

Analyse

Ældres boligbehov

Boligen er for mange et af de mest centrale elementer i hverdagslivet – og det forbliver den langt ind i seniorlivet og alderdommen. Men boligbehovet ændrer sig markant med alderen. Børnene flytter hjemmefra, helbredet ændres, og den store villa, der engang dannede ramme om et travlt familieliv, kan pludselig blive for meget at håndtere. Ikke desto mindre er det langt fra alle, der handler på de nye behov. Manglende planlægning, en uoverskuelig flytteproces, et begrænset udbud af egnede boliger og økonomiske barrierer holder mange i boliger, der ikke længere passer til dem.

Boligsituationen og -behov ændres i løbet af seniortilværelsen

De fleste danske seniorer bliver boende i den samme bolig i mange år både gennem 50'erne og 60'erne. Nogle vælger at flytte i begyndelsen af deres pensionstilværelse, men de fleste venter til de har rundet de 80 år, jf. tabel 1 og figur 1.

Det ses ikke mindst på typen af bolig, ældre bor i: Fra midt-50'erne og op til midt-70'erne ligger andelen, der bor i hus, på omkring 60 pct. Herefter begynder andelen at falde, og blandt ældre over 85 år er den næsten halveret. Det er i øvrigt særligt dem, som bor i store huse på mere end 140 kvm, der flytter. Omvendt stiger andelen, der bor i række-, kæde- og dobbelthuse samt i lejligheder, når folk kommer op i alderen.¹ Når ældre flytter i lejlighed, sker det typisk som led i en nedskalering af deres bolig. I gennemsnit flytter de fra 148 kvm til 90 kvm, svarende til en reduktion af boligarealet på 23 pct.

Særligt i årene op til og i begyndelsen af pensionstilværelsen bor nogle ældre også i andre boformer som f.eks. bofællesskaber – og en del ældre kunne godt tænke sig det – og for ældre over 85 år flytter en del på plejehjem, i seniorbolig eller lignende. Når vi ser på ejerformen, er der en klar tendens til, at mange flytter fra ejer- til lejebolig, efterhånden som de bliver ældre.



**FINANS
DANMARK**

11. september 2026

Forfatter:

Christian Heebøll Hammer

Nina Frandsen Jensen

Kontakt:

Christian Heebøll Hammer

chh@fida.dk

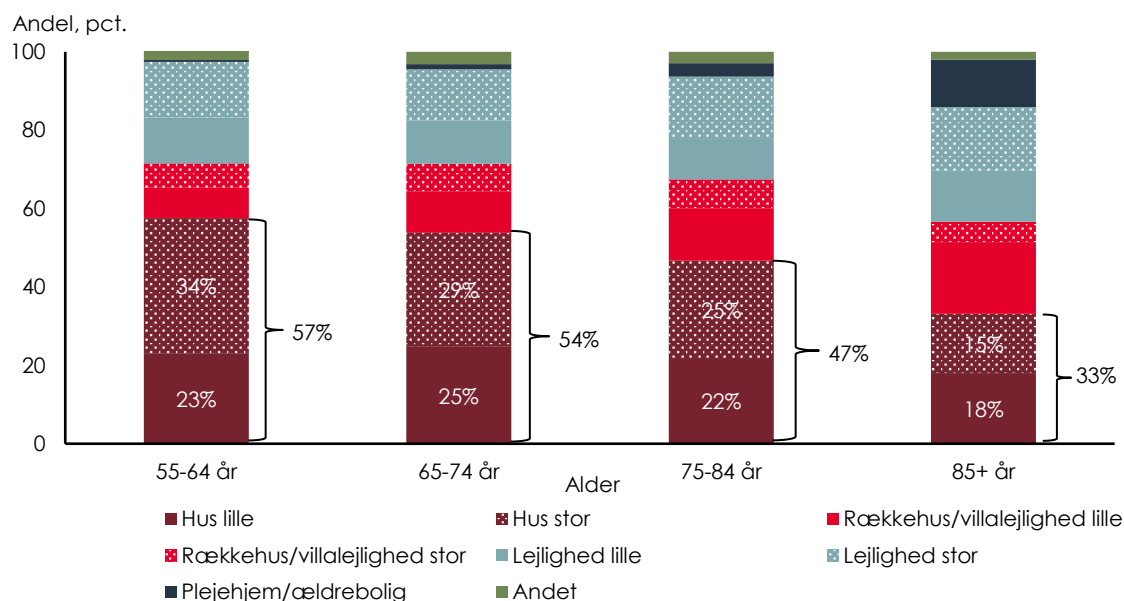
¹ Her måler vi størrelsen set i forhold til gennemsnitsstørrelsen for den pågældende boligtype.

Tabel 1. Ældre flytter gradvist væk fra ejerbolig

	55-64 år	65-74 år	75-84 år	85+ år
Andel i ejerbolig	55%	51%	44%	33%
Boet i boligen 15 år+	48%	57%	59%	54%

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Figur 1. De ældre flytter gradvist fra de store parcelhuse til rækkehuse, lejligheder mv. og senere også på plejehjem



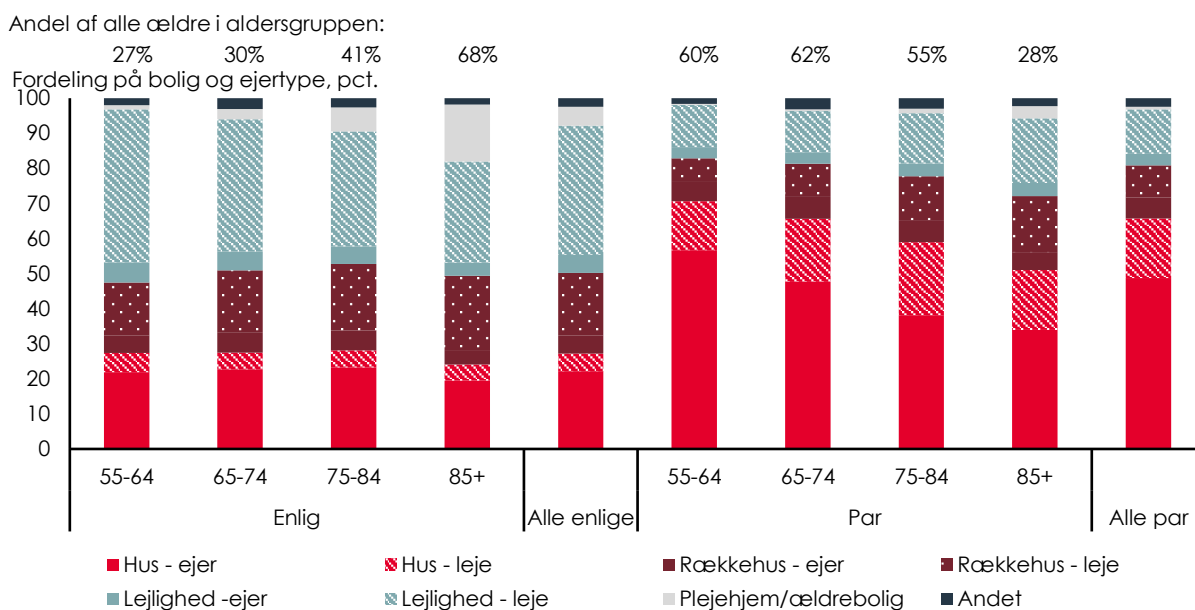
Note: Plejehjemsbeboere er identificeret ved en kombination af to metoder. Borgere på adresser registreret som døgninstitution eller kollegium i BBR-registeret. Derudover er plejehjemsbeboere imputeret. En adresse betragtes som et plejehjem/ældrebolig hvis mere end seks borgere på 80 år eller derover bor på samme adresse, og mindst 75 pct. af adressens beboere er 60 år eller derover. Stort hus er defineret som større end 140 kvm, stort rækkehus er defineret som større end 100 kvm og stor lejlighed er defineret som større end 80 kvm. Data er fra 2023.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Boligtypen er ofte tæt forbundet med civilstatus; altså om man bor alene eller sammen med en partner, jf. figur 2. Blandt ældre, der bor med deres partner, bor de fleste i eget hus. Andelen falder lidt med alderen, men selv for par i 70'erne og 80'erne ligger andelen fortsat langt højere end blandt enlige i samme aldersgruppe. Enlige ældre bor ofte til leje i en lejlighed eller i et rækkehus – eller i ældre- og plejeboliger, når vi kigger på gruppen over 85 år.

Da flere og flere ældre bliver enlige enker/enkemænd, efterhånden som de kommer op i alderen, er det også med til at forklare, hvorfor flere flytter i en mindre bolig og evt. til leje.

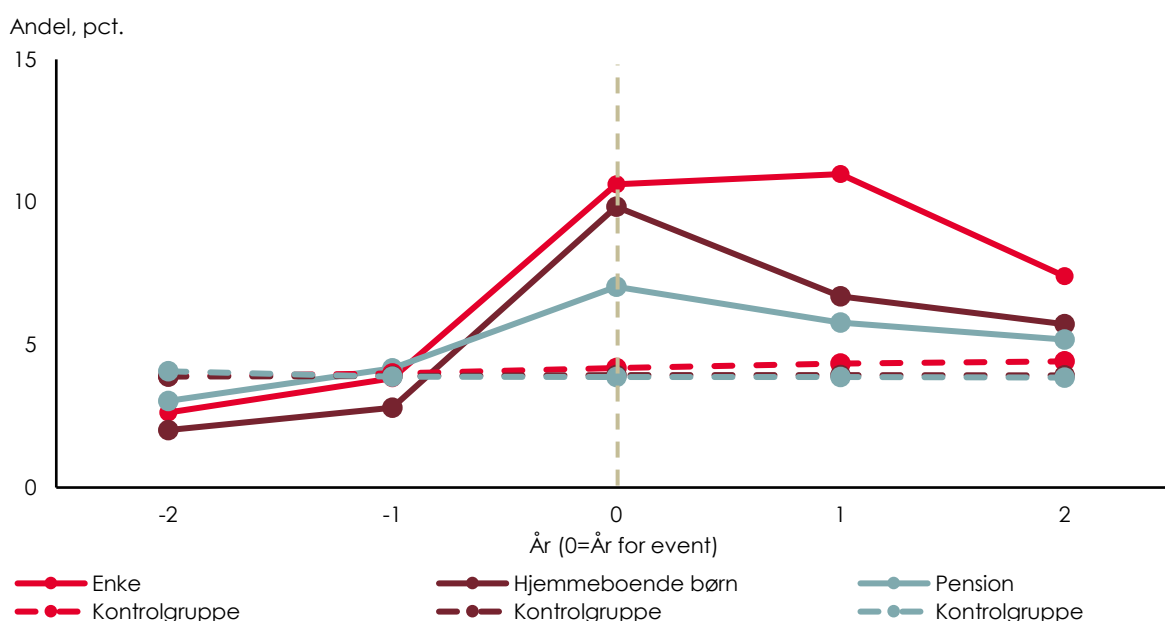
Figur 2. Bolig- og ejertypen er ofte tæt forbundet med familietypen



Note: De grå procenttal øverst angiver andelen af personer i den pågældende aldersgruppe, der henholdsvis er enlige og bor i par. Tallene summerer ikke til 100 pct., da personer, der bor i flerfamiliehusstande, ikke er medtaget i figuren.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Helt konkret ser vi en væsentligt forhøjet sandsynlighed for, at ældre flytter i forbindelse med forskellige livsbegivenheder. Særligt i gruppen af ældre, der mister deres partner, finder vi en forhøjet flyttesandsynlighed på 10 pct. i det år, hvor dødsfaldet indtræffer, og endnu ca. 10 pct. året efter, jf. figur 3. Vi ser også en høj flyttesandsynlighed i forbindelse med, at det sidste barn flytter hjemmefra, og i mindre omfang, når folk går på pension.

