

SBi 2007:13

Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet

En registeranalyse



Statens Byggeforskningsinstitut
AALBORG UNIVERSITET

Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet

En registeranalyse

Hans Skifter Andersen

Titel Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet
Undertitel En registeranalyse
Serietitel SBI 2007:13
Udgave 1. udgave
Udgivelsesår 2007
Forfatter Hans Skifter Andersen
Sprog Dansk
Sidetal 33
Emneord Private udlejningsboliger, den private boligsektor, boligbehov, boligreguleringsloven, omkostningsbestemt husleje, udlejningsejendomme, boligomsætning.

ISBN 978-87-563-1314-8

Omslagsfoto Colourbox

Udgiver Statens Byggeforskningsinstitut,
Dr. Neergaards Vej 15, DK-2970 Hørsholm
E-post sbi@sbi.dk
www.sbi.dk

Eftertryk i uddrag tilladt, men kun med kildeangivelsen: *SBI 2007:13: Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet. En registeranalyse. (2007)*

Indhold

Indhold.....	3
Forord.....	4
Sammenfatning	5
De private udlejningsboliger	11
Afgrensning og karakteristik af den private udlejningssektor	11
Opførelsesår, boligstørrelse og installationsstandard	11
Boliger under regulering og deres placering i kommunerne.....	13
Ejerne ifølge BBR	15
De private udlejningsboligers andel af boligmassen	17
Hvilke befolkningsgrupper bruger de private udlejningsboliger?	18
Boligomsætning og botid	25
Boligomsætningen	25
Den sociale stabilitet – beboernes botid	26
De private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet.....	27
Tilflytningen til private udlejningsboliger	27
Sammenhængen mellem private udlejningsboliger og det øvrige boligmarked	31
Bilag 1. Definition af private udlejningsboliger og boligtyper i BBR	33

Forord

Dette er den første rapport fra et forskningsprojekt om den private udlejningssektor, som er gennemført i et samarbejde med Institut for Virksomhedsledelse & Økonomi ved Syddansk Universitet. Projektet er initieret af Center for Bolig og Velfærd ved Københavns Universitet og finansieret af fonden Realdania.

Den anden rapport fra projektet er: Hans Skifter Andersen og Morten Skak: *Privat boligudlejning - motiver, strategier og økonomi*. Statens Byggeforskningsinstitut, 2007.

Statens Byggeforskningsinstitut
Afdelingen for Boliger og Byfornyelse
November 2007

Thorkild Ærø
Forskningschef

Sammenfatning

Karakteristik af den private udlejningssektor

Man kan afgrænse privat udlejning på flere forskellige måder, blandt andet afhængig af, om man medregner ejerboliger, der er mere eller mindre midlertidigt udlejet, og om man medtager boliger uden eget køkken – det man kalder 'ikke-selvstændige boliger'.

I denne undersøgelse medregnes boliger, som ifølge BBR registeret ejes af privatpersoner, selskaber, selvejende foreninger mv., som er udlejet eller som er tomme i etageboliger, der ikke er registreret som ejerlejligheder. Boliger ejet af stat og kommuner medregnes ikke som private udlejningsboliger, men ikke-selvstændige boliger uden eget køkken gør. En del af de private udlejningsboliger er således ejerboliger i enfamiliehuse eller ejerlejligheder, som er udlejet. Som de 'egentlige private udlejningsboliger' i undersøgelsen regnes de af boligerne, der ligger i ejendomme med mindst 3 boliger, som ikke er ejerlejligheder og som har eget køkken.

De private udlejningsboliger ligger fortrinsvis i ældre ejendomme. Over halvdelen af de private udlejningsboliger er opført før 1940. Og ser man kun på de 'egentlige udlejningsboliger' er det to ud af tre boliger. En del af de ikke selvstændige boliger kan være kollegier ejet af selvejende institutioner, som især er opført efter krigen.

De egentlige udlejningsboliger har en gennemsnitlig størrelse på 76 m² og mere end halvdelen er på under 80 m². De udlejede ejerboliger er noget større med et gennemsnit på 100 m².

13 pct. af de egentlige udlejningsboliger er registreret i BBR med en eller flere installationsmangler. Det er imidlertid et spørgsmål, i hvor høj grad dette også gælder i virkeligheden, idet det må forventes, at der er mange forbedringer i ejendommene, som ikke indberettes til BBR. Det gælder måske især forbedring af enkeltboliger.

Ca. hver tredje private udlejningsbolig er beliggende i Hovedstadsområdet, heraf de 21 pct. i København og Frederiksberg kommuner. 17 pct. ligger i de tre største provinsbyer. De 'egentlige udlejningsboliger' er i lidt højere grad koncentreret i de større byer og findes sjældnere i de mindre kommuner.

De private udlejningsboliger i København er for langt størstepartens vedkommende opført før 1940, mens få af dem er mindre end 25 år gamle. Det er kun i Københavns forstæder, at hovedparten af boligerne er opført efter krigen. Det er især i de mindre byer, at en stor del af de private udlejningsboliger er opført efter 1980. Det er ofte udlejede ejerboliger.

Boliger under regulering

Lidt over 200.000 egentlige private udlejningsboliger, svarende til lidt under halvdelen, er underlagt huslejerreguleringen. I alt er der 375.000 egentlige boliger i de regulerede kommuner, mens der kun er 50.000 i de uregulerede kommuner.

Mere end 80 pct. af de private udlejningsboliger i København og Frederiksberg er underlagt reguleringen. I det øvrige Hovedstadsområde er det ca. 60 pct. og i de tre største provinsbyer 57 pct. I kommuner med byer under 15.000 indbyggere er det kun 13 pct. som berøres af reguleringen.

Ejerne ifølge BBR

Mere end 40 pct. af de private udlejningsboliger ejes af privatpersoner mv. og kun 25 pct. af egentlige selskaber. Selvejende institutioner mv. ejer desuden 17 pct. Endelig er der 16 pct., som først og fremmest består af udlejede ejerboliger i ejerlejlighedsejendomme. Ser man alene på det, vi har kaldt 'de egentlige udlejningsboliger' (dvs. ikke udlejede ejerboliger mv.), så ejes næsten samme andel (hhv. 40 og 37 pct.) af personer og selskaber, mens de selvejende institutioner har 20 pct.

Der er også store forskelle mellem, hvilke boliger de forskellige ejertyper har, når man ser på sammensætningen på ejendomstype. De personlige ejere har kun få større egentlige udlejningsejendomme, idet kun hver tredje bolig ligger i en ejendom med mere end 5 boliger. Mange af boligerne (30 pct.) er udlejede ejerboliger. Desuden er der en del tofamiliehuse og små ejendomme med 3-5 boliger.

Selskaberne har væsentlig flere større ejendomme (68 pct. med mere end 5 boliger), men der er også en del mindre ejendomme og udlejede ejerboliger. De selvejende institutioner har flest store ejendomme, idet halvdelen af boligerne ligger i ejendomme med mere end 20 boliger. Der er også en del ikke-selvstændige boliger, som kan være kollegier mv.

Der er imidlertid store forskelle på sammensætningen af ejerne af private udlejningsboliger i forskellige dele af landet.

I København mv. er de private udlejningsboliger som helhed næsten lige fordelt på de fire ejertyper med kun lidt flere ejet af selskaber. Det skyldes bl.a., at der er et stort antal ejerlejligheder, der er lejet ud. Ser man på de 'egentlige udlejningsboliger' er flest (40 pct.) ejet af selskaber og næstflest af selvejende institutioner (26 pct.). I det øvrige Hovedstadsområde er der næsten den samme fordeling på ejertyper som i København mv.

I Provinsen er de private personer meget mere dominerende som ejere, og det gælder især i de mindre byer mv. Men de egentlige udlejningsboliger er i de større byer i ligeså høj grad ejet af selskaber. De selvejende institutioner har 10-15 pct. af boligerne. Gruppen af 'andre' ejer er kun væsentlig i de tre største provinsbyer.

De private udlejningsboligers andel af boligmassen

På landsplan udgør de private udlejningsboliger ca. 18 pct. af boligmassen. De spiller imidlertid en større rolle på boligmarkedet i de største byer, hvor de udgør en fjerdedel af boligerne (29 pct. i København). Der er færrest private udlejningsboliger i de mindre kommuner, hvor en stor del af dem desuden er udlejede ejerboliger.

Opdeler man boligmarkedet efter boligstørrelse spiller de private udlejningsboliger en væsentligt større rolle for udbudet af mindre boliger. 42 pct. af boliger på markedet, som er under 50 m², er private udlejningsboliger. En stor del af dem er boliger uden eget køkken. De private udlejningsboliger udgør også 30 pct. af boligerne i størrelsen 50-80 m². De udgør derimod kun en lille del af de større boliger over 110 m², men dog flere end de almene boliger.

Ser man på den dårligste del af boligmarkedet - boliger, der mangler enten eget køkken bad, toilet eller centralvarme – så udgør de private udlejningsboliger også en relativt stor del af disse, nemlig 36 pct. Ca. halvdelen af disse boliger er imidlertid boliger uden eget køkken, dvs. klubværelser mv.

