunes eldre i dag bor. Spesifikt peker vi på at det er fem argumenter som peker på at det er lurt å legge til rette for en økning i antallet av seniorboliger i Indre Bærum.**

Disse fem argumentene er presentert under i kort form.

- 1) Det første argumentet baserer seg på kommunale finanser. Eldrebølgen vil legge press på kommunens finanser i takt med at en større andel av kommunens innbyggere blir eldre. Dette er både fordi eldre betaler inn mindre skatt til kommunen og fordi kostnadene forbundet med eldre er høyere enn for innbyggere i arbeidsdyktig alder. I Bærum kommune vil antallet eldre over 65 år vokse fra 22 500 i 2022 til over 40 500 i 2050. En eksempelberging basert på tidligere modeller utarbeidet av Menon³¹ og data fra helsedirektoratet, KS og SSB viser at eldrebølgen i 2050 kan bety en oppgang på kostnader for kommunen på i underkant av 1 milliard 2022-kroner per år. Vi viser i rapporten at det er billigere for kommunen å holde de eldre borte fra lengre institusjonsopphold gjennom å tilpasse boliger for eldre med særskilte behov. Faktisk viser illustrative beregninger at det er opp til seks ganger dyrere å ha eldre boende på institusjon enn i egne seniorboliger.

Et tiltak som gjør det mulig at eldre kan bo lenger hjemme er for eksempel å tilby tilpassede boenheter, som seniorboliger. Forskning peker på at eldre foretrekker å bli boende i deres nærmiljø dersom de skal flytte, og siden bare to av seniorboligkompleksene er plassert i Indre Bærum³² (der en betydelig andel av kommunens eldre er bosatt), er det grunn til å tro at bygging av seniorboliger i Indre Bærum vil ha positiv innvirkning på kommunens langsiktige økonomi så vel som de eldres velferd.

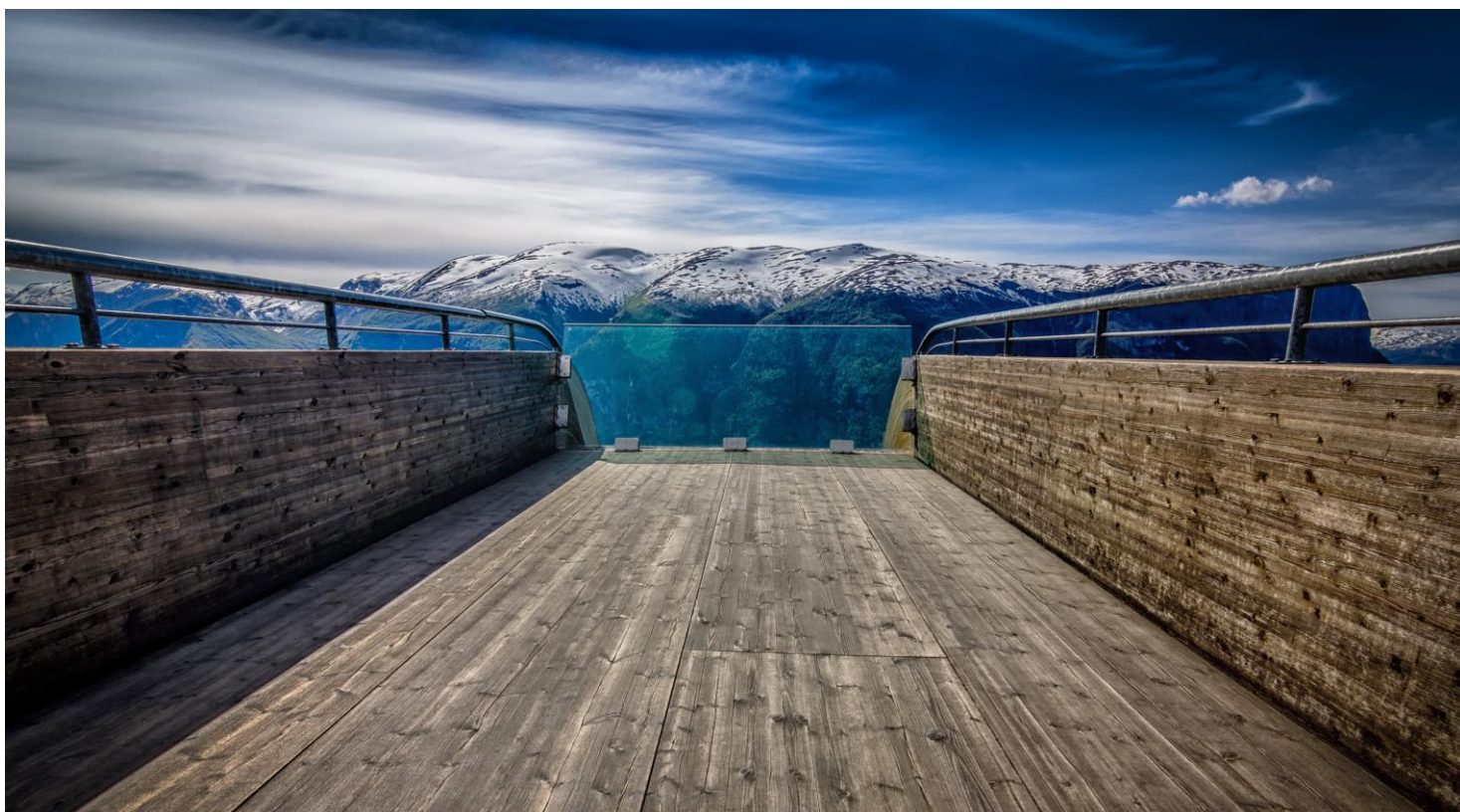
- 1) Eldre har lyst til å bli boende i nærmiljøet sitt så lenge som mulig, noe som blir bekreftet av forskningslitteraturen. I tillegg peker feltet entydig på at dette har en positiv effekt på både de eldres fysiske og psykiske livskvalitet i tillegg til at de lever lenger. Å ikke bygge ut seniorboliger i områdene der de eldre bor i dag, kan derfor bety lavere livskvalitet til både de som flytter og til de som blir boende i nærmiljøet, men som egentlig ønsker å flytte til en seniorbolig. Utover å være et selvstendig argument bygger dette dessuten opp under det første argumentet.
- 2) Det tredje argumentet baserer seg på at det er høyere boligpriser sør-øst i kommunen. Jo nærmere Oslofjorden man kommer i Bærum, jo dyrere blir boligene. Mens de fire grunnkretsene vi analyserer i rapporten har blant kommunens laveste boligpriser, er boligprisene i knutepunktene opp mot dobbelt så høye. Disse dyre områdene er også de områdene der kommunen i dag regulerer areal til boligbygging. Dette gjør at det blir en større økonomisk belastning for eldre fra Indre Bærum å flytte, noe som kan