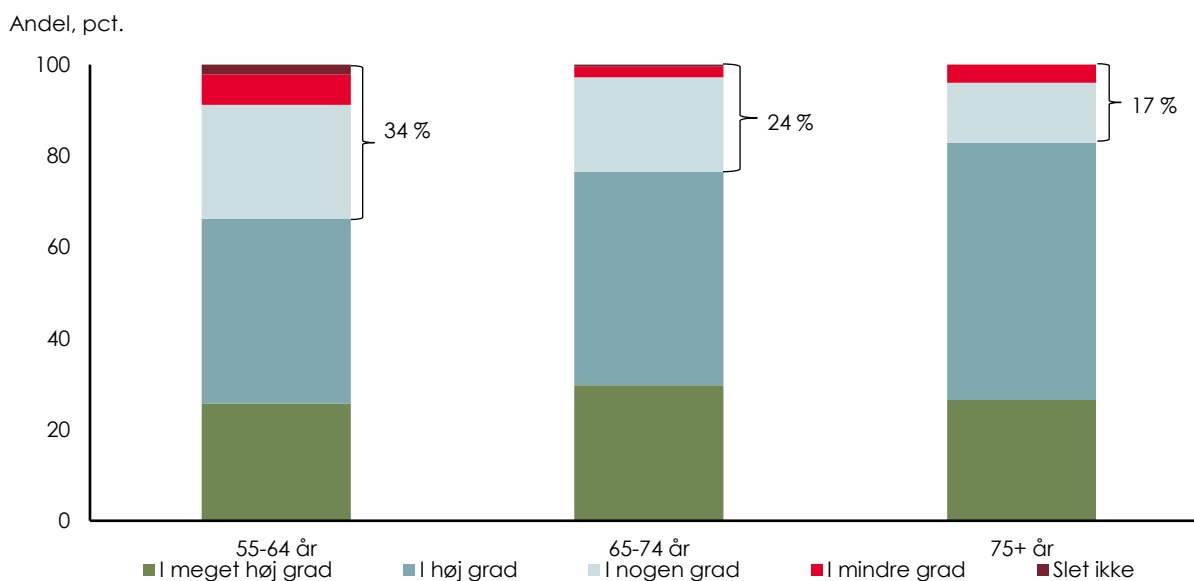
Figur 3. Mange flytter, når de oplever enkestand



Note: Figuren viser den årlige andel af personer, der flytter. Figuren er baseret på personer over 55 år. Kontrolgruppen består af personer, som ikke oplever eventet i perioden, og er matchet på baggrund af alder, byopdeling, boligstørrelse, og byggeår.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Ud over de ældre, der faktisk flytter, er der også en del ældre, som bor i en bolig, der ikke matcher deres behov – særligt blandt de 55-64-årige. Her svarer ca. hver tredje, at deres bolig kun i nogen, mindre eller slet ingen grad matcher deres behov, jf. figur 4. Det kan meget vel hænge sammen med, at det ikke er så lang tid siden, at deres børn er flyttet hjemmefra, og/eller at pensionsalderen så småt nærmer sig, og at de endnu ikke har fået ageret i forhold til deres ændrede behov. Det kan også forklare, hvorfor denne tendens til utilfredshed er betydelig mindre udbredt senere i seniortilværelsen.²

Figur 4. Knap hver fjerde ældres bolig matcher kun i nogen grad eller slet ikke deres behov



Note: Figuren viser andelen af ældre, der angiver, at deres bolig matcher deres behov, fordelt på aldersgrupper.

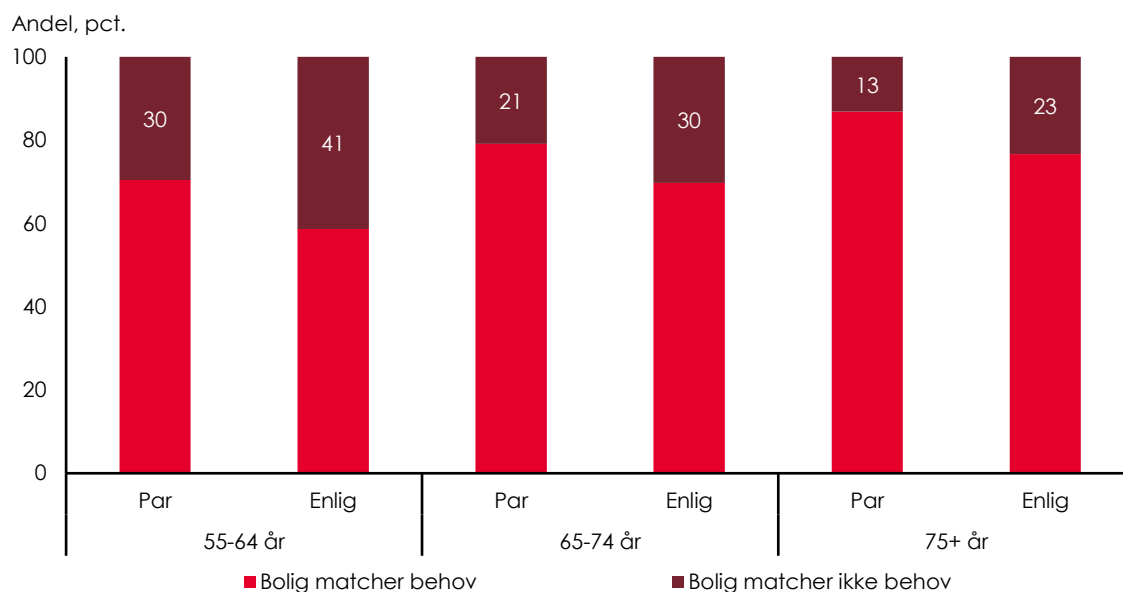
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Opdelt på civilstatus ser vi her en klar tendens til, at enlige ældre i højere grad end ældre i parforhold bor i en bolig, der ikke matcher deres behov. Det bekræfter igen, at det særligt er enlige ældre, der føler et behov for at flytte, jf. figur 5 (øverst). Og zoomer vi ind på ældre, der har boet i deres bolig ti år eller mere, er utilfredsheden endnu mere udbredt, jf. figur 5 (nederst). Sidstnævnte indikerer, at det særligt er enlige ældre, der ikke er flyttet for nyligt – og dermed ikke har reageret på eventuelle nye behov og enketilstand – som er utilfredse.

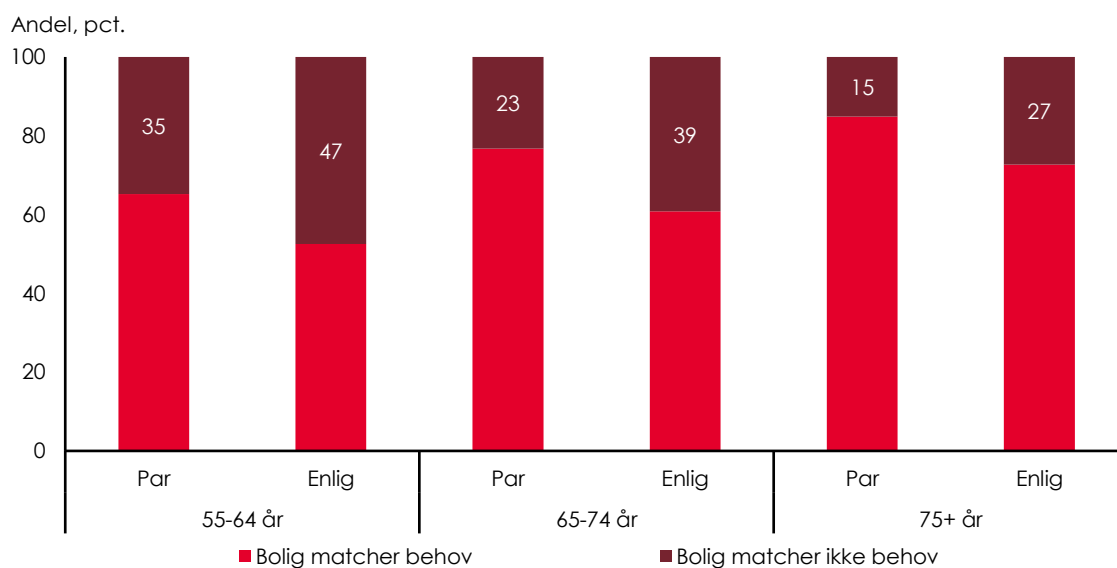
² Her kan spørgeundersøgelsen dog være lidt usikker i den forstand, at kun få af de svagere ældre har besvaret spørgsmålene. Sammenlignet med Den Nationale Sundhedsprofil 2025 er andelen af ældre med dårligt eller meget dårligt helbred væsentligt lavere blandt de ældre over 75 år, end hvad vi ser i vores spørgeundersøgelse. Når vi forsøger at korrigere for dette, synes det dog ikke at have så stor betydning for resultaterne.

Figur 5. Ældre enlige bor oftere i en bolig, der ikke matcher deres behov

Alle ældre:



Ældre, der har boet i deres bolig mere end 10 år:

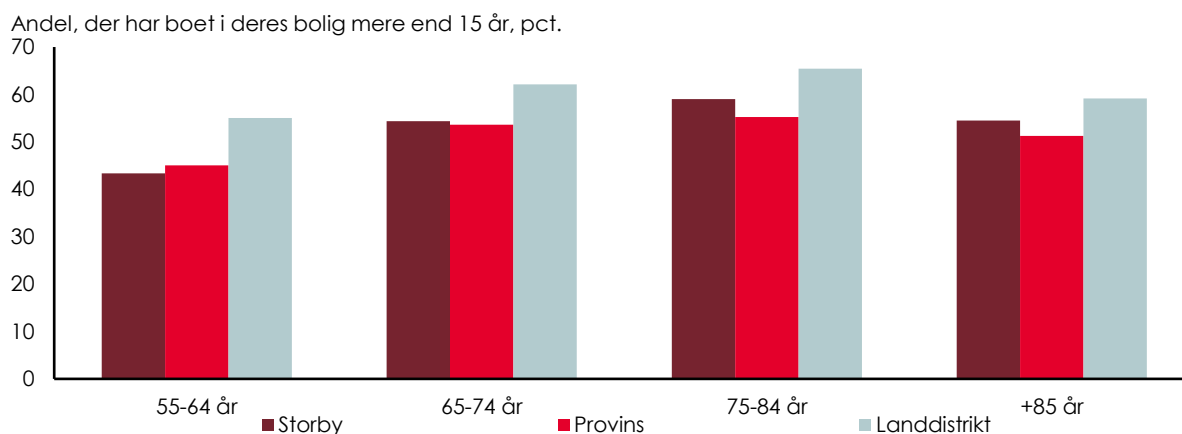


Note: Figurerne viser andelen af ældre, der angiver, at deres bolig matcher deres behov, fordelt på aldersgruppe og civilstatus. Figurerne er opdelt efter alle ældre, og efter ældre der har boet i deres bolig i mere end ti år.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Geografisk ser vi en tendens til, at ældre i landdistrikter oftere bliver boende i deres bolig i længere tid, jf. figur 6. Og når vi spørger ind til deres tilfredshed med boligen, er ældre i landdistrikter oftere utilfredse, hvilket kan indikere, at de ikke altid bliver boende med deres gode vilje – der kan altså være nogle forskellige barrierer i forhold til at flytte, hvilket vi vender tilbage til.

Figur 6. Ældre i landdistrikter bliver oftere boende i deres bolig

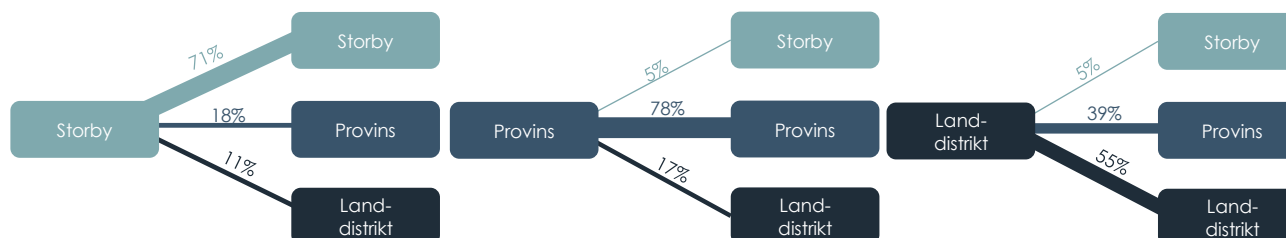


Note: Figuren viser andelen af personer i det pågældende område, fordelt på aldersgrupper, som har boet i deres bolig i mere end 15 år.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

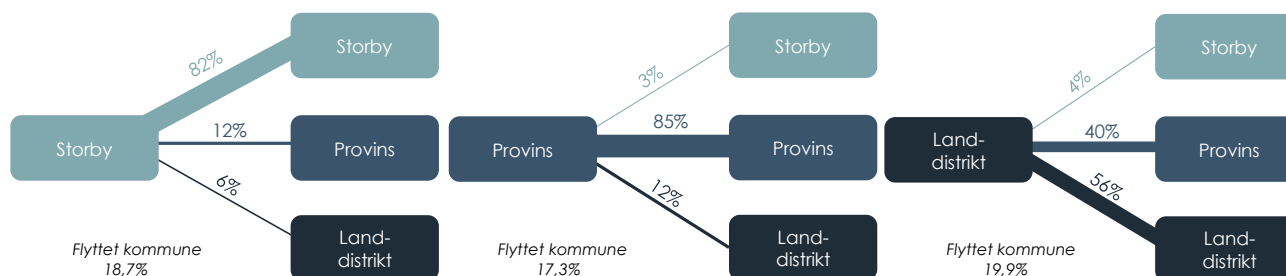
Når de ældre flytter, bliver de ofte boende i samme område, eller i hvert fald samme type område, jf. figur 7. Denne tendens er forholdsvis kraftig for ældre i storbyområder og provinsbyer, mens vi for ældre i landdistrikter ser en større tendens til at flytte mod provinsbyerne. For de ældre over 75 år ser vi en stigende tendens til at flytte til samme område.