Beboerne

Unge enlige er væsentligt overrepræsenteret i private udlejningsboliger. De bor mere end 2½ gang så ofte i private udlejningsboliger som gennemsnittet af befolkningen. Unge par bo ca. to gange oftere i private udlejningsboliger. De midaldrende enlige bor 38 pct. oftere i sektoren og de ældre enlige 22 pct. oftere. De grupper som sjældnere bor i private udlejningsboliger er børnefamilierne, de midaldrende par og de ældre par.

Sammenlignet med de almene boliger bor de unge oftere i private udlejningsboliger, mens børnefamilierne og de ældre relativt oftere bor i almene boliger.

Inden for den private udlejningssektor er der forskel på beboersammensætningen i de egentlige udlejningsboliger i ejendomme med 3 eller flere boliger sammenlignet med udlejede ejerboliger og ikke-selvstændige boliger. I de egentlige udlejningsboliger er relativt flere unge og midaldrende enlige, mens der er flere børnefamilier i de udlejede ejerboliger. De ikke-selvstændige boliger er, som forventet, domineret af unge enlige, men der er også en del enlige 30-60 år.

Der er også visse forskelle i beboersammensætningen, når man sammenligner private udlejningsboliger i forskellige kommunetyper. Børnefamilierne bruger sjældnere de private udlejningsboliger i København og Frederiksberg kommuner – og endnu sjældnere i de tre største provinsbyer. Det gælder især familier med større børn. Også de ældre bor her ikke så ofte i disse kommuner. I København mv. bor der flere midaldrende enlige, men dette gælder ikke i de tre største provinsbyer. Her er det især de unge enlige og par, som er overrepræsenteret. Det gælder i en mindre udstrækning også i de mellemstore byer, men ikke i de mindre kommuner.

I Københavns forstæder er det især de ældre, som oftere bruger de private udlejningsboliger. I de mindre kommuner bor der oftere børnefamilier i privat udlejning. Dette kan hænge sammen med et relativt mindre udbud af almene boliger i disse kommuner.

Socialgrupper

Opdelingen af husstandene efter socialgruppe er baseret på hovedpersonens (den person i husstanden, der har højest indkomst) socialgruppe, men de beskæftigede er opdelt i to grupper efter den samlede husstandsindkomst.

Kun ca. 45 pct. af husstandene i private udlejningsboliger er i beskæftigelse mod små 60 pct. af alle husstande. Det skyldes især, at der bor mange studerende i private udlejningsboliger, men også at der bor lidt flere førtidspensionister, kontanthjælpsmodtagere og arbejdsløse. Men grupperne udenfor arbejdsmarkedet er ikke så overrepræsenteret i private udlejningsboliger, som de er i den almene sektor.

Beboersammensætningen i private udlejningsboliger er meget forskellig i forskellige typer af kommuner. I private udlejningsboliger i København og Frederiksberg kommuner er der flere husstande i beskæftigelse med højere indkomst, men lidt færre med lavere indkomst. Der er relativt flere studerende, men færre på overførselsindkomster.

I Københavns forstæder bor der mange folkepensionister i private udlejningsboliger, mens der er færre af alle de øvrige grupper undtagen beskæftigede med højere indkomst.

Boligerne i de tre største provinsbyer har endnu flere studerende end i København, og der er relativt få på overførselsindkomster og også færre i beskæftigelse.

I de mellemstore og især de mindre provinsbykommuner er der derimod flere med overførselsindkomster og også pensionister. I de mellemstore kommuner er beskæftigede med lavere indkomst hyppigere i boligerne.

Indkomst

Den gennemsnitlige husstandsindkomst i private udlejningsboliger var 284.000 kr. i 2003, hvilket var 30 pct. mindre end gennemsnittet for alle husstande. Årsagen hertil var imidlertid først og fremmest, at der er væsentligt flere husstande med kun en indkomsttager i de private udlejningsboliger. Enlige med og uden børn i private udlejningsboliger havde således kun 10 pct. mindre indkomst end gennemsnittet, par 15-20 pct. mindre.

Sammenlignet med de almene boliger er der noget højere indkomst blandt husstandene i private udlejningsboliger. Det gælder især, når man

sammenligner børnefamilierne. Husstandene i private udlejningsboliger har 10-20 pct. højere indkomst end beboerne i almene boliger. Parhusstandene i andelsboligerne har lidt højere indkomst end i private udlejningsboliger.

Men husstandsindkomsten varierer også mellem forskellige typer af privat udlejning og mellem forskellige kommunetyper. De husstande, som bor i udlejede ejerboliger, har generelt en noget større husstandsindkomst end beboerne i de egentlige udlejningsboliger (ca. 8 pct. større). Det gælder imidlertid især i de mindre kommuner. Det hænger til dels sammen med, at flere af dem har to indkomstagere. I København mv. har husstandene i udlejede ejerboliger derimod en relativt mindre indkomst. Det kan dreje sig om udlejede ejerlejligheder. Beboerne i boliger uden eget køkken har den laveste indkomst.

Generelt har beboerne i private udlejningsboliger i Hovedstaden højere indkomst end beboerne i Provinsen. Det gælder især for de egentlige udlejningsboliger. De udlejede ejerboliger har de laveste indkomster i de tre største provinsbyer.

Sammenligner man indkomsterne i boliger med forskellige grad af regulering, så findes de højeste indkomster i boliger uden regulering i kommuner med regulering (314.000). Boliger med regulering har en gennemsnitsindkomst på 277.000, mens der i uregulerede kommuner er en indkomst på 287.000 kr.

Boligomsætningen

Der er en høj boligomsætning i private udlejningsboliger – mere end dobbelt så høj som gennemsnittet for alle boliger og også en del højere end de almene boligers. Især ejerboliger i enfamiliehuse har en meget lav boligomsætning.

Det er især de små boliger og de ikke-selvstændige boliger, der ofte omsættes – næsten halvdelen i løbet af et år. For de større boliger er det ca. hver fjerde bolig der bliver ledige pr. år. Omsætningen er særligt høj i boliger med installationsmangler.

Boligomsætningen er mindst i de større ejendomme med mere end 20 boliger og større i de mindste ejendomme, herunder udlejede boliger i en- og tofamiliehuse.

Det er især i Provinsen, at boligerne omsættes hurtigt – her er gennemsnittet ca. 30 pct. pr år mod kun 20 pct. i Hovedstadsområdet. Omsætningen er desuden lavere i boliger under regulering (23 pct.) end i boliger udenfor reguleringen (30 pct.).

Den sociale stabilitet – beboernes botid

Den hurtige omsætning af private udlejningsboliger er en følge af, at mange af beboerne kun bor kort tid i boligerne. For hele boligbestanden er botiden i gennemsnit 13 år. Der er imidlertid en væsentligt længere botid i ejerboliger i enfamiliehuse end i de øvrige ejerformer. Blandt udlejningsboligerne har de private udlejningsboliger den korteste botid på i gennemsnit 7,4 år, mens beboerne i almene boliger har boet noget længere tid.

Botiden i private udlejningsboliger varierer meget mellem forskellige livscyklusgrupper og lidt mellem forskellige slags private udlejningsboliger. I gennemsnit har beboerne i de udlejede ejerboliger boet lidt længere i boligen end beboerne i de egentlige udlejningsboliger. Det skyldes især, at de ældre har boet der længere, samt at der bor flere helt unge i de egentlige udlejningsboliger. Der er store forskelle på botiden hos husstande på forskellige stadier i livscyklus uanset hvilken type bolig, der bor i.

De private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet

De private udlejningsboliger spiller en langt større rolle på boligmarkedet end deres andel af boligbestanden angiver. 34 pct. af alle husstandsflytninger går til private udlejningsboliger. Dette er naturligvis en følge af den høje boligomsætning i sektoren.

Tilflytningen til private udlejningsboliger

Det er kun for en del af flytningerne, at den tilflyttede bolig er tom, og at de indflyttede kommer fra samme bolig. I mange tilfælde flytter man sammen med andre i en bolig, som i forvejen er beboet (kaldet tilflytning), eller man flytter sammen i en tom bolig fra forskellige adresser (sammenflytning).

Kun to ud af tre flytninger til private udlejningsboliger er husstande, som er flyttet samlet fra en adresse til en anden. Men der er flere samlede husstande blandt de, der flytter til private udlejningsboliger end til alle boliger. Der hænger sammen med, at en stor del er enlige. Sammenflytning er derimod noget mere almindelig i private udlejningsboliger, som modtager 45 pct. af alle sammenflytninger. Tilflytning til eksisterende husstande er mindre almindeligt, hvilket kan hænge sammen med, at der er mange små boliger.

12 pct. af indflytterne i private udlejningsboliger kommer fra deres forældres bolig. Det er noget flere end i alle boliger, og betyder, at halvdelen af alle børn, der flytter hjemmefra, flytter ind i en privat udlejningsbolig. En del af disse er private kollegier.

15 pct. af tilflytterne i private udlejningsboliger er par (efter Danmarks Statistiks definitioner), som er flyttet sammen. Det svarer til gennemsnittet for alle boliger. Hver tredje sammenflytning af nye par sker således i private udlejningsboliger.