³¹ [forberedt-pa-neste-krise-menon-rapport-2021.pdf \(nsf.no\)](#)

³² *To seniorboligkomplekser med til sammen 163 boenheter.*

føre til at de velger å ikke flytte til de eldrevennlige boenhetene. Dette kan bety at eldre flytter inn på institusjon tidligere, noe som påvirker kommunens finanser negativt (se argument 1). I tillegg til den positive effekten ved at eldre får tak i rimelige boliger, vil dette også bidra til å redusere noe av presset på de stadig økende boligprisene som man ser i knutepunktene. Dersom eldre ikke må konkurrere om boliger i knutepunktene, vil dette bidra til å dempe veksten i prisene for yngre familier som er mindre kjøpesterke og som foretrekker å bo i knutepunktene.

- 3) Ved å bygge nye seniorboliger bidrar man ikke bare til å matche Eldres boligpreferanser, man frigjør også de mer familievennlige eneboligene til yngre familier i etableringsfasen. Alle større norske kommuner på Østlandet som har vokst og fått en sunnere befolkningspyramide de siste tiårene har gjort dette ved å bygge leiligheter. Disse blir primært bebodd av eldre, som selger sine eneboliger. Disse eneboligene blir i tur over tatt av yngre familier. Bygging av seniorboliger i Indre Bærum vil på denne måte bidra til bedre matching av preferanser hos både yngre og eldre husholdninger, samtidig som det vil lette prispresset i kommunens knutepunkter.
- 4) Fortettingsstrategien ligger til grunn for at nesten alle boliger i Bærum kommune skal bygges i knutepunktene. Med mål om reduksjon av kommunens klimagassutslipp er dette en viktig strategi. Vi peker i rapporten på at dette argumentet er mindre relevant for bygging av seniorboliger, og boliger tilpasset den eldre befolkningen. Vi viser til data som klart indikerer at eldre beveger seg mindre i bil enn andre aldersgrupper. Dermed vil deres bostedlokasjon i kommunen være mindre relevant for klimavurderinger. Dette argumentet forsterkes av at alle analyseområdene har et godt dekkende tilbud i form av butikker, kafeer osv. Dette betyr at beboere av seniorboliger i Indre Bærum i mindre grad vil være avhengig av offentlig transport.



Menon Economics analyserer økonomiske problemstillinger og gir råd til bedrifter, organisasjoner og myndigheter.

Vi er et medarbeidereiet konsultentselskap som opererer i grenseflatene mellom økonomi, politikk og marked.

Menon kombinerer samfunns- og bedriftsøkonomisk kompetanse innenfor fagfelt som samfunnsøkonomisk lønnsomhet, verdsetting, nærings- og konkurranseøkonomi, strategi, finans og organisasjonsdesign. Vi benytter forskningsbaserte metoder i våre analyser og jobber tett med ledende akademiske miljøer innenfor de fleste fagfelt. Alle offentlige rapporter fra Menon er tilgjengelige på vår hjemmeside www.menon.no.

+47 909 90 102 | post@menon.no | Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo | menon.no