Figur 7. Ældre i landdistrikter bliver oftere boende i deres bolig

Flytninger blandt alle ældre +55 år



Flytninger blandt ældre +75 år



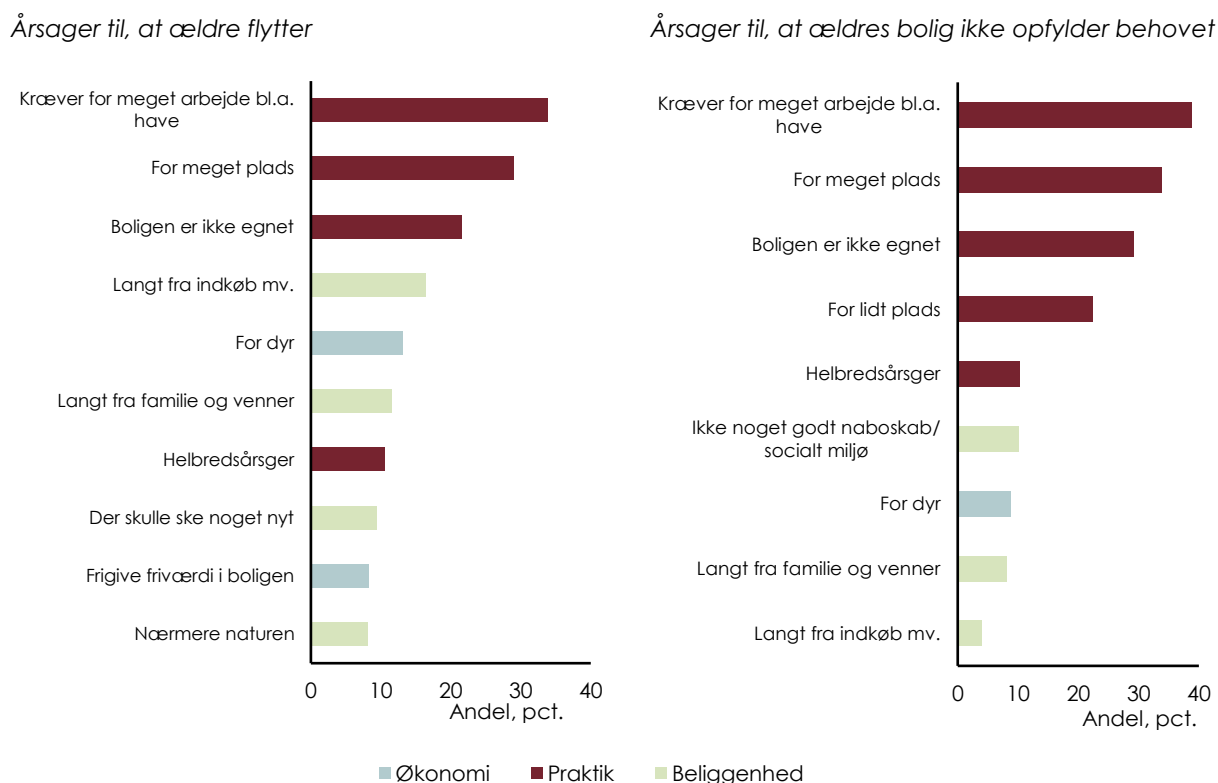
Note: Figuren viser flyttømønstre imellem områder for hhv. alle ældre og ældre over 75 år. Udkantsdanmark defineres som sogne med en befolkningstæthed på under 200 indbyggere pr. km². Storbyer omfatter København, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense. De resterende områder klassificeres som provins, hvilket vil sige, at de hverken hører til storbyerne eller opfylder kriterierne for udkantsområder.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Samlet peger resultaterne på, at mange ældre flytter fra hus og have til en bolig med færre kvadratmeter og mindre vedligehold – ofte i en lejebolig – når de kommer op over 75 år og ikke længere har samme behov, ønsker og overskud. Nogle ældre – særligt enlige – bliver dog boende i deres bolig til trods for, at den ikke opfylder deres behov. Der er en lidt mindre tendens til, at ældre flytter fra landdistrikter, men når de gør, flytter de ofte ind mod provinsbyerne og dermed nemmere adgang til butikker mv.

Mange ældre flytter pga. mindre behov for plads og mindre fysisk overskud

Behovet for at have indkøb mv. tæt på og i øvrigt have en nemmere hverdag som senior bliver bekræftet, når vi spørger ind til, hvorfor ældre flytter, eller hvorfor deres bolig ikke passer til deres behov. De fleste svarer, at de søger en bolig, der er mindre, nemmere at holde, bedre egnet til deres seniortilværelse og som i øvrigt ligger tættere på indkøb mv., jf. figur 8. Nogle svarer også, at de savner mere fællesskab og nærhed til familie og venner, eller at de synes, deres tidligere/nuværende bolig er for dyr, og at de ønsker at realisere friværldi (hvis de bor i ejerbolig).

Figur 8. Ældre flytter ofte for at down-size og for at mindske vedligehold, havearbejde mv.

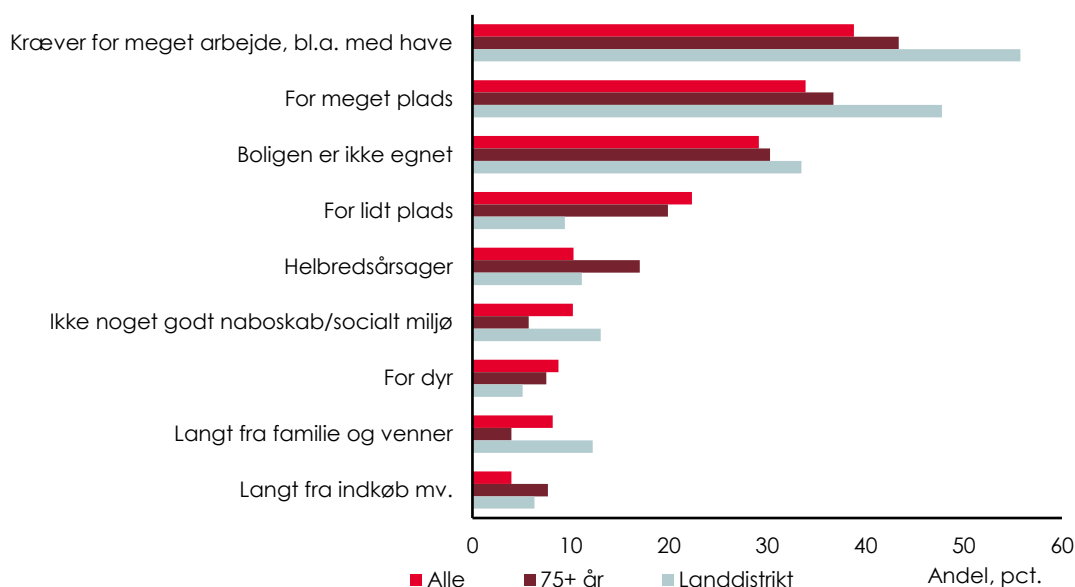


Note: Figuren venstre viser ældres svar på, hvorfor de flytter fra deres bolig. Figuren til højre viser ældres svar på, hvorfor deres nuværende bolig ikke opfylder deres behov. Andelen af årsager er fordelt på hhv. økonomi, praktik og beliggenhed.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026

Det er særligt ældre over 75 år, der føler, at boligen er for stor og for krævende, jf. figur 9. Denne tendens er også særligt udbredt blandt ældre, der bor i landdistrikter – formentlig fordi det særligt er i de områder, ældre har forholdsvis store huse og meget have og vedligehold. Derudover nævner mange ældre i landdistrikterne også manglende naboskab og socialt miljø som en grund til utilfredshed. Det kan derfor være en medvirkende årsag til, at flere ældre i landdistrikterne søger mod de mindre byer og mere bynære områder i provinsen.

Figur 9. Mange har overskud af plads og for meget vedligehold



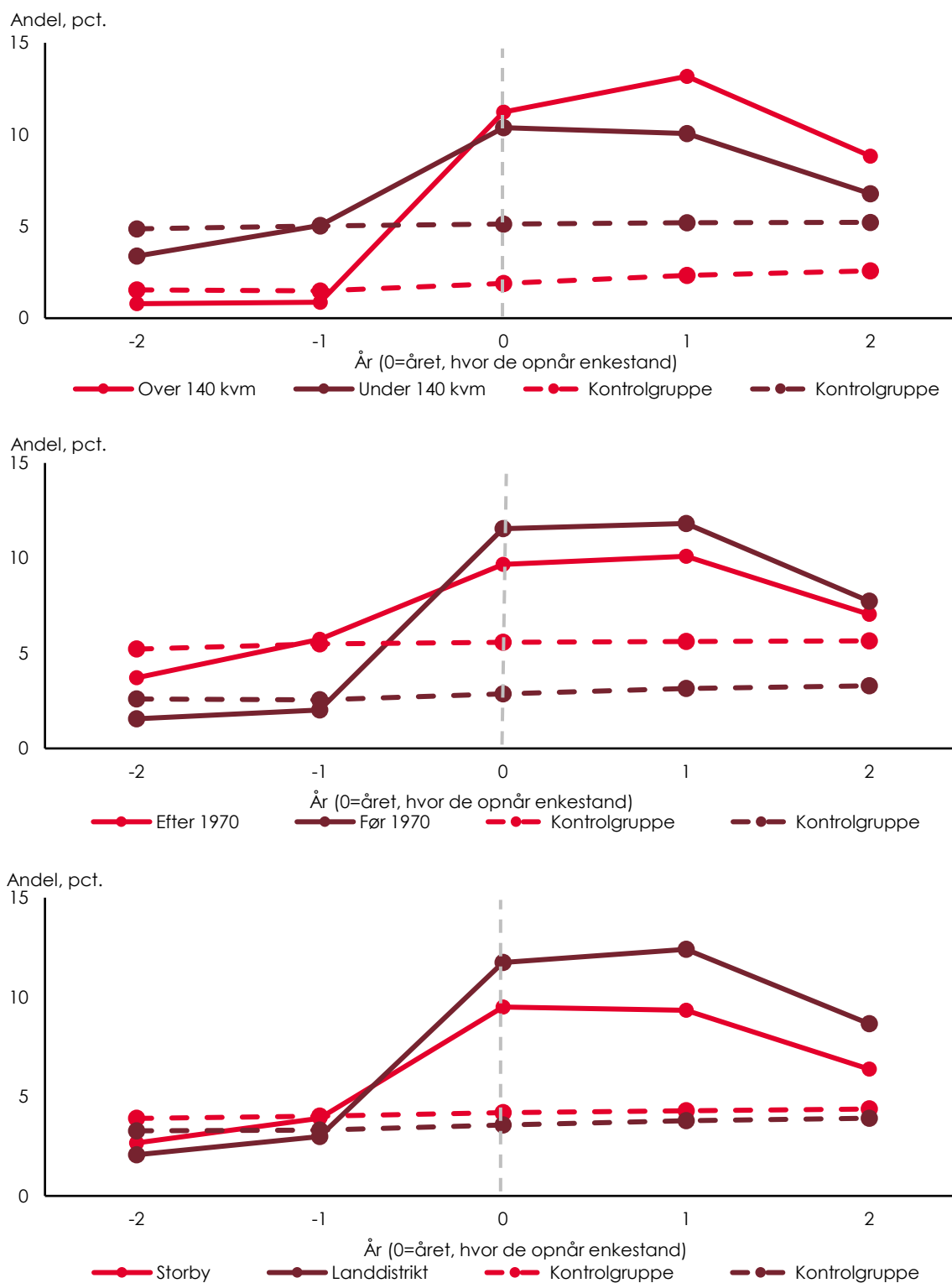
Note: Figuren viser, hvilke årsager personer over 75 år og personer bosat i landdistrikter angiver som grund til deres utilfredshed med deres eksisterende bolig.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Disse tendenser ses også af de faktiske flyttesandsynligheder. F.eks. er flyttesandsynligheden, når ældre overgår til enkestand, særligt høj for dem, der bor i store boliger på over 140 kvm, samt dem i boliger, der er bygget før 1970 – og som typisk kræver forholdsvis meget vedligehold sammenlignet med nyere byggeri, jf. figur 10.³ Vi ser også en højere flyttesandsynlighed for ældre, der bor i landdistrikter.