Det er også 15 pct. af tilflytterne, der er blevet skilt (flyttet fra en partner). Dette er flere end gennemsnittet af flytninger. Det er således 41 pct. af alle skilte, der flytter til private udlejningsboliger.

Tilflytning over livsforløbet

Private udlejningsboliger spiller en endnu større rolle for de enlige og for de unge, når man ser på deres flytninger. Ca. hver tredje tilflytter til private udlejningsboliger er en ung enlig (efter indflytningen) under 30 år. For denne gruppe er de private udlejningsboliger det helt dominerende boligudbud, idet mere end halvdelen af gruppen flytter til private udlejningsboliger. Også for de unge par er den private udlejningssektor vigtig, idet 45 pct. af dem finder bolig i sektoren. Der er kun én gruppe til, hvor de private udlejningsboliger er overrepræsenteret i boligvalget, nemlig de midaldrende enlige i alderen 30 – 60 år, hvor ca. 40 pct. flytter til boliger i sektoren.

Børnefamilierne flytter relativt sjældnere til private udlejningsboliger, men det er dog 25-30 pct. af dem, som gør dette. Blandt ældre par flytter 'kun' hver femte til private udlejningsboliger, mens det blandt de ældre enlige er hver tredje.

Det er imidlertid boliger af forskellig størrelse, som de forskellige grupper flytter til. Næsten 70 pct. af tilflytterne til små boliger under 50 m² er unge enlige, som sjældent flytter til de store boliger. Unge par og midaldrende enlige er hyppigst repræsenteret blandt tilflytterne til boliger på 50-80 m², mens børnefamilierne og de midaldrende par mest flytter til de største boliger. De ældre er mest repræsenteret blandt tilflytterne til mindre og mellemstore boliger.

Tilflytning af forskellige socialgrupper

Det er andre socialgrupper, der flytter til private udlejningsboliger end til de øvrige boliger. De to største grupper af tilflyttere er beskæftigede med lav indkomst og studerende, som er væsentligt overrepræsenteret blandt tilflytterne. Mere end halvdelen af alle studerende flytter til private udlejningsboliger og 45 pct. af beskæftigede husstande med lav indkomst gør det. De arbejdsløse (dagpengemodtagere mv.) og kontanthjælpsmodtagere flytter og

så relativt oftere til private udlejningsboliger. Folkepensionister og beskæftigede med højere indkomst flytter relativt sjældnere til private udlejningsboliger, men det er dog hhv. 34 og 22 pct. af dem, som gør det. Beskæftigede med højere indkomst flytter især til udlejede enfamiliehuse, og de gør det især i hovedstadsområdet udenfor Københavns kommune.

Det er især i de mindre kommuner, at tilflytterne til private udlejningsboliger er husstande uden beskæftigelse – også pensionister. De studerende er især dominerende i København og i de andre universitetsbyer.

Der er også forskelle mht. hvor store boliger de forskellige socialgrupper flytter ind i. De studerende er klart overrepræsenteret blandt tilflytterne til de mindste boliger, hvor også flere kontanthjælpsmodtagere flytter ind. I de største boliger er der især relativt flere tilflyttere i beskæftigelse med højere indkomst, men også lidt flere arbejdsløse og kontanthjælpsmodtagere. I de mellemstore boliger er der især relativt flere pensionister (både folke- og førtids-) og beskæftigede med lavere indkomst.

Sammenhængen mellem de private udlejningsboliger og det øvrige boligmarked

Tilflytterne til private udlejningsboliger kommer fra forskellige dele af boligmarkedet, blandt andet afhængig af hvilke husstande det drejer sig om, og hvor i landet flytningen foregår. Mere end 40 pct. af tilflytterne kommer enten fra andre private udlejningsboliger eller fra andelsboliger. 34 pct. kommer fra ejerboliger i enfamiliehuse og 12 pct. fra almene boliger. Sammenlignet med alle fraflytningers fordeling på ejerformer er der flere af tilflytterne, som kommer fra private udlejningsboliger og andelsboliger, men en del færre fra hhv. almene boliger og ejerlejligheder.

Det er især i Københavns kommune mv. at tilflytterne kommer fra private udlejningsboliger og andelsboliger. I forstæderne er der relativt flere tilflyttere fra almene boliger. I de mellemstore og mindre kommuner i Provinsen er der relativt flere tilflyttere fra parcelhuse.

Forskelle på livscyklusgrupper

Private udlejningsboliger spiller en stor rolle både i starten og i slutningen af den enkelte persons og families boligkarriere over livsforløbet. Unge, der flytter hjemmefra, flytter ofte direkte til private udlejningsboliger eller gør det via kollegieboliger, ungdomsboliger og klubværelser mv. (Ikke-selvstændige boliger). Men kun en mindre del af de unge forbliver i den private udlejningssektor, efterhånden som de afslutter uddannelse og danner familie. Når disse familier flytter til private udlejningsboliger er det ofte, fordi de er blevet skilte eller arbejdsløse eller er flyttet til en anden del af landet, hvor den private udlejningssektor igen fungerer som en mellemstation på vej mod en mere permanent bolig. Først når man når den alder, hvor familieboligen er blevet for stor, eller man har mistet sin samlever, kan en privat udlejningsbolig blive set som en mere permanent bolig.

Tilflyttende unge enlige kommer således relativt oftere fra ikke-selvstændige boliger eller parcelhuse, der oftest er forældrenes bolig. Unge par kommer derimod oftere fra andre private udlejningsboliger eller andelsboliger. Dette gælder i endnu højere grad for småbørnsfamilierne, mens størbørnsfamilierne oftere kommer fra parcelhuse – måske fordi de er skilte eller arbejdsløse. Mange af de midaldrende enlige og par uden børn kommer fra private udlejningsboliger, andelsboliger eller ejerlejligheder. De ældre par kommer oftere fra parcelhusene, mens de ældre enlige oftere kommer fra almene boliger og ejerlejligheder.

De private udlejningsboliger

Afgrænsning og karakteristik af den private udlejningssektor

Man kan afgrænse privat udlejning på flere forskellige måder, blandt andet afhængig af, om man medregner ejerboliger, der er mere eller mindre midlertidigt udlejet, og om man medtager boliger uden eget køkken – det man kalder 'ikke-selvstændige boliger'.

I denne undersøgelse medregnes boliger, som ifølge BBR registeret ejes af privatpersoner, selskaber, selvejende foreninger mv., som er udlejet, eller som er tomme i etageboliger, der ikke er registreret som ejerlejligheder (se Bilag 1 for nærmere definitioner). Boliger ejet af stat og kommuner medregnes ikke som private udlejningsboliger, men ikke-selvstændige boliger gør.

Det fremgår af tabel 1, at private udlejningsboliger, med de i Bilag 1 viste definitioner, kan opgøres til 452.000 boliger, hvoraf de 25.000 ikke har eget køkken, mens 427.000 har.

Tabel 1 Beregnet antal private udlejningsboliger ud fra BBR registeret fordelt på ejendomstyper 1.1.2004.

	Antal boliger	Procent
Ikke-selvstændig bolig	25.225	6
Udlejet ejerbolig/sommerhus	145.345	32
Enkeltbolig i ejendom	5.615	1
Tofamiliehus	29.850	7
Ejendom m. 3-5 boliger	47.270	11
6 - 10 boliger	55.015	12
11 - 20 boliger	42.650	9
> 20 boliger	99.695	22
Ikke placeret i boligtype	1.350	0,3
Total	452.015	100

De private udlejningsboliger er i tabellen opdelt efter ejendomstype. Ca. hver tredje bolig er en ejerbolig, som er udlejet og 7 pct. ligger i tofamiliehuse.

Der er kun i alt ca. 245.000 boliger i, hvad man kan kalde egentlige udlejningsejendomme med 3 eller flere boliger i ejendommen. Kun 100.000 boliger ligger i større ejendomme med mere end 20 boliger.

Opførelsesår, boligstørrelse og installationsstandard

De private udlejningsboliger ligger fortrinsvis i ældre ejendomme. Over halvdelen af de private udlejningsboliger er opført før 1940 (tabel 2). Og ser man kun på de 'egentlige udlejningsboliger' er det to ud af tre boliger. En del af de ikke selvstændige boliger kan være kollegier ejet af selvejende institutioner, som især er opført efter krigen.

Tabel 2. Private udlejningsboliger opdelt på egentlig udlejning, udlejede ejerboliger, samt ikke-selvstændige boliger, fordelt på opførelsesår, boligstørrelse og installationsstandard 1.1.2004.

	Egentlig udlejning	Udlejet ejerbolig	Ikke selvstændig bolig	Alle	Antal
Opførelsesår					
Før 1940	63%	48%	31%	55%	248.770
1940-59	11%	12%	11%	12%	51.885
1960 -79	12%	23%	48%	18%	81.820
Efter 1980	15%	17%	11%	15%	69.540
I alt	100%	100%	100%	100%	452.015
Boligstørrelse					
- 49 m ²	14%	7%	89%	15%	69.465
50-79 m ²	51%	34%	7%	41%	186.670
80-109 m ²	25%	29%	2%	25%	114.875
110 - m ²	10%	30%	2%	18%	81.005
I alt	100%	100%	100%	100%	452.015
Gennemsnitsstørrelse m²	76	100	36	84	
Installationsmangler					
Ingen mangler	87%	93%		85%	382.285
Installationsmangler*)	13%	7%	100%	15%	69.730
I alt	100%	100%	100%	100%	452.015

*) Mangler ifølge BBR enten køkken, bad, wc eller tidssvarende varme

De egentlige udlejningsboliger har en gennemsnitlig størrelse på 76 m² og mere end halvdelen er på under 80 m². De udlejede ejerboliger er noget større med et gennemsnit på 100 m².

Endeligt ses det, at 13 pct. af de egentlige udlejningsboliger er registreret i BBR med en eller flere installationsmangler. Det er imidlertid et spørgsmål i hvor høj grad dette også gælder i virkeligheden, idet det må forventes, at der er mange ændringer i ejendommene, som ikke indberettes til BBR. Det gælder måske især forbedring af enkeltboliger.

Kommunerne (de gamle kommuner) er i tabel 3 opdelt i nogle grupper efter graden af urbanisering. I tabellen ses forskellen på de private udlejningsboligers alder i forskellige typer af kommuner.

Tabel 3. Private udlejningsboliger fordelt på aldersgrupper i forskellige kommunetyper 2004.

	Før 1940	1940-59	1960 -79	Efter 1980	I alt	Fordeling
Alle						
Kbh. Frdb.	71%	10%	11%	8%	100%	21%
Øvrige Hovedstadsomr.	26%	19%	36%	19%	100%	10%
Odense, Århus, Ålborg	56%	11%	17%	16%	100%	17%
Provinsbyer > 15.000	53%	11%	19%	17%	100%	25%
Øvrige kommuner	55%	11%	16%	18%	100%	28%
I alt						100%
Egentlig udlejning (Egentlige boliger i ejendomme med mindst 3 boliger)						
Kbh. Frdb.	80%	10%	7%	3%	100%	26%
Øvrige Hovedstadsomr.	31%	23%	28%	18%	100%	9%
Odense, Århus, Ålborg	68%	10%	9%	14%	100%	18%
Provinsbyer > 15.000	60%	11%	14%	15%	100%	27%
Øvrige kommuner	53%	9%	10%	28%	100%	19%
I alt						100%

Ca. hver tredje private udlejningsbolig er beliggende i Hovedstadsområdet, heraf de 21 pct. i København og Frederiksberg kommuner. 17 pct. ligger i de tre største provinsbyer. De 'egentlige udlejningsboliger' er i lidt højere grad koncentreret i de større byer og findes sjældnere i de mindre kommuner.

De private udlejningsboliger i København er for langt størstepartens vedkommende opført før 1940, mens få af dem er mindre end 25 år gamle. Det er kun i Københavns forstæder, at hovedparten af boligerne er opført efter krigen. Det er især i de mindre byer, at en stor del af de private udlejningsboliger er opført efter 1980.

Boliger under regulering og deres placering i kommunerne

I de enkelte kommuner kan kommunalbestyrelsen vedtage om de særlige regler i boligreguleringsloven skal gælde. Ifølge en opgørelse fra Socialministeriet september 2006 gælder lovens bestemmelser om huslejeafståelse i 175 af de gamle kommuner.

Men det er ikke alle private udlejningsboliger i disse kommuner, som er omfattet af reguleringen. Følgende er undtaget:

- ejendomme, hvor mere end 80 pct. af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 anvendtes til andet end beboelse
- enkeltværelser til beboelse, når værelserne er en del af udlejers beboelseslejlighed eller er en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejer bebor.
- ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.
- ustøttede private plejeboliger
- lejligheder opført efter 1991

Desuden kan nyrenoverede lejligheder, hvor der er gennemført gennemgribende forbedringer undtages fra reguleringens bestemmelser (jf. §5, stk. 2 i Boligreguleringsloven).

Vi har opdelt de private udlejningsboliger i nogle grupper:

- 1 Boliger i regulerede kommuner, underlagt boligreguleringsloven
- 2 Boliger i regulerede kommuner, ikke underlagt boligreguleringsloven
- 3 Uregulerede kommuner
- 4 Ikke-selvstændige boliger

Det er ikke muligt at identificere de boliger, som er kommet ud af reguleringen i forbindelse med §5, stk. 2 renoveringer. De er derfor inkluderet i den første gruppe kaldet 'Potentielt regulerede'.

Tabel 4. Private udlejningsboliger fordelt på, hvilken huslejerulering de er underlagt, og på kommune-grupper.

	Potentielt regulerede	Udenfor reg. i kommuner med reg.	Uregulerede kommuner	Ikke-selvstændige	I alt	Antal
Kbh. Frdb.	83%	12%		5%	100%	92.970
Øvrige Hovedstadsomr.	62%	22%	7%	9%	100%	44.635
Odense, Århus, Ålborg	57%	34%		9%	100%	76.790
Provinsbyer > 15.000	42%	49%	4%	5%	100%	111.960
Øvrige kommuner	13%	50%	34%	3%	100%	125.660
Alle	47%	36%	11%	6%	100%	452.015
Antal	211.820	164.645	50.325	25.225	452.015	

Det ses af nederste række i tabel 4, at der er lidt over 200.000 egentlige private udlejningsboliger underlagt huslejereguleringen (bortset fra de renoverede under §5, stk. 2) svarende til lidt under halvdelen. I alt er der 375.000 egentlige boliger i de regulerede kommuner, mens der kun er 50.000 i de uregulerede kommuner.

Mere end 80 pct. af de private udlejningsboliger i København mv. er potentielt underlagt reguleringen. I det øvrige Hovedstadsområde er det ca 60 pct. og i de tre største provinsbyer 57 pct. I kommuner med byer under 15.000 indbyggere er det kun 13 pct. som berøres af reguleringen.

Ejerne ifølge BBR

I BBR registeret er ejerne af private udlejningsboliger opdelt på følgende typer:

- 1 Privatpersoner eller interessentskab
- 2 Aktieselskaber, anpartsselskaber eller andet selskab
- 3 Forening, legat eller selvejende institution
- 4 Andet, herunder moderejendomme for bebyggelser opdelt i ejerlejligheder, samt ejendomme der ejes af flere kategorier af ejere

Tabel 5. Private udlejningsboliger med forskellige ejertyper fordelt på ejendomsgrupper 1.1.2004.

	Privatpersoner	Selskaber	Selvej. inst.	Andet	Alle
Ikke-selvstændig bolig	3%	2%	19%	3%	6%
Udlejet ejerbolig/sommerhus	30%	13%	8%	95%	32%
Enkeltbolig i ejendom	1%	2%	1%	0%	1%
Tofamiliehus	13%	4%	2%	0%	7%
Ejendom m. 3-5 boliger	17%	11%	2%	0%	10%
6 - 10 boliger	16%	17%	6%	0%	12%
11 - 20 boliger	9%	15%	10%	0%	9%
> 20 boliger	9%	36%	52%	1%	22%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%
Antal	188.605	114.690	76.510	70.860	450.665
Fordeling %	42%	25%	17%	16%	100%

Det ses af nederste række i tabel 5, at mere end 40 pct. af de private udlejningsboliger ejes af privatpersoner mv. og kun 25 pct. af egentlige selskaber. Selvejende institutioner mv. ejer desuden 17 pct. Endeligt er der 16 pct. i gruppen andet, som først og fremmest består af udlejede ejerboliger – især i ejerlejlighedsejendomme. Ser man alene på det, vi har kaldt 'de egentlige udlejningsboliger' (dvs. ikke udlejede ejerboliger mv.), så ejes næsten samme andel (hhv. 40 og 37 pct.) af personer og selskaber, mens de selvejende institutioner har 20 pct.

Det ses også, at der er store forskelle mellem, hvilke boliger de forskellige ejertyper har, når man ser på sammensætningen på ejendomsstype. De personlige ejere har kun få større egentlige udlejningsejendomme, idet kun hver tredje boliger ligger i en ejendom med mere end 5 boliger. Mange af boligerne (30 pct.) er udlejede ejerboliger. Desuden er der en del tofamiliehuse og små ejendomme med 3-5 boliger.

Selskaberne har væsentlig flere større ejendomme (68 pct. med mere end 5 boliger), men der er også en del mindre ejendomme og udlejede ejerboliger. De selvejende institutioner har flest store ejendomme, idet halvdelen af boligerne ligger i ejendomme med mere end 20 boliger. Der er også en del ikke-selvstændige boliger, som kan være kollegier mv.

Der er imidlertid store forskelle på sammensætningen af ejerne af private udlejningsboliger i forskellige dele af landet. I tabel 6 ses ejerfordelingen for hhv. alle private udlejningsboliger og de 'egentlige udlejningsboliger' i forskellige kommunegrupper, som ovenfor.

Tabel 6. Private udlejningsboliger fordelt på ejertyper i forskellige kommunegrupper pr. 1.1.2004.