³ For ældre, der bor i store boliger, er sandsynligheden for at flytte hele 8 procentpoint højere i året for enkestand sammenlignet med året forinden mod tæt på 3 procentpoint for dem, der bor i mindre boliger. Men også boligens alder har en betydning for, om de fraflytter. For personer, der bor i boliger bygget før 1970, er sandsynligheden for at fraflytte i forbindelse med overgangen til enketilstand væsentlig højere, end den er for personer, der bor i nyere boliger – hvilket formentligt skyldes behovet for vedligehold.

Figur 10. Flyttesandsynligheden ved enkestand er særligt højere for ældre i store boliger med meget vedligehold på landet



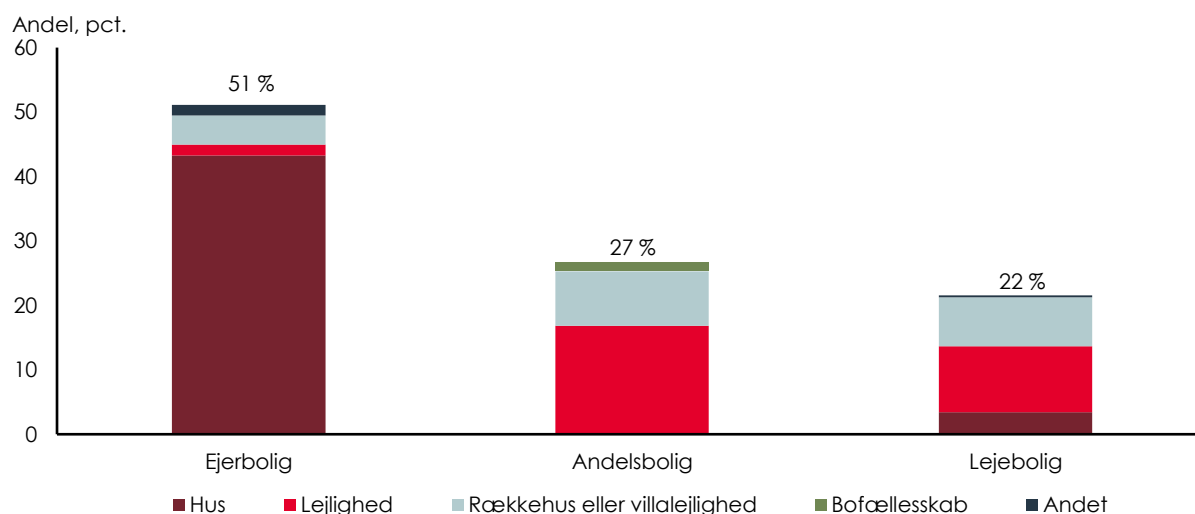
Note: Figuren viser den årlige andel af personer, der flytter. Figuren er baseret på personer over 55 år. Opdelinger for forskellige karakteristika er foretaget på baggrund af forholdene i året før enkestand. Kontrolgruppen består af personer, som ikke opnår enkestand i perioden, og er matchet på baggrund af alder, byopdeling, boligstørrelse og byggeår.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Til trods for, at mange ældre på et tidspunkt kan blive nødt til at nedskalere på mængden af plads, have mv., er disse kvaliteter samtidigt også noget af det, ældre værdsætter mest ved deres bolig – sammen med boligens beliggenhed og en tilpas mængde af vedligehold (for dem, hvis bolig har det). Blandt ældre, der er tilfredse med deres bolig, er de hyppigste svar på, hvad de værdsætter mest ved boligen nemlig:

1. Adgang til have, altan eller udearealer/natur
2. Nok plads (evt. lidt for meget)
3. Føler mig hjemme her (holder af stedet, f.eks. haven mv.)
4. God beliggenhed, gode naboer, socialt miljø og nærhed til indkøb og familie
5. Let at vedligeholde og godt egnet til mit/vores helbred
6. Har boet her i så mange år, at det er svært at forestille mig andet
7. Jeg/vi er helt eller næsten gældfri
8. Det ville bare blive dyrere, hvis jeg/vi flyttede

Gennemgående for både ældre, der er tilfredse, og ældre, der ikke er, svarer mange, at de har flere kvadratmeter i deres bolig, end de reelt har behov for – om end det for flertallet ikke opleves som et egentligt problem, jf. figur 11. Det gælder især ældre i egen bolig. Her svarer ca. halvdelen, at de har for meget plads, mens det samme gælder for knap hver fjerde, der bor i andelsbolig, og knap hver femte, der bor i lejebolig.

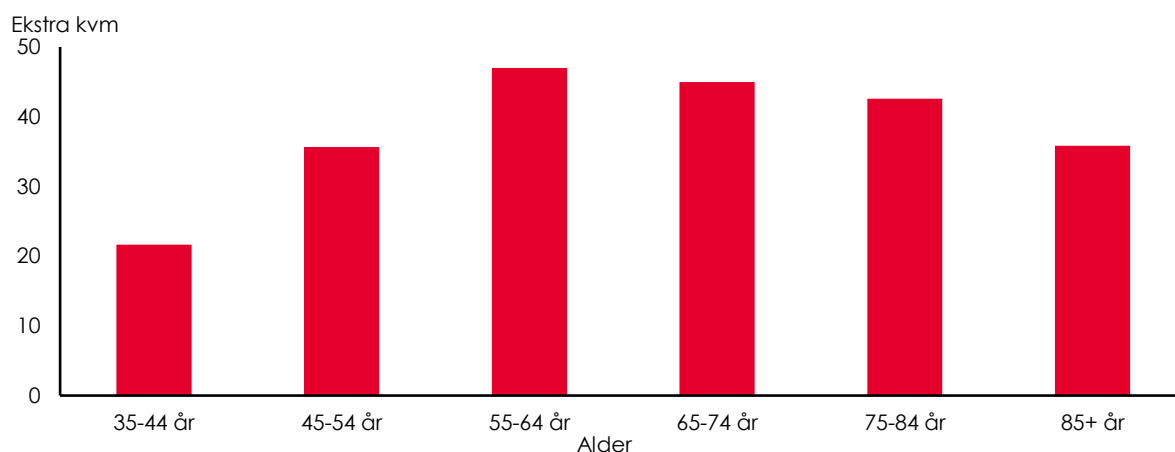
Figur 11. Godt halvdelen med ejerbolig har flere kvadratmeter end nødvendigt



Note: Figuren viser andelen, der har angivet, at de har flere kvadratmeter, end de behøver, opdelt på boligtype og ejerform.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Hvis vi antager typiske pladsbehov for enlige, par og evt. børn i en husstand, er det også især blandt 55-64-årige – når børnene er flyttet hjemmefra – at mange har betydeligt mere plads, end de behøver, jf. figur 12. Dette hænger sammen med, at de fleste først senere i livet begynder at tilpasse deres boligsituation i takt med ændrede behov ved at flytte i en mindre bolig.

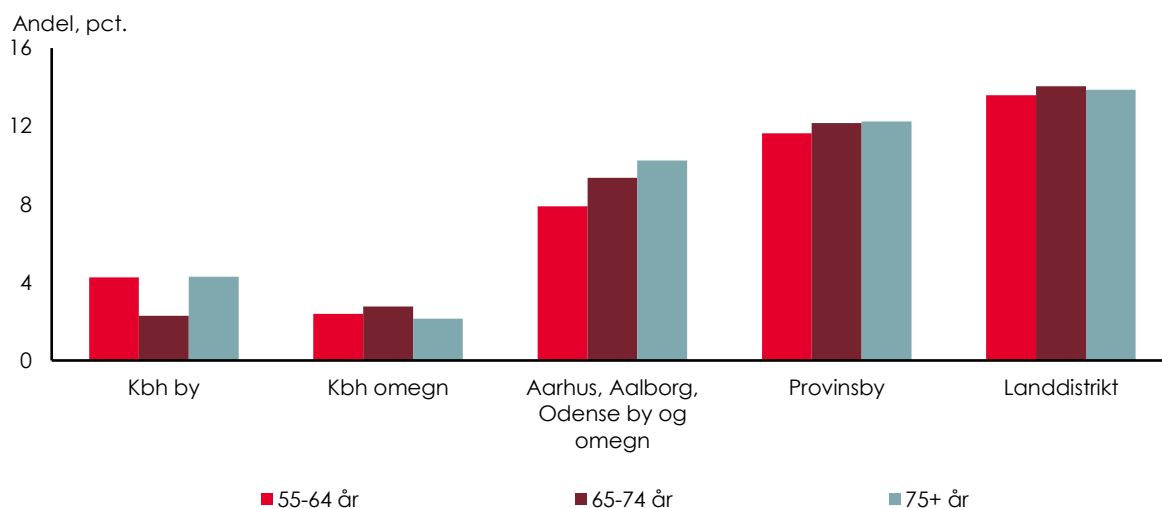
Figur 12. Særligt familier i midt 50'erne og 60'erne har ofte mere plads, end de har behov for



Note: Figuren viser gennemsnitlige overskudskvadratmeter fordelt på alder. Pladsbehov er defineret som 60 kvm for én person. For hver ekstra voksen antages et yderligere pladsbehov på 30 kvm, mens der for hvert barn antages 20 kvm. Der er inkluderet familier med op til tre børn.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Når det gælder den geografiske fordeling, er det især dem uden for København by og omegn, der har mere plads, end de har brug for, jf. figur 13. Det kan meget vel hænge sammen med, at kvadratmeterpriserne er langt højere i byområderne, hvilket dels betyder, at familier generelt bor på færre kvadratmeter i byområder, og dels, at ældre i de områder har bedre muligheder rent økonomisk for at nedskalere på deres boligstørrelse og evt. få en gevinst ved at gøre det.

Figur 13. Især familier uden for København har for meget plads



Note: Figuren viser andelen af ældre, der har flere kvadratmeter, end de behøver (ifølge dem selv) fordelt på aldersgrupper og geografisk område.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Samlet peger resultaterne på, at når ældre flytter eller ikke er tilfredse med den bolig, de har boet i gennem mange år, så skyldes det ofte, at de ønsker sig både mindre plads og havearbejde og i øvrigt en mere ældrevenlig bolig tæt på indkøb mv. For en dels vedkommende ser vi også et ønske om mere social kontakt, en billigere bolig og/eller forbrug af friværldi.