	Privatpersoner	Selskaber	Selvej. inst.	Andet	Alle
Alle private udlejningsboliger					
Kbh. Frdb.	20%	29%	26%	25%	100%
Øvrige Hovedstadsomr.	23%	28%	27%	23%	100%
Odense, Århus, Ålborg	36%	26%	14%	24%	100%
Provinsbyer > 15.000	46%	27%	14%	13%	100%
Øvrige kommuner	65%	20%	12%	4%	100%
Egentlig udlejning					
Kbh. Frdb.	27%	41%	32%	0%	100%
Øvrige Hovedstadsomr.	24%	42%	33%	2%	100%
Odense, Århus, Ålborg	47%	40%	13%	1%	100%
Provinsbyer > 15.000	48%	35%	16%	1%	100%
Øvrige kommuner	51%	29%	20%	0%	100%

I København mv. er de private udlejningsboliger som helhed næsten lige fordelt på de fire ejertyper med kun lidt flere ejet af selskaber. Det skyldes bl.a., at der er et stort antal ejet af 'Andre', dvs. fx ejerlejligheder, der er lejet ud. Ser man på de 'egentlige udlejningsboliger' er flest (40 pct.) ejet af selskaber og næstflest af selvejende institutioner (26 pct.). I det øvrige Hovedstadsområde er der næsten den samme fordeling på ejertyper som i København mv.

I Provinsen er de private personer meget mere dominerende som ejere, og det gælder især i de mindre byer mv. Men de egentlige udlejningsboliger er i de større byer i ligeså høj grad ejet af selskaber. De selvejende institutioner har 10-15 pct. af boligerne. Gruppen af 'andre' ejer er kun væsentlig i de tre største provinsbyer.

De private udlejningsboligers andel af boligmassen

I det følgende belyses, hvilken rolle de private udlejningsboliger spiller i boligudbudet. I tabel 7 er boligerne i forskellige kommunegrupper og hele landet fordelt på forskellige ejerformer.

Tabel 7. Boliger fordelt på ejerformer i forskellige kommunetyper og i hele landet pr. 1.1.2004.

	Kbh. Frdb.	Øvrige Hovedstadsomr.	Odense, Århus, Ålborg	Provinsbyer > 15.000	Øvrige kommuner	Hele landet	Antal 1000 boliger
Priv. udlejning.	29%	11%	24%	19%	15%	18%	452
Almene	18%	31%	28%	25%	10%	20%	491
Andel	33%	5%	5%	3%	3%	7%	175
Stat og kommune	0,3%	0,1%	0,2%	0,3%	0,3%	0,3%	7
Ejerlejligheder	12%	7%	6%	4%	1%	5%	113
Ejerboliger i enfam.	7%	43%	36%	47%	67%	47%	1175
Uoplyst ejerform*)	2%	2%	2%	3%	5%	3%	79
I alt	100%	100%	100%	100%	100%	100%	2492

*) Fortrinsvis ubeboede ejerboliger

På landsplan udgør de private udlejningsboliger ca. 18 pct. af boligmassen. De spiller imidlertid en større rolle på boligmarkedet i de største byer, hvor de udgør en fjerdedel af boligerne (29 pct. i København). Der er færrest private udlejningsboliger i de mindre kommuner, hvor en stor del af dem desuden er udlejede ejerboliger.

Opdeler man boligmarkedet efter boligstørrelse, ses det også (tabel 8), at de private udlejningsboliger spiller en væsentligt større rolle for udbudet af mindre boliger.

Tabel 8. Boliger i forskellige størrelsesgrupper fordelt på ejerform pr. 1.1.2004.

	- 49 m ²	50-79 m ²	80-109 m ²	110 - m ²	Alle
Priv. udlejning.	42%	30%	18%	8%	18%
Almene	31%	36%	30%	2%	20%
Andel	9%	13%	10%	1%	7%
Stat og kommune	0,7%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%
Ejerlejligheder	8%	8%	5%	2%	5%
Ejerboliger i enfam.	2%	8%	35%	84%	47%
Uoplyst ejerform	8%	5%	3%	2%	3%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%

42 pct. af boliger på markedet, som er under 50 m², er private udlejningsboliger. En stor del af dem er boliger uden eget køkken. De private udlejningsboliger udgør også 30 pct. af boligerne i størrelsen 50-80 m². De udgør derimod kun en lille del af de større boliger over 110 m², men dog flere end de almene boliger.

Ser man på den dårligste del af boligmarkedet - boliger, der mangler enten eget køkken bad, toilet eller centralvarme – så udgør de private udlejningsboliger også en relativt stor del af disse, nemlig 36 pct. Ca. halvdelen af disse boliger er imidlertid boliger uden eget køkken, dvs. klubværelser mv.

Hvilke befolkningsgrupper bruger de private udlejningsboliger?

I det følgende sammenligner vi husstandene i de private udlejningsboliger med hele befolkningen og husstande i andre ejerformer. Husstandene opdeles i livscyklusgrupper og socialgrupper.

Livscyklusgrupper

Vi har delt husstandene op i forskellige 'livscyklusgrupper' (tabel 9):

- 1 Unge enlige: Personer under 30 år, som bor alene i boligen
- 2 Unge par: Husstande med gifte eller samboende par, hvor den person, der har højest indkomst er under 30 år
- 3 Småbørnsfamilier: Husstande (par eller enlig) med børn, hvor yngste barn er under 7 år
- 4 Storbørnsfamilier: Husstande (par eller enlig) med børn, hvor yngste barn er 7 år eller ældre
- 5 Midaldrende enlige: Personer 30-60 år, som bor alene i boligen
- 6 Midaldrende par: Husstande med gifte eller samboende par, hvor den person, der har højest indkomst er 30-60 år
- 7 Ældre par: Husstande med gifte eller samboende par, hvor den person, der har højest indkomst er over 60 år.
- 8 Ældre enlig: Personer over 60 år, som bor alene i boligen
- 9 Sammensatte husstande: Der bor flere familier i samme bolig.

Tabel 9. Beboerne (husstande) opdelt på livscyklusgrupper i forskellige ejerformer og den beregnede overrepræsentation af grupperne i de forskellige ejerformer pr. 1.1.2004.

	Priv. udlejning.	Almene	Andel	Ejerlejligheder	Ejerboliger i enfam.	Alle boliger
Unge enlige <30 år	17%	8%	10%	11%	1%	6%
Unge par <30 år	7%	3%	6%	8%	2%	4%
Småbørnsfamilier	9%	12%	9%	8%	16%	13%
Storbørnsfamilier	6%	12%	5%	5%	18%	13%
Midaldrende enlige (30-60 år)	22%	22%	24%	30%	8%	16%
Midaldrende par (30-60 år)	7%	8%	10%	12%	24%	16%
Ældre par (>60 år)	5%	8%	9%	6%	16%	11%
Ældre enlig (>60 år)	20%	24%	20%	15%	10%	16%
Sammensatte husstande	8%	4%	7%	6%	6%	6%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Overrepræsentation, pct.						
Unge enlige <30 år	166	27	55	66	-89	
Unge par <30 år	97	-19	57	108	-46	
Småbørnsfamilier	-34	-9	-30	-39	25	
Storbørnsfamilier	-49	-9	-62	-63	39	
Midaldrende enlige (30-60 år)	38	38	54	93	-46	
Midaldrende par (30-60 år)	-56	-49	-35	-23	51	
Ældre par (>60 år)	-55	-29	-20	-47	42	
Ældre enlig (>60 år)	22	49	24	-6	-38	
Sammensatte husstande	33	-28	24	0	-5	

I tabellen er beregnet, hvor meget de enkelte grupper er 'overrepræsenteret' i de forskellige ejerformer. Dette angiver, hvor meget større en procentdel af gruppen, der bor i den pågældende ejerform, sammenlignet med fordelingen på ejerformer af alle husstande.

Det ses således, at unge enlige er overrepræsenteret med 166 pct. i private udlejningsboliger, dvs. bor mere end 2½ gang så ofte i private udlejningsboliger som gennemsnittet af befolkningen. Unge par bo ca. to gange oftere i private udlejningsboliger. De midaldrende enlige bor 38 pct. oftere i sektoren og de ældre enlige 22 pct. oftere. De grupper som sjældnere bor i private udlejningsboliger er børnefamilierne, de midaldrende par og de ældre par.

Sammenlignet med de almene boliger bor de unge oftere i private udlejningsboliger, mens børnefamilierne og de ældre relativt oftere bor i almene boliger.

Indenfor den private udlejningssektor er der forskel på beboersammensætningen i de egentlige udlejningsboliger i ejendomme med 3 eller flere boliger sammenlignet med udlejede ejerboliger og ikke-selvstændige boliger (tabel 10).

Tabel 10. Beboerne (husstande) opdelt på livscyklusgrupper i forskellige typer af private udlejningsboliger pr 1.1.2004.

	Egentlig udlejning	Udlejet ejerbolig	Ikke selvstændig bolig
Unge enlige <30 år	17%	11%	66%
Unge par <30 år	8%	7%	4%
Småbørnsfamilier *)	7%	12%	0%
Storbørnsfamilier **)	5%	9%	0%
Midaldrende enlige (30-60 år)	25%	19%	15%
Midaldrende par (30-60 år)	7%	8%	1%
Ældre par (>60 år)	5%	6%	0%
Ældre enlige (>60 år)	21%	20%	5%
Sammensatte husstande	6%	9%	9%
I alt	100%	100%	100%

*) yngste barn <7 år. **) yngste barn >6 år

I de egentlige udlejningsboliger er relativt flere unge og midaldrende enlige, mens der er flere børnefamilier i de udlejede ejerboliger. De ikke-selvstændige boliger er, som forventet, domineret af unge enlige, men der er også en del enlige 30-60 år.

Der er også visse forskelle i beboersammensætningen når man sammenligner private udlejningsboliger i forskellige kommunetyper (tabel 11).

Tabel 11. Beboerne (husstande) i **private udlejningsboliger** opdelt på livscyklusgrupper i forskellige **kommunetyper** og den beregnede afvigelse i pct. fra landsgennemsnittet i private udlejningsboliger pr. 1.1.2004.

	Kbh. Frd.	Øvrige Hoved- stadsomr.	Odense, Århus, Ålborg	Provins- byer > 15.000	Øvrige kommuner	Hele lan- det
Unge enlige <30 år	18%	15%	25%	20%	10%	17%
Unge par <30 år	7%	3%	12%	8%	5%	7%
Småbørnsfamilier *)	8%	8%	6%	7%	12%	9%
Storbørnsfamilier **)	5%	7%	3%	6%	10%	6%
Midaldrende enlige (30-60 år)	24%	20%	18%	23%	22%	22%
Midaldrende par (30-60 år)	8%	8%	6%	6%	7%	7%
Ældre par (>60 år)	4%	8%	4%	5%	6%	5%
Ældre enlige (>60 år)	18%	26%	16%	19%	22%	20%
Sammensatte husstande	10%	6%	11%	6%	6%	8%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Afvigelse fra landsgennemsnit i private udlejningsboliger, pct.

Unge enlige <30 år	5	-12	46	16	-42
Unge par <30 år	-10	-53	67	12	-26
Småbørnsfamilier *)	-9	-5	-28	-13	36
Storbørnsfamilier **)	-30	6	-50	-13	58
Midaldrende enlige (30-60 år)	9	-6	-17	5	2
Midaldrende par (30-60 år)	13	9	-14	-9	4
Ældre par (>60 år)	-16	49	-31	-2	18
Ældre enlige (>60 år)	-10	33	-21	-2	11
Sammensatte husstande	34	-27	39	-22	-21

*) yngste barn <7 år. **) yngste barn >6 år

Børnefamilierne bruger sjældnere de private udlejningsboliger i København og Frederiksberg kommuner – og endnu sjældnere i de tre største provinsbyer. Det gælder især familier med større børn. Også de ældre bor her ikke så ofte i disse kommuner. I København mv. bor der flere midaldrende enlige, men dette gælder ikke i de tre største provinsbyer. Her er det især de unge enlige og par, som er overrepræsenteret. Det gælder i en mindre udstrækning også i de mellemstore byer, men ikke i de mindre kommuner.

I Københavns forstæder er det især de ældre, som oftere bruger de private udlejningsboliger. I de mindre kommuner bor der oftere børnefamilier i privat udlejning. Dette kan hænge sammen med et relativt mindre udbud af almene boliger i disse kommuner.

Socialgrupper

De voksne personer (18+ år) er blevet opdelt i en række socialgrupper efter deres grad af beskæftigelse og karakter af overførselsindkomst/offentlige ydelse:

- 1 *Førtidspensionister*: dominerende offentlige ydelse er førtidspension
- 2 *Kontanthjælpsmodtagere* mv.: dominerende offentlige ydelse er kontanthjælp eller revalidering, men er ikke i aktivering
- 3 *Folkepensionister* mv.: dominerende offentlige ydelse er folkepension eller efterløn
- 4 *Arbejdsløse* mv.: dominerende offentlige ydelse er enten arbejdsløshedsdagpenge, sygedagpenge, barseldagpenge, kommunal eller anden aktivering
- 5 *Studerende*: personer under uddannelse

- 6 *Beskæftigede*: Er i beskæftigelse med offentlige indkomstoverførsler, som udgør mindre end 30 pct. af bruttoindkomsten
- 7 *Andre*: hjemmegående husmødre, skoleelever over 17 år mv.

Opdelingen af husstandene efter socialgruppe er baseret på hovedpersonens (den person i husstanden, der har højest indkomst) socialgruppe, men de beskæftigede er opdelt i to grupper efter den samlede husstandsindkomst (2003), hhv. lavere husstandsindkomst (under 400.000 kr.) og højere indkomst (over 400.000). I tabel 12 er husstandene i hver af ejerformerne fordelt på socialgrupper, og de enkelte gruppers overrepræsentation i de forskellige ejerformer er beregnet.

Tabel 12. Beboere (husstande) fordelt på socialgrupper i forskellige ejerformer og den beregnede overrepræsentation af grupperne i de forskellige ejerformer pr. 1.1.2004.

	Priv. udlejning.	Almene	Andel	Ejerlejligheder	Ejerboliger i enfam.	Alle boliger
Førtidspensionister	7%	13%	5%	2%	2%	6%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	3%	6%	1%	0%	0%	2%
Folkepensionister	22%	29%	26%	18%	22%	24%
Arbejdsløse mv	6%	7%	5%	4%	2%	4%
Studerende	15%	7%	10%	6%	1%	6%
Beskæftigede lav H-indkomst	26%	21%	26%	32%	12%	19%
Beskæftigede højere H-indkomst	19%	16%	25%	36%	59%	39%
Andre	2%	1%	2%	1%	1%	1%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Overrepræsentation						
Førtidspensionister	21	129	-14	-57	-59	
Kontanthjælpsmodtagere mv.	57	195	-33	-81	-95	
Folkepensionister	-7	20	10	-26	-8	
Arbejdsløse mv	36	76	12	-7	-48	
Studerende	159	29	75	9	-84	
Beskæftigede lav H-indkomst	43	15	43	72	-34	
Beskæftigede højere H-indkomst	-51	-60	-35	-7	52	
Andre	75	-17	25	17	-25	

Kun ca. 45 pct. af husstandene i private udlejningsboliger er i beskæftigelse mod små 60 pct. af alle husstande. Det skyldes især, at der bor mange studerende i private udlejningsboliger, men også at der bor lidt flere førtidspensionister, kontanthjælpsmodtagere og arbejdsløse. Men grupperne udenfor arbejdsmarkedet er ikke så overrepræsenteret i private udlejningsboliger, som de er i den almene sektor.

Som det fremgår af tabel 13 er beboersammensætningen i private udlejningsboliger meget forskellig i forskellige typer af kommuner.

Tabel 13. Private udlejningsboliger i forskellige kommunetyper fordelt på socialgrupper pr. 1.1.2004.

	Kbh. Frdb.	Øvrige Hoved- stadsomr.	Odense, Århus, Ålborg	Provins- byer > 15.000	Øvrige kommuner	Alle
Førtidspensionister	5%	5%	5%	7%	10%	7%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	3%	2%	2%	4%	5%	3%
Folkepensionister	19%	29%	18%	22%	25%	22%
Arbejdsløse mv	5%	3%	5%	6%	7%	6%
Studerende	19%	13%	28%	12%	6%	15%
Beskæftigede lav H-indkomst	24%	22%	25%	30%	27%	26%
Beskæftigede højere H-indkomst	22%	22%	16%	18%	19%	19%
Andre	3%	3%	2%	2%	2%	2%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Overrepræsentation						
Førtidspensionister	-31	-24	-34	6	46	
Kontanthjælpsmodtagere mv.	-18	-33	-36	12	39	
Folkepensionister	-14	32	-21	-2	13	
Arbejdsløse mv	-7	-40	-12	0	28	
Studerende	28	-11	91	-14	-60	
Beskæftigede lav H-indkomst	-8	-17	-5	13	3	
Beskæftigede højere H-indkomst	17	17	-16	-7	-3	
Andre	52	24	5	-24	-29	

I private udlejningsboliger i København og Frederiksberg kommuner er der flere husstande i beskæftigelse med højere indkomst, men lidt færre med lavere indkomst. Der er relativt flere studerende, men færre på overførselsindkomster.

I Københavns forstæder bor der mange folkepensionister i private udlejningsboliger, mens der er færre af alle de øvrige grupper undtagen beskæftigede med højere indkomst.

I boligerne i de tre største provinsbyer har endnu flere studerende end i København, og der er relativt få på overførselsindkomster og også færre i beskæftigelse.

I de mellemstore og især de mindre provinsbykommuner er der derimod flere med overførselsindkomster og også pensionister. I de mellemstore kommuner er beskæftigede med lavere indkomst hyppigere i boligerne.

Indkomst

I tabel 14 er vist den gennemsnitlige husstandsindkomst for forskellige husstandstyper i private udlejningsboliger sammenlignet med andre ejerformer.

Tabel 14. Husstandsindkomst (i 1000 kr.) 2003 for forskellige husstandstyper bosiddende i forskellige ejerformer.