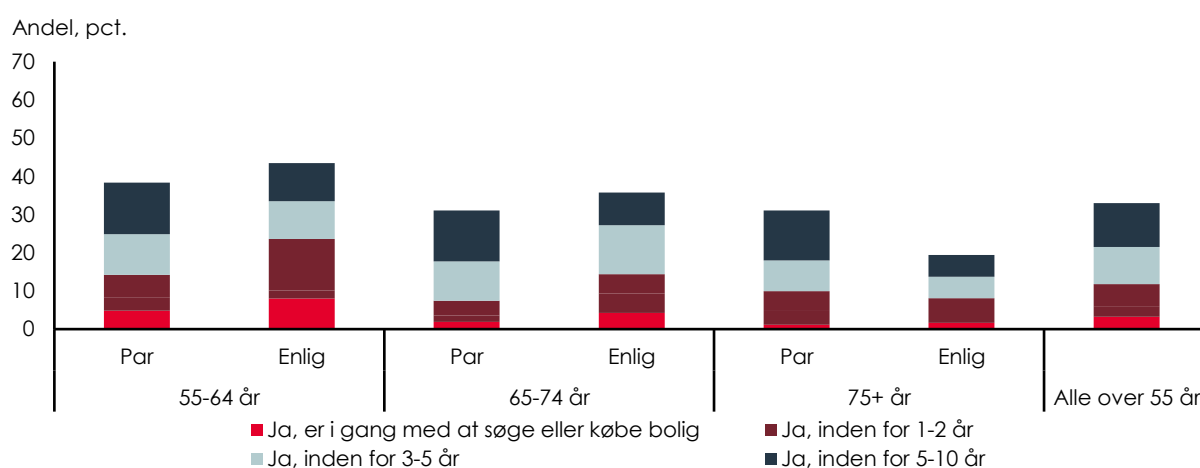
En del ældre ønsker at flytte, men kan ikke overskue planlægningen og flytteprocessen

Når der er en stor gruppe ældre, hvis bolig ikke matcher deres behov, rejser det naturligt spørgsmålet, hvorfor de ikke flytter. Blandt alle ældre svarer 12 pct., at de overvejer at flytte inden for det næste år eller to, mens endnu 10 pct. overvejer at flytte inden for de næste 3-5 år, jf. figur 14 (øverst). Ikke overraskende er lysten til at flytte højest i årene omkring pensionsalderen og særligt høj blandt enlige – hvilket også er de grupper, hvor relativt mange er mindre tilfredse med deres nuværende bolig.

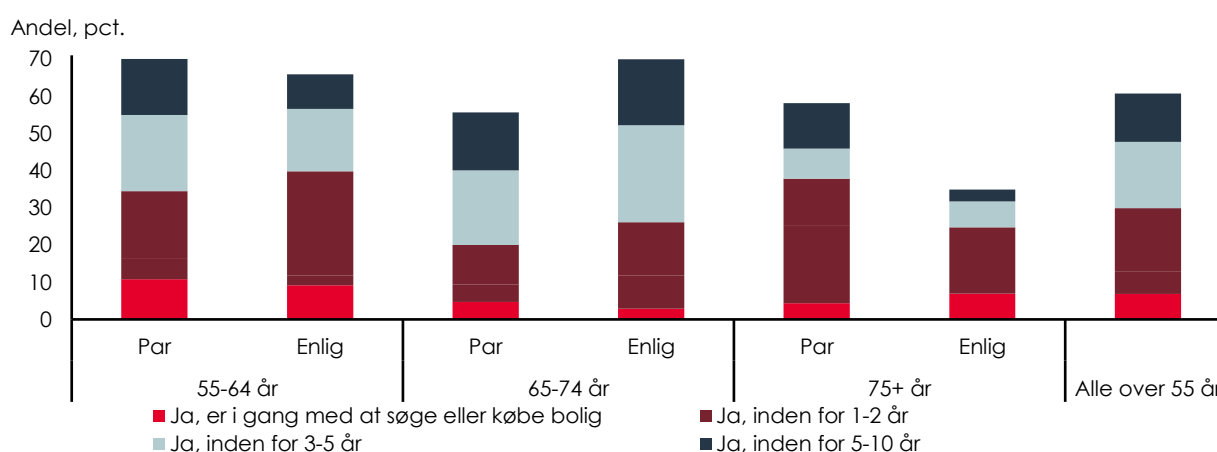
Ser vi specifikt på gruppen af ældre, der ikke er helt tilfredse med deres nuværende bolig, ser vi også væsentlig højere lyst til at flytte, jf. figur 14 (nederst). Lidt overraskende er det dog stadig langt fra alle, der ønsker at flytte, selv blandt gruppen af ældre, hvis bolig ikke matcher deres behov.

Figur 14. En del ældre ønsker at flytte snart – særligt blandt dem, hvis bolig ikke matcher deres behov

Blandt alle ældre:



Blandt ældre, hvis bolig i mindre grad matcher deres behov:

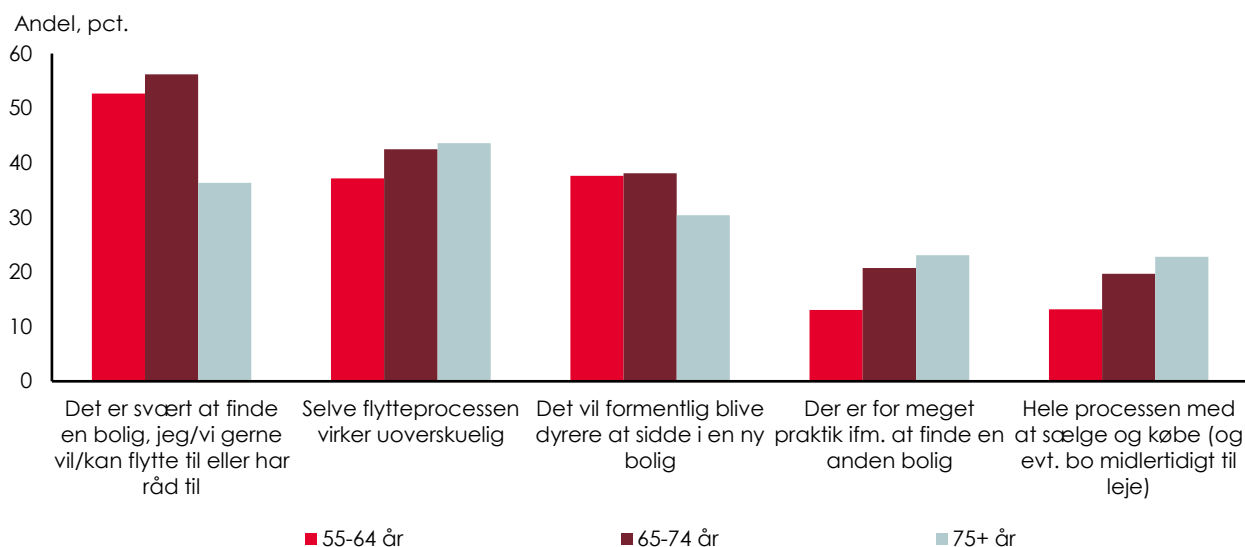


Note: Figurerne viser andelen af ældre, der har angivet, at de ønsker at flytte bolig inde for forskellige tidsperioder, opdelt på alder og civilstatus. Der er flere kategorier, som ikke er med i figuren.

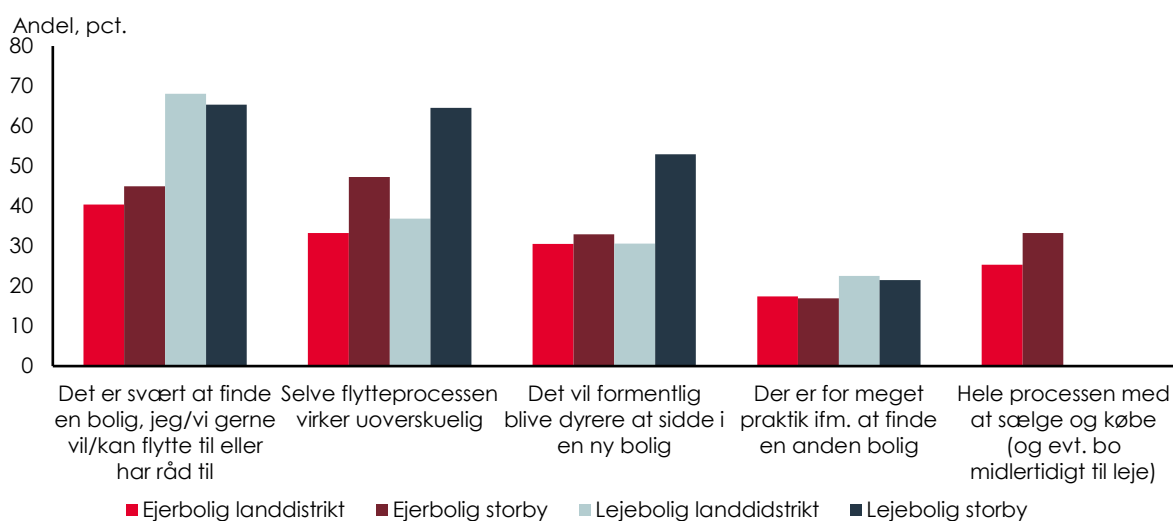
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Figur 15. Godt hver anden synes, det er svært at finde en ny bolig

Ældre, hvis bolig i mindre grad matcher deres behov opdelt på alder:



Ældre, hvis bolig i mindre grad matcher deres behov opdelt på ejerform og område:



Note: Figurerne viser andelen af ældre, hvis nuværende bolig ikke opfylder deres behov, angiver hvilke udfordringer de forestiller sig eller oplever ved at flytte. Den første figur er opdelt på alder, og den anden figur er opdelt på civilstatus, ejerform og boligområde.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

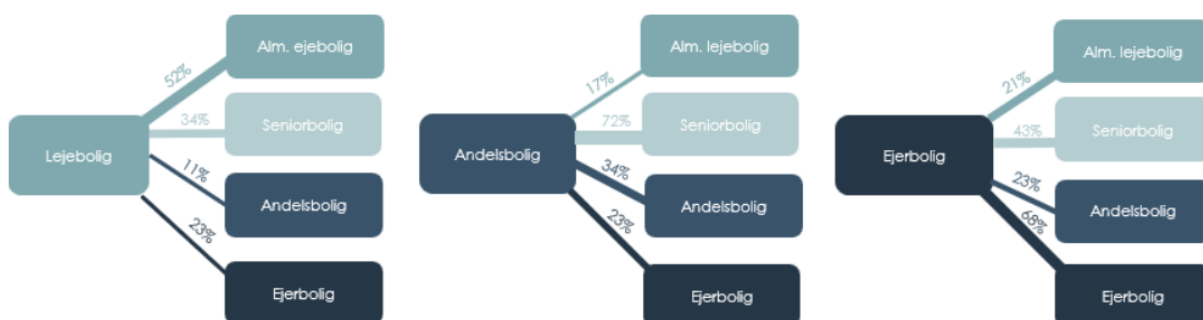
Når vi spørger de ældre, hvis bolig ikke matcher deres behov, hvilke udfordringer de ser ved at flytte, svarer godt halvdelen af dem under 75 år, at det er svært at finde en ny bolig, der matcher deres behov bedre, mens endnu knap 40 pct. svarer, at det formentlig vil blive dyrere at sidde i en anden bolig, jf. figur 15 (øverst). I gruppen af ældre over 75 år er disse udfordringer knap så udtalte.

Blandt den ældste gruppe er der til gengæld en overvægt, for hvem selve flytteprocessen forekommer uoverskuelig, og en del svarer også, at processen med at finde en anden bolig, køb-og-salg mv. virker for krævende.

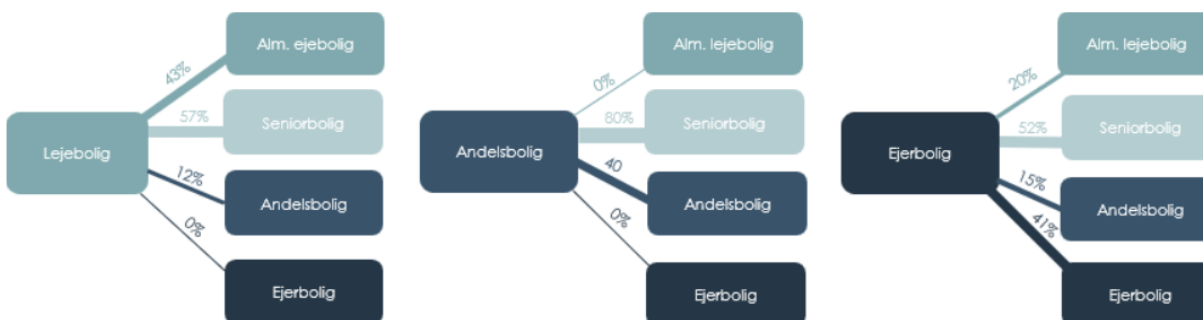
Når vi opdeler på ejerform og område, er det særligt ældre i lejeboliger, der svarer, at de har svært ved at finde en anden bedre bolig, og at flytteprocessen virker uoverskuelig, jf. figur 15 (nederst). Der er også en overvægt at ældre i lejebolig både i storbyen og i landdistrikter, som vurderer, at det vil blive dyrere at sidde i en anden bolig – formentlig fordi de har haft lejeboligen i mange år og dermed ikke betaler, hvad der svarer til markedslejen for en nyere lejlighed.⁴

Figur 16. Mange af de ældre søger over i lejebolig

Blandt alle ældre +55 år



Blandt ældre +75 år



Note: Figuren viser andelen, der gerne vil bo i en given ejerform opdelt på, hvilken ejerform deres nuværende bolig har.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Blandt de ældre, der er utilfredse med deres bolig og overvejer at flytte, er det i høj grad leje- og seniorboliger, der efterspørges, jf. figur 16. Det varierer dog en del afhængigt af alder og hvilken ejerform deres eksisterende bolig har. På tværs af alder – fra 55 år og op – er der en tendens til, at de oftere er tilbøjelige til at søge en bolig

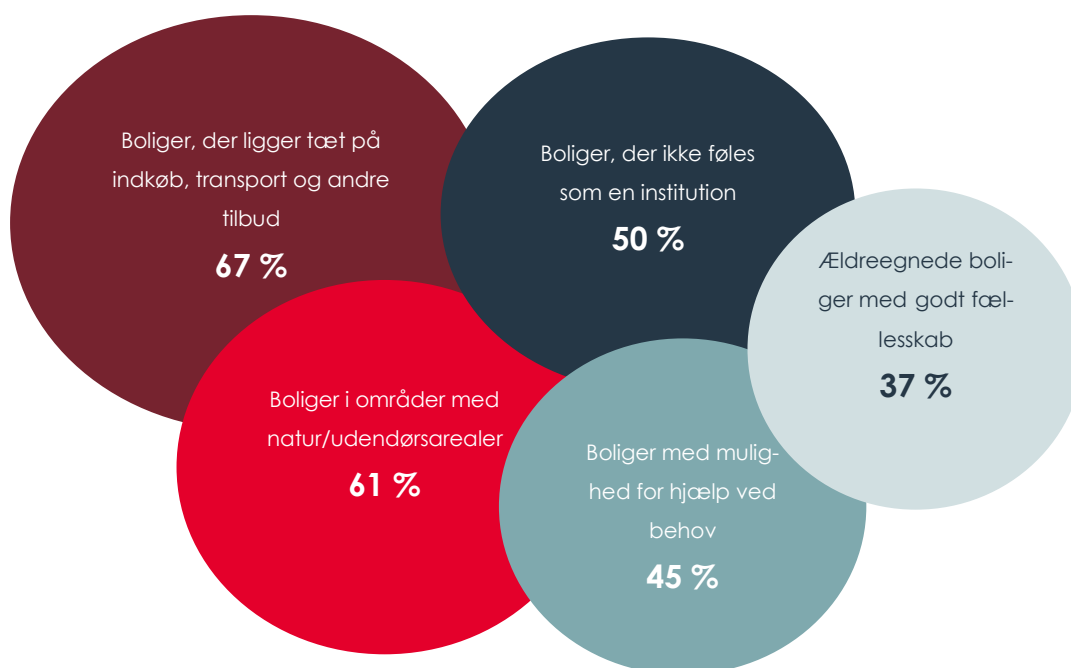
⁴ Særlig i storbyer ligger huslejen for ældre lejligheder – reguleret inden for det lejedes værdi eller omkostningsbestemt husleje – betydeligt under markedslejen.

med samme ejerform som den, de i forvejen bor i. Samtidig er der en forholdsvis stor andel, der søger eller overvejer at søge en seniorbolig.

Zoomer vi ind på de ældre over 75 år, er denne andel endnu større; her gælder det for mellem 52 og 80 pct. Samtidig er der ingen, som søger en ejerbolig, medmindre de bor i en i forvejen – og selv blandt dem, er der en væsentligt mindre andel, der søger en ejerbolig igen sammenlignet med den brede aldersgruppe. Det afspejler, at ældre – som tidligere beskrevet – typisk går fra ejer- til lejebolig, når de bliver ældre.

Når vi spørger de ældre selv, hvilken type af boliger de synes, der mangler flere af, svarer knap syv ud af ti, at de synes der bør bygges flere boliger tæt på indkøb, transport og andre tilbud, mens godt seks ud af ti mener, at der skal prioriteres boliger i områder med natur/udendørsarealer, jf. figur 17. Omkring halvdelen svarer, at de savner boliger til ældre, der ikke minder om institutioner og knap 40 pct. savner boliger til ældre med et godt fællesskab.

Figur 17. Mange ældre vægter beliggenhed og hjemlighed højt



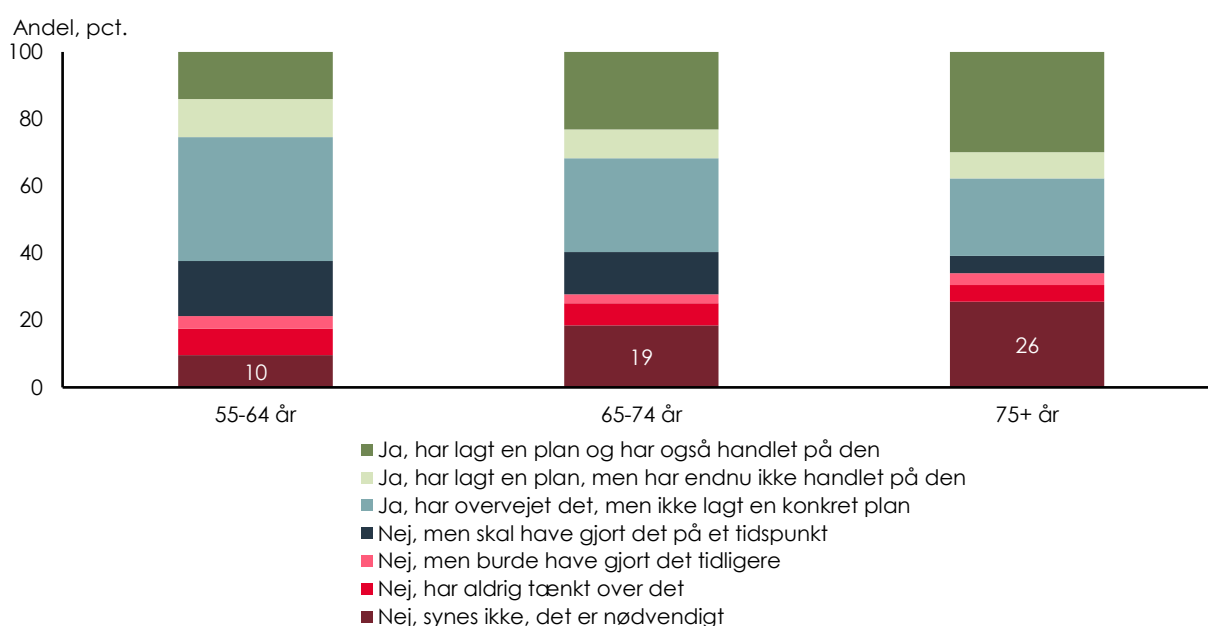
Note: Figuren viser andelen, der har angivet, at de synes, der bør blive bygget flere boliger af den givne type.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Netop fordi mange oplever flytteprocessen som uoverskuelig, kan der være meget at vinde ved at planlægge sin boligsituation i seniortilværelsen i god tid. En tidlig afklaring giver mulighed for at handle på egne præmisser, mens man har energien til det – frem for at blive presset til en beslutning af pludselige ændringer i helbred eller livssituation på et tidspunkt, hvor overskuddet er mindre.

Godt seks ud af ti ældre svarer selv, at de enten har lagt en plan for deres bolig i seniortilværelsen eller har overvejet at gøre det, jf. figur 18. Her er det især de ældre aldersgrupper, der har handlet på den plan, de har lagt. Omvendt er der en ret stor gruppe på ca. 40 pct., som ikke har lagt en plan, hvoraf en del heller ikke har tænkt sig at gøre det. Mange i denne gruppe svarer, at de ikke finder det nødvendigt – om end en del i gruppen af 55-64-årige svarer, at de har planer om at gøre det på et senere tidspunkt.

At det især er i den yngste aldersgruppe, at mange endnu ikke har lagt en plan eller handlet på deres plan, kan være med til at forklare, hvorfor det også især er i denne aldersgruppe, at mange bor i en bolig, som ikke matcher deres behov.

Figur 18. Godt seks ud af ti har lagt en plan for deres seniortilværelse eller overvejer det



Note: Figuren viser andelen, der har angivet, om hvorvidt de har lagt en plan for seniortilværelse eller overvejer det, fordelt på aldersgruppe. Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Når en del ældre bor i en bolig, de ikke er tilfredse med, skyldes det ofte, at mange har svært ved at finde en anden bolig, der er bedre – uden at det bliver betydeligt dyrere for dem. Det kan indikere et vist behov for flere boliger, der er egnede til seniortilværelsen. For ældre over 75 år er mange også udfordrede af, at flytteprocessen forekommer uoverskuelig – hvor det for en del kan hænge sammen med, at de ikke har fået planlagt deres boligsituation i seniortilværelsen og handlet derpå, mens de stadig havde overskud til det.

Nogle ældre føler sig også økonomisk begrænsede

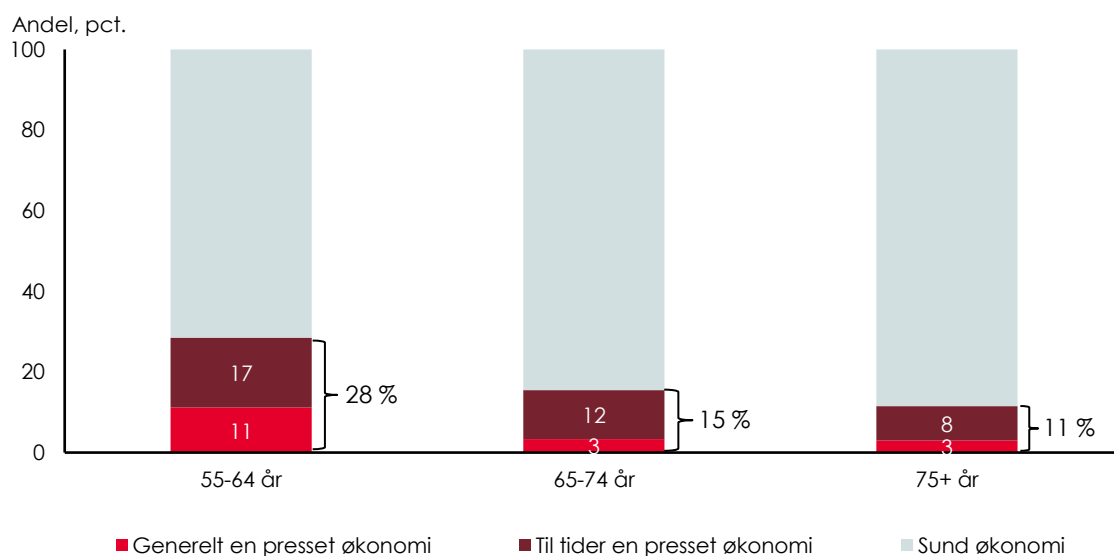
En del ældre indikerer også, at de er pressede rent økonomisk – især ældre i årene lige inden pensionsalderen, jf. figur 19. Her svarer mere end hver fjerde, at deres økonomi generelt eller til tider er presset, mens det samme kun gælder for godt hver tiende i de øvrige aldersgrupper.

Ældres vurdering af deres økonomiske situation hænger ofte sammen med vurderingen af deres boligudgifter. Ældre, der ofte eller generelt oplever at have en presset økonomi, er også ofte utilfredse med deres bolig og synes, den er for dyr, jf. figur 20.

Den større tendens til økonomisk pres i den yngste gruppe synes desuden at hænge sammen med, at ældre i denne gruppe typisk også har højere boligudgifter end de ældre seniorer, der ofte har boet i deres bolig i endnu flere år eller – som vi så det i figur 13 ovenfor – allerede er flyttet, fordi deres tidligere bolig var for dyr.