Husstandstype	Priv. ud- lejning.	Almene	Andel	Ejerlejligheder	Ejerboliger i enfam.	Alle boliger
Enlig uden børn	195	172	224	293	264	213
Enlig med børn	232	217	271	341	355	256
Par uden børn	405	347	420	547	525	483
Par med børn	508	428	558	648	674	627
Sammensatte husstande	452	450	462	608	736	586
Alle	284	254	325	412	529	404
Indkomst større end alle i husstandstypen, pct.						
Enlig uden børn	-9	-19	5	37	24	
Enlig med børn	-9	-15	6	33	39	
Par uden børn	-16	-28	-13	13	9	
Par med børn	-19	-32	-11	3	8	
Sammensatte husstande	-23	-23	-21	4	26	
Alle	-30	-37	-20	2	31	

Den gennemsnitlige husstandsindkomst i private udlejningsboliger var 284 tusinde kr. i 2003, hvilket var 30 pct. mindre end gennemsnittet for alle husstande. Årsagen hertil var imidlertid først og fremmest, at der er væsentligt flere husstande med kun en indkomsttager i de private udlejningsboliger. Enlige med og uden børn i private udlejningsboliger havde således kun 10 pct. mindre indkomst end gennemsnittet, par 15-20 pct. mindre.

Sammenlignet med de almene boliger er der noget højere indkomst blandt husstandene i private udlejningsboliger. Det gælder især, når man sammenligner børnefamilierne. Husstandene i private udlejningsboliger har 10-20 pct. højere indkomst end beboerne i almene boliger. Parhusstandene i andelsboligerne har også lavere indkomst end gennemsnittet af befolkningen, men dog lidt højere indkomst end i private udlejningsboliger.

Men husstandsindkomsten varierer også mellem forskellige typer af privat udlejning og mellem forskellige kommunetyper (tabel 15)

Tabel 15. Gennemsnitlig husstandsindkomst (1000 kr. 2003) i private udlejningsboliger i forskellige kommunetyper.

	Egentlig ud- lejning	Udlejet ejer- bolig	Ikke selv- stændig bolig	Alle
Kbh. Frdb.	323	307	150	310
Øvrige Hovedstadsomr.	322	349	126	315
Odense, Århus, Ålborg	277	282	127	265
Provinsbyer > 15.000	262	306	179	274
Øvrige kommuner	244	301	243	278
Alle	283	305	161	285

De husstande, som bor i udlejede ejerboliger, har generelt en noget større husstandsindkomst end beboerne i de egentlige udlejningsboliger (ca. 8 pct. større). Det gælder imidlertid især i de mindre kommuner. Det hænger til dels sammen med, at flere af dem har to indkomsttagere. I København mv. har husstandene i udlejede ejerboliger derimod en relativt mindre indkomst. Det kan dreje sig om ejerlejligheder. Beboerne i boliger uden eget køkken har den laveste indkomst.

Det ses, at generelt har beboerne i private udlejningsboliger i Hovedstaden højere indkomst end beboerne i Provinsen. Det gælder især for de

egentlige udlejningsboliger. De udlejede ejerboliger har de laveste indkomster i de tre største provinsbyer.

Sammenligner man indkomsterne i boliger med forskellige grad af regulering, så findes de højeste indkomster i boliger uden regulering i kommuner med regulering (314.000). Boliger med regulering har en gennemsnitsindkomst på 277.000, mens der i uregulerede kommuner er en indkomst på 287.000 kr.

Boligomsætning og botid

Boligomsætningen

Omsætningen af boliger pr. år kan måles ved den andel af boligerne, hvor beboerne er flyttet ind indenfor det sidste år. Dette giver en undervurdering af den faktiske omsætning, fordi nogle boliger kan blive omsat flere gange i løbet af et år.

I denne analyse er boliger, som er omsat i 2003 identificeret ved, at hovedpersonen (den person, der har den højeste indkomst i husstanden) er flyttet ind i 2003. Som det fremgår nedenfor er der imidlertid en del tilfælde, hvor man flytter ind hos andre personer som i forvejen bor i boligen. Herved overvurderes omsætningen. Ved at vælge hovedpersonen må det imidlertid antages, at denne fejl reduceres en del.

Tabel 16. Beregnet boligomsætning pr. år i private udlejningsboliger og andre ejerformer i 2003.

Ejerformer	
Priv. udlejning.	27%
Almene	17%
Andel	15%
Ejerlejligheder	14%
Ejerboliger i enfam.	6%
Alle boliger	13%
Private udlejningsboliger opdelt på hustyper	
Ikke-selvstændig bolig	45%
Udlejet ejerbolig/sommerhus	27%
Enkeltbolig i ejendom	28%
Tofamiliehus	32%
Ejendom m. 3-5 boliger	33%
6 - 10 boliger	27%
11 - 20 boliger	25%
> 20 boliger	20%
Private udlejningsboliger opdelt på størrelse	
- 49 m ²	40%
50-79 m ²	26%
80-109 m ²	24%
110 - m ²	25%

Som det ses af tabel 16 er der en høj boligomsætning i private udlejningsboliger – mere end dobbelt så høj som gennemsnittet for alle boliger og også en del højere end de almene boligers. Især ejerboliger i enfamiliehuse har en meget lav boligomsætning.

Det er især de små boliger og de ikke-selvstændige boliger, der ofte omsættes – næsten halvdelen i løbet af et år. For de større boliger er det ca. hver fjerde bolig der bliver ledige pr. år. Omsætningen er særligt høj i boliger med installationsmangler.

Boligomsætningen er mindst i de større ejendomme med mere end 20 boliger og større i de mindste ejendomme, herunder udlejede boliger i en- og tofamiliehuse.

Det er især i Provinsen at boligerne omsættes hurtigt – her er gennemsnittet ca. 30 pct. pr år mod kun 20 pct. i Hovedstadsområdet. Omsætningen er desuden lavere i boliger under regulering (23 pct.) end i boliger udenfor reguleringen (30 pct.).

Den sociale stabilitet – beboernes botid

Den hurtige omsætning af private udlejningsboliger er en følge af, at mange af beboerne kun bor kort tid i boligerne. I tabel 17 vises det antal år, som hovedpersonen i boligen (den der har højest indkomst) i gennemsnit har boet i boligen i forskellige ejerformer.

Tabel 17. Den gennemsnitlige botid, som beboerne (hovedpersonen) i forskellige ejerformer har boet i boligen 1.1.2004.

Ejerform	Gennemsnitlig botid år
Privat udlejning.	7,4
Almene	10,1
Andel	9,8
Ejerlejligheder	7,3
Ejeboliger i enfamiliehuse	17,6
Total	13,0

For alle boliger er botiden i gennemsnit 13 år. Der er imidlertid en væsentligt længere botid i ejeboliger i enfamiliehuse end i de øvrige ejerformer. Blandt udlejningsboligerne har de private udlejningsboliger den korteste botid på i gennemsnit 7,4 år, mens beboerne i almene boliger har boet noget længere tid. Det ses, at ejerlejligheder også har en relativt kort botid, selv om boligomsætningen ikke er så høj. Det tyder på, at der i private udlejningsboliger både er flere, der har boet kort tid, og flere, der har boet lang tid, end i ejerlejlighederne.

Botiden i private udlejningsboliger varierer meget mellem forskellige livscyklusgrupper og lidt mellem forskellige slags private udlejningsboliger.

Tabel 18. Botiden i private udlejningsboliger for forskellige livscyklusgrupper pr. 1.1.2004.

Livscyklusgrupper	Egentlig udlejning	Udlejet ejerbolig	Ikke selvstændig bolig	Alle private udlejningsboliger
Unge enlige <30 år	1,3	1,4	1,0	1,3
Unge par <30 år	1,2	1,2	0,9	1,2
Småbørnsfamilier (yngste barn <7 år)	2,8	2,2		2,5
Storbørnsfamilier (yngste barn >6 år)	5	4		5
Midaldrende enlige (30-60 år)	6	6	4	6
Midaldrende par (30-60 år)	7	7		7
Ældre par (>60 år)	17	22		19
Ældre enlige (>60 år)	18	21	7	19
Sammensatte husstande	4	3		3
Total	7,5	8,4	1,9	7,5

I gennemsnit har beboerne i de udlejede ejeboliger boet lidt længere i boligen end beboerne i de egentlige udlejningsboliger. Det skyldes især, at de ældre har boet der længere, samt at der bor flere helt unge i de egentlige udlejningsboliger. Det ses også af tabellen, at der er store forskelle på botiden hos husstande på forskellige stadier i livscyklus uanset hvilken type bolig, der bor i.

De private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet

De private udlejningsboliger spiller en langt større rolle på boligmarkedet end deres andel af boligbestanden angiver. Dette vises i det efterfølgende ved at analysere flyttende husstande, deres boligvalg og bevægelser på boligmarkedet. Formålet er at belyse, hvilke typer af husstande der anvender private udlejningsboliger på hvilket tidspunkt i deres boligforløb og hvordan sektoren spiller sammen med det øvrige boligmarked.

Tilflytningen til private udlejningsboliger

Typer af husstandsflytninger og husstandsændringer ved flytning

Vi ved fra andre analyser (Skifter Andersen 2006), at der sker mange husstandsændringer i forbindelse med flytninger, som afspejler, at flytninger ofte sker som en følge af sådanne ændringer.