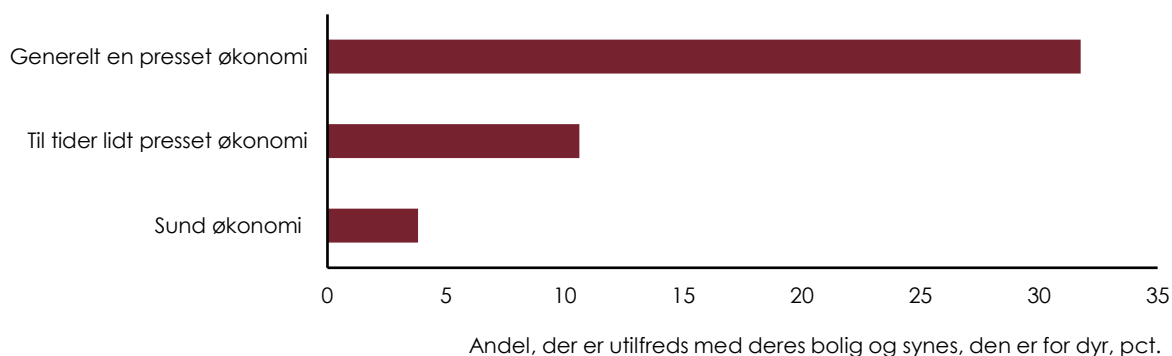
Det indikerer, at ældres boligforhold og flytninger også i høj grad har en økonomisk dimension. Relativt set bliver de fleste ejerboliger billigere at bo i, jo flere år man har boet der, og det ændrede boligbehov i seniortilværelsen giver samtidig gode muligheder for at nedskalere og flytte til en mindre bolig, evt. længere fra de større byer.

Figur 19. De yngste ældre er mest presset økonomisk – men de har også oftere højere boligudgifter



Note: Figuren viser andelen af ældre, der har angivet, hvordan de vil karakterisere deres økonomi, fordelt på aldersgruppe.
Kilde: Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Figur 20. Økonomiske pressede ældre er ofte utilfredse med deres boligudgifter



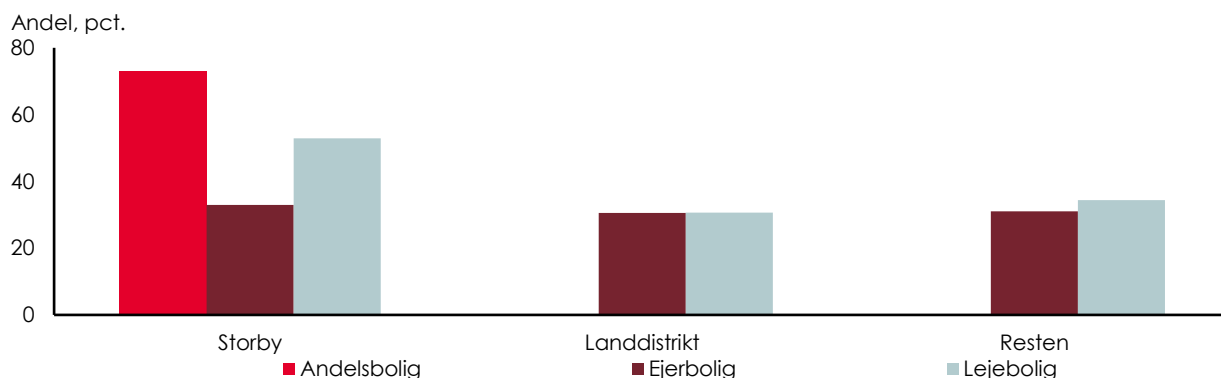
Note: Figuren viser andelen af ældre, der har angivet, hvordan de vil karakterisere deres økonomi, fordelt på aldersgruppe.
Kilde: Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Da boliger som oftest bliver billigere at bo i, jo længere man har boet der, kan økonomi tit være noget, der afholder ældre fra at flytte – også selv om boligen ikke opfylder deres behov; fordi de forventer, at det vil blive for dyrt for dem, hvis de flytter. Det gælder især for ældre, der bor i en andels- eller lejebolig i storbyerne. Her svarer hhv. omtrent tre fjerdedele og godt halvdelen af de ældre, der bor i en bolig, som ikke matcher deres behov, at det formentlig vil blive dyrere for dem, hvis de flytter, jf. figur 21.

Andelsboliger er særligt udbredte i København, og zoomer man ind på de ældre københavnske andelsbolig-ejere, svarer næsten alle, at det vil blive dyrere for dem at flytte. Forklaringen på det er givetvis, at det typisk er svært at finde en ny leje- eller andelsbolig til en lav husleje eller pris i og omkring København, der er mindre end den nuværende – en udfordring, der kan være flere løsninger på. F.eks. har der været foreslået en form for boligbytte, hvilket vi vender tilbage til.

For ældre i ejerbolig er det nogenlunde samme andel på tværs af landet (ca. en tredjedel), der vurderer, at det vil blive dyrere at finde en anden bolig. Vi kan se, at de ældre i ejerbolig, som laver den vurdering, ofte har en forholdsvis lav restgæld eller ingen gæld samt en lav månedlig ydelse, hvorved de vurderer, at det kan blive svært at matche i en ny bolig.

Figur 21. Især de ældre i København by og omegn mener, det vil blive dyrere for dem at flytte

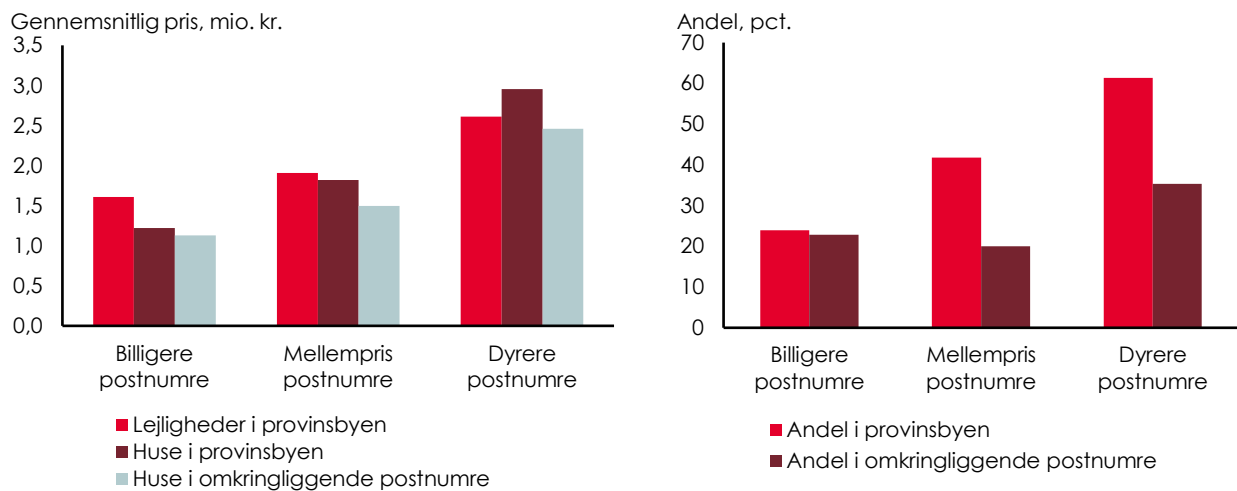


Note: Figuren viser andelen, der angiver, at det formentlig vil blive dyrere for dem at sidde i en ny bolig, blandt dem, der kun i nogen, mindre eller slet ingen grad er tilfredse med deres bolig.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

At det kan være en udfordring at finde en ny bolig med samme eller lavere ydelse, er formentlig ikke helt forkert. Når vi ser på den gennemsnitlige kvadratmeterpris på et gammelt hus og en nyere, mindre lejlighed i samme område, vil de nyere lejligheder typisk være væsentligt dyrere, jf. figur 22.

Figur 22. Det er typisk dyrere at flytte til en nyere, mindre lejlighed

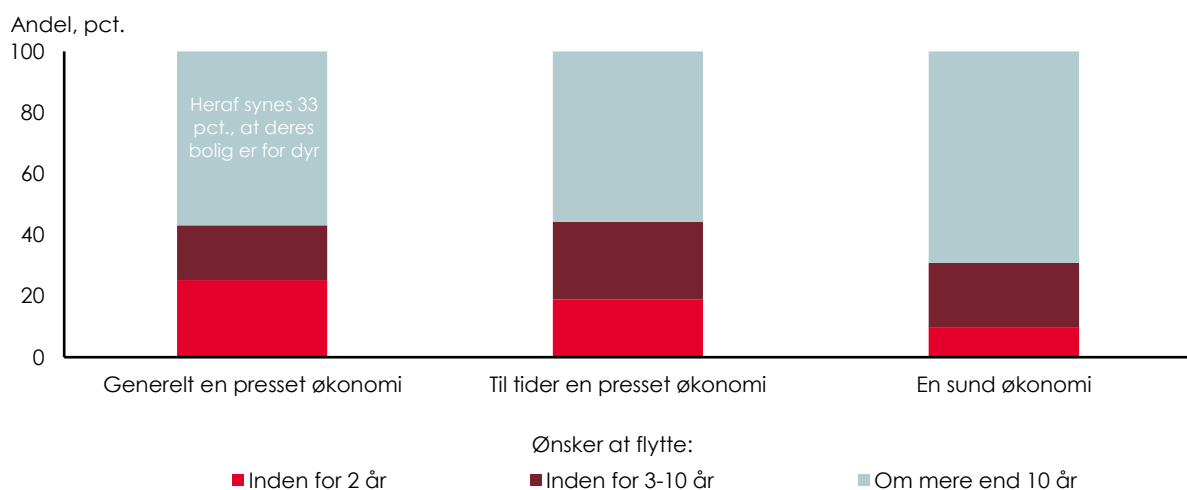


Note: 40 danske provinsbyer er opdelt i tre lige store prisklasser ud fra den gennemsnitlige pris på et 140 kvm hus opført før 1985. I analysen er udgangspunktet det centrale postnummer i hver provinsby. Priserne er baseret på handler fra 2021K4-2026K1, standardiseret til hhv. et 140 kvm hus og en 80 kvm lejlighed opført efter 2000 og fremskrevet til 2026K1-prisniveau. Huse i omkringliggende postnumre omfatter de fem geografisk nærmeste postnumre til hver provinsby. Prissøjlerne viser gennemsnittet af de enkelte provinsbyers gennemsnitspriser. Andelene viser gennemsnittet af de enkelte provinsbyers andel af hussalg, hvor den standardiserede værdi af et 140 kvm hus mindst svarer til den gennemsnitlige pris på en 80 kvm lejlighed i den pågældende provinsby. For omkringliggende postnumre sammenlignes hussalg i de fem nærmeste postnumre med lejlighedsprisen i den tilhørende provinsby.

Kilde: Finans Danmarks boligmarkedsstatistik 2021K4-2026K1.

Omvendt bliver en del ældre boende til trods for, at deres boligudgifter er en væsentlig årsag til deres dårlige økonomiske situation. Generelt ser vi en større lyst til at flytte i den nærmeste fremtid blandt ældre med en presset økonomi, jf. figur 23. Men selv blandt ældre, der har en generelt presset økonomi, svarer næsten 60 pct., at de ikke har planer om at flytte før om ti år eller mere. I denne gruppe, der er økonomisk pressede og ikke har planer om at flytte, svarer en tredjedel tilmed, at de er utilfredse med deres bolig på grund af for høje boligudgifter.

Figur 23. Ældre med en presset økonomisk har oftere en plan om at flytte i nærmeste fremtid

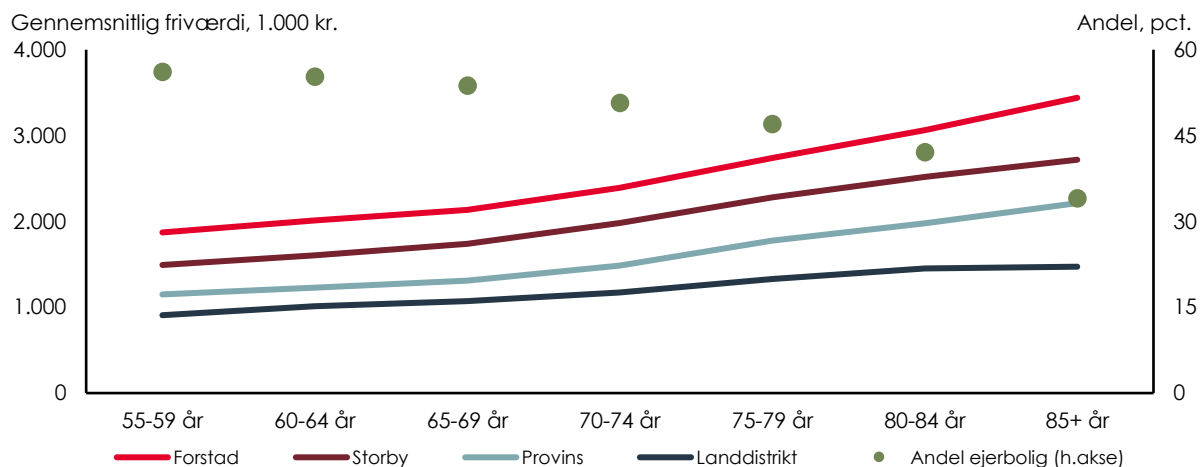


Note: Figuren viser andelen af ældre i ejerbolig, der for nyligt har undersøgt muligheden for at optage gæld til forbrug af deres friværldi

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

For ældre, der er økonomiske pressede og har forholdsvis høje boligudgifter, men ikke ellers ønsker at flytte, kan en løsning være at forbruge af deres eventuelle friværdi i boligen, hvis de bor i en ejerbolig. Det er ganske mange ældre, der gør – særligt frem til pensionsalderen og i årene umiddelbart efter – og generelt har de forholdsvis store friværdier, som de potentielt kan trække på, jf. figur 24.

Figur 24. De yngste ældre har en lavere friværdi – men en højere andel af dem bor i ejerbolig



Note: Figuren viser den gennemsnitlige friværdi for forskellige aldersgrupper, opdelt på boligområde. Højre akse angiver andelen af der bor i ejerbolig.

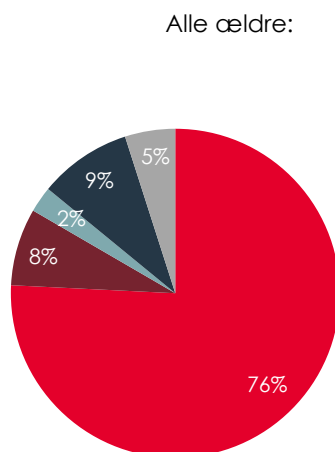
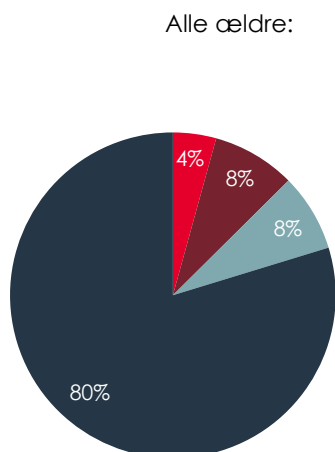
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Det har en del ældre også undersøgt muligheden for. Blandt alle ældre i ejerbolig har godt hver tiende undersøgt muligheden for at optage mere gæld i deres bolig, mens endnu ca. 8 pct. overvejer det, jf. figur 25 (øverst til venstre). Blandt gruppen af ældre, der er økonomisk pressede, er andelen dog betydeligt højere – næsten hver femte har undersøgt det, og endnu 14 pct. overvejer det, jf. figur 25 (nederst til venstre). I langt de fleste tilfælde – omkring 85 pct. – har de også fået lånet bevilget, jf. figur 25 (højre).

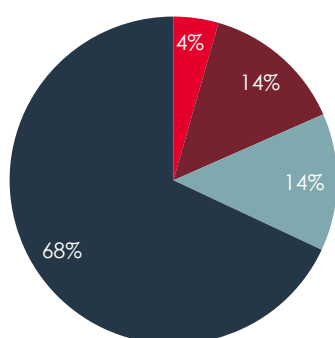
Figur 25. En del ældre har undersøgt muligheden for at tage gæld i deres bolig

Har du undersøgt muligheden for at optage gæld?

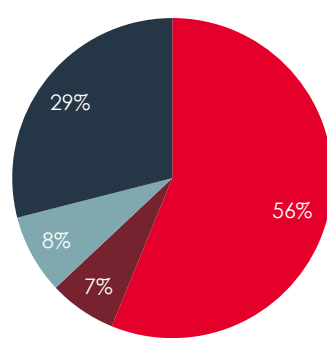
Hvad sagde banken?



Ældre, der er økonomisk pressede:



Ældre, der er økonomisk pressede:



- Ja, inden for de seneste år
- Ja, for nogle år siden
- Jeg overvejer det
- Nej

- Ja, det var nemt og blev godkendt
- Ja, det var ikke helt nemt, men lånet blev godkendt (evt. ved skift af bank)
- Ja, men beløbet var mindre end ansøgt
- Nej
- Andet

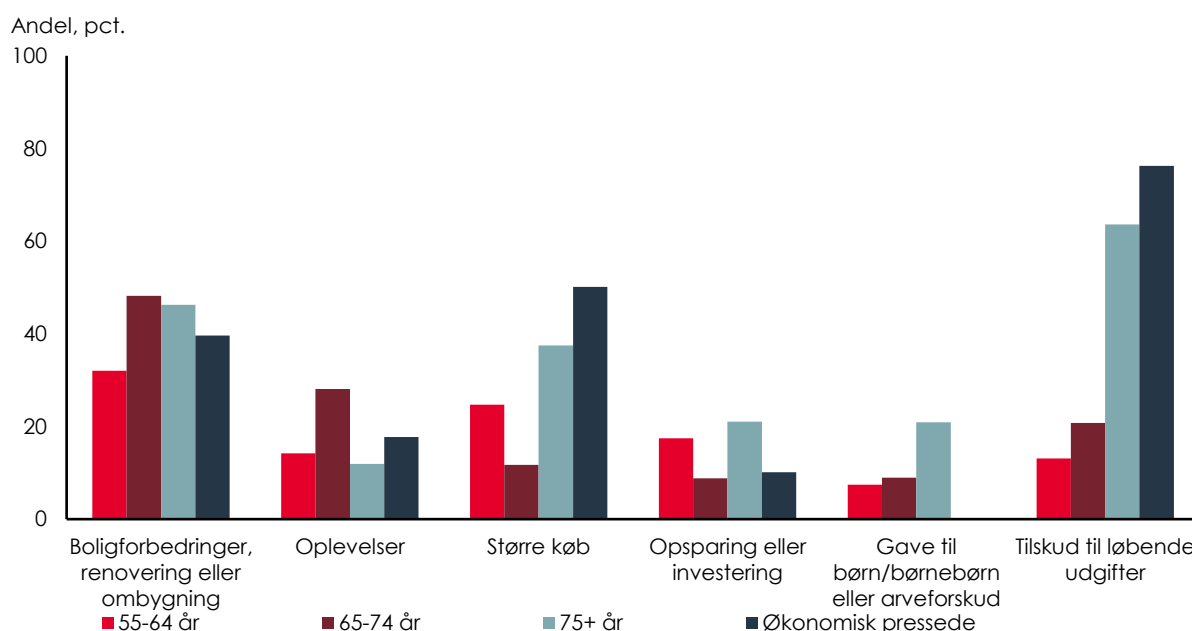
Note: Figuren til venstre viser andelen af ældre i ejerbolig, fordelt på om de har undersøgt mulighederne for at optage lån, opdelt på henholdsvis alle ældre og ældre med presset økonomi. Figuren til højre viser andelen af ældre i ejerbolig, der for nyligt har undersøgt muligheden for at optage lån, samt deres svar på låneansøgningen, opdelt på henholdsvis alle ældre og ældre med presset økonomi.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Når de ældre omkring pensionsalderen søger lån, er det oftest lån til boligforbedringer, større køb og oplevelser, mens de senere i senioriltværelsen oftere søger om lån til at dække deres løbende udgifter, jf. figur 26. En femtedel af den ældste aldersgruppe svarer desuden, at de vil bruge lånet som arveforsud til deres børn og/eller børnebørn og som en opsparing eller investering.

Som forventet er der en klar overvægt af ældre, som er økonomisk pressede, der svarer, at de søger lån til at dække deres løbende udgifter samt til dels til større køb. Det indikerer, at en del ældre benytter sig af deres mulighed for at nedspare i boligen som en måde at betale de løbende udgifter og dermed have mulighed for at blive boende.

Figur 26. Mange søger lån til boligforbedringer – de helt ældre søger i høj grad også om lån som tilskud til løbende udgifter



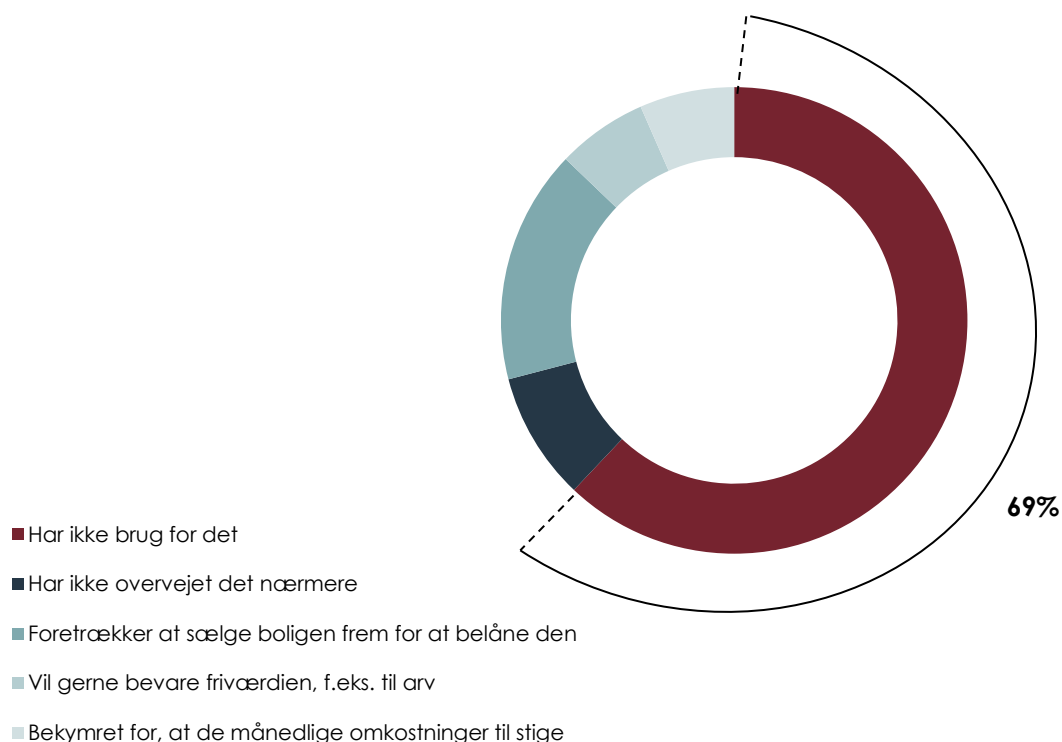
Note: Figuren viser andelen af ældre, der angiver, årsagen til at de har søgt om lån. Der er opdelt efter aldersgrupper, og om hvorvidt de adspurgte var økonomisk presset.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

Blandt de ældre i ejerbolig, der ikke har undersøgt muligheden for at nedspare, svarer langt de fleste – syv ud af ti – at de ikke har brug for det, f.eks. hvis de allerede har en fornuftig formue, jf. figur 27. Og for dem, der bor i storbyerne, er andelen faktisk endnu højere. Her svarer mere end ni ud af ti, at de ikke har brug for det, mens det samme f.eks. gælder for knap halvdelen af dem, der bor i en provinsby. Det kan hænge sammen med at personer, der bor i storbyerne, typisk også har en højere indkomst, hvilket medfører, at de oftere andre finansielle reserver at trække på.

En stor del svarer desuden, at de hellere vil sælge deres bolig frem for at belåne den – det gør sig især gældende blandt de yngre ældre. Omvendt svarer en del ældre over 75 år, at de ønsker at bevare friværdien, f.eks. til arv.

Figur 27. Mange af de ældre udtrykker ikke behov for belåning i deres bolig



Note: Figuren viser andelen af ældre i ejerbolig, fordelt på årsager til ikke at søge om lån til friværdi i boligen.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 respondenter mellem 55 og 90 år fra 2. kvartal 2026.

En del ældre er økonomisk pressede, og her spiller boligudgifter ofte en stor rolle. Der er en tendens til, at boligudgifterne falder, jo længere tid man har boet i en bolig. Det medvirker til, at vi ser flere yngre seniorer, der er økonomisk pressede – da de typisk ikke har boet i deres bolig nær så lang tid. Særligt blandt ældre med lave boligudgifter bliver mange i deres bolig, selv om den ikke matcher deres behov, fordi de forventer, at det vil blive dyrere at bo i en anden bolig. Omvendt er der også nogle ældre, som flytter for at opnå en lavere boligudgift, til trods for at de ellers ønsker at blive boende. Andre finder en vej til alligevel at blive boende i deres bolig – f.eks. ved at nedspare og bruge af friværdien til at betale de løbende boligudgifter.