For det første sker det ofte, at en eller flere personer flytter til en adresse, hvor der i forvejen bor nogen, som man så flytter sammen med (tilflytning). Hvis boligen er tom før indflytningen kan der være tale om at tilflytterne kommer fra hver sin adresse og flytter sammen i den nye bolig (sammenflytning). Endeligt kan alle tilflytterne komme fra den samme bolig (Samlet flytning).

I tabel 19 ser vi på, hvordan de tilflyttede husstande til private udlejningsboliger er sammensat på disse flyttetyper. Desuden vises, hvor stor en del af alle flytninger, der går til private udlejningsboliger.

Tabel 19. Typer af husstandsflytninger og husstandsændringer ved flytning til private udlejningsboliger sammenlignet med alle boliger 2002.

	Sammensætning tilflyttere			Andel, som flytter til privat udlejning.
	Privat udlejning.	Alle boliger	Overrepræsentation	
Type af husstandsflytning				
Samlet tilflytning af hele husstanden	66%	62%	7,6	37%
Sammenflytning fra flere adresser	15%	12%	31,3	45%
Tilflytning til beboet adresse	19%	27%	-30,7	24%
I alt	100%	100%		34%
Husstandsændringer ved flytning				
Uændret husstand *)	36%	39%	-8,0	31%
Fra forældre	12%	8%	48,2	50%
Pardannelse	15%	15%	0,7	34%
Andre sammenflytninger	5%	5%	4,3	36%
Skilsmisse	15%	12%	19,7	41%
Andre husstandsopløsninger	18%	22%	-17,1	28%
I alt	100%	100%		34%

*) Den samme uændrede husstand boede alene på forrige og nuværende adresse

Det ses af tabellen, at 34 pct. af alle husstandsflytninger går til private udlejningsboliger. Dette er naturligvis en følge af den høje boligomsætning i sektoren.

Kun to ud af tre flytninger til private udlejningsboliger er samlede husstande, men der er flere samlede husstande blandt de, der flytter til private udlejningsboliger end til alle boliger. Der hænger sammen med, at en stor del er enlige. Sammenflytning er derimod noget mere almindelig i private udlejningsboliger, som modtager 45 pct. af alle sammenflytninger. Tilflytning til eksisterende husstande er mindre almindeligt, hvilket kan hænge sammen med, at der er mange små boliger.

Nederst i tabel 19 er flytningerne opdelt på, hvilke husstandsændringer der sker i forbindelse med flytningen. Ændringerne er registreret ved at sammenligne beboerne på den gamle adresse før flytningen med beboerne på de nye adresser efter flytning. 12 pct. af indflytterne i private udlejningsboliger kommer fra deres forældres bolig. Det er noget flere end i alle boliger, og betyder, at halvdelen af alle børn, der flytter hjemmefra, flytter ind i en privat udlejningsbolig. En del af disse er private kollegier.

15 pct. af tilflytterne i private udlejningsboliger er par (efter Danmarks Statistiks definitioner), som er flyttet sammen. Det svarer til gennemsnittet for alle boliger. Hver tredje sammenflytning af nye par sker således i private udlejningsboliger.

Det er også 15 pct. af tilflytterne, der er blevet skilt (flyttet fra en partner). Dette er flere end gennemsnittet af flytninger. Det er således 41 pct. af alle skilte, der flytter til private udlejningsboliger.

Endelig er der 5 pct. af flytningerne, hvor nogen flytter sammen i private udlejningsboliger uden at danne par, hvor man bor flere 'familier' sammen. Desuden gælder det for 18 pct. af tilflytningerne, at man kommer fra andre boliger, hvor man i den tidligere bolig har boet sammen med andre.

Alle disse husstandsændringer betyder, at det kun er for 36 pct. af tilflytningerne til private udlejningsboliger, at det er den samme husstand, som har boet på den tilflyttede og de fraflyttede adresse, altså hvor en hel husstand er flyttet samlet. Dette er kun lidt færre end, hvad gælder for alle boliger.

Tilflytning over livsforløbet

Private udlejningsboliger spiller en endnu større rolle for de enlige og for de unge, når man ser på deres flytninger, end det billede, som analysen af bosætningen gav i tabel 9. I tabel 20 ses, hvordan de tilflyttede husstande i private udlejningsboliger er fordelt på livscyklusgruppe sammenlignet med alle flyttede husstande. Der er kun medtaget flytninger, hvor man er flyttet ind i en tom bolig og altså ikke er flyttet sammen med andre.

Tabel 20. Tilflytterne til tomme private udlejningsboliger fordelt på livscyklusgrupper 2002.

	Fordeling af tilflytterne			Andelen, som flytter til privat udlejning.
	Privat udlejning.	Alle boliger	Overrepræsentation	
Unge enlige <30 år	32%	22%	47	56%
Unge par <30 år	13%	11%	18	45%
Småbørnsfamilier (yngste barn <7 år)	11%	15%	-31	26%
Storbørnsfamilier (yngste barn >6 år)	6%	7%	-23	30%
Midaldrende enlige (30-60 år)	17%	16%	8	41%
Midaldrende par (30-60 år)	5%	8%	-36	25%
Ældre par (>60 år)	2%	3%	-42	22%
Ældre enlig (>60 år)	7%	9%	-17	32%
Sammensatte husstande	8%	9%	-16	31%
I alt	100%	100%		38%

Ca. hver tredje tilflytter til private udlejningsboliger er en ung enlig (efter indflytningen) under 30 år. For denne gruppe er de private udlejningsboliger det helt dominerende boligudbud, idet mere end halvdelen af gruppen flytter til private udlejningsboliger. Også for de unge par er den private udlejningssektor vigtig, idet 45 pct. af dem finder bolig i sektoren. Der er kun en gruppe til, hvor de private udlejningsboliger er overrepræsenteret i boligvalget, nemlig de midaldrende enlige i alderen 30 – 60 år, hvor ca. 40 pct. flytter til boliger i sektoren.

Børnefamilierne flytter relativt sjældnere til private udlejningsboliger, men det er dog 25-30 pct. af dem, som gør dette. Blandt ældre par flytter 'kun' hver femte til private udlejningsboliger, mens det blandt de ældre enlige er hver tredje.

Det er imidlertid boliger af forskellig størrelse, som de forskellige grupper flytter til, som det fremgår af tabel 21.

Tabel 21. Tilflytterne til tomme private udlejningsboliger fordelt på livscyklusgrupper i boliger af forskellig størrelse 2002.

	- 49 m ²	50-79 m ²	80-109 m ²	110 - m ²	Alle private udlejningsboliger
Unge enlige <30 år	69%	29%	10%	7%	32%
Unge par <30 år	7%	18%	14%	8%	13%
Småbørnsfamilier (yngste barn <7 år)	1%	6%	20%	26%	11%
Storbørnsfamilier (yngste barn >6 år)	0%	3%	10%	16%	6%
Midaldrende enlige (30-60 år)	14%	22%	17%	12%	17%
Midaldrende par (30-60 år)	1%	4%	9%	10%	5%
Ældre par (>60 år)	0%	1%	4%	3%	2%
Ældre enlige (>60 år)	5%	11%	7%	2%	7%
Sammensatte husstande	3%	7%	9%	15%	8%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%

Næsten 70 pct. af tilflytterne til små boliger under 50 m² er unge enlige, som sjældent flytter til de store boliger. Unge par og midaldrende enlige er hyppigst repræsenteret blandt tilflytterne til boliger på 50-80 m², mens børnefamilierne og de midaldrende par mest flytter til de største boliger. De ældre er mest repræsenteret blandt tilflytterne til mindre og mellemstore boliger.

Tilflytning af forskellige socialgrupper

Det er andre socialgrupper, der flytter til private udlejningsboliger end til de øvrige boliger. I tabel 22 er tilflytterne til private udlejningsboliger fordelt på forskellige socialgrupper og sammenlignet med alle flyttende.

De to største grupper af tilflyttere er beskæftigede med lav indkomst og studerende, som er væsentligt overrepræsenteret blandt tilflytterne. Mere end halvdelen af alle studerende flytter til private udlejningsboliger og 45 pct. af husstande med lav indkomst gør det. De arbejdsløse (dagpengemodtagere mv.) og kontanthjælpsmodtagere flytter også relativt oftere til private udlejningsboliger. Folkepensionister og beskæftigede med højere indkomst flytter relativt sjældnere til private udlejningsboliger, men det er dog hhv. 34 og 22 pct. af dem, som gør det. Beskæftigede med højere indkomst flytter især til udlejede enfamiliehuse, og de gør det især i hovedstadsområdet uden for Københavns kommune.

Tabel 22 . Tilflyttende husstande til tomme private udlejningsboliger fordelt på socialgruppe 2002.

	Fordeling af tilflytterne			Andelen, som flytter til privat udlejning.
	Privat udlejning.	Alle boliger	Overrepræsentation	
Førtidspensionister	5%	5%	-8,2	34%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	5%	5%	8,5	41%
Folkepensionister	8%	12%	-29,1	27%
Arbejdsløse mv	8%	7%	13,0	43%
Studerende	24%	16%	45,1	55%
Beskæftigede lav H-indkomst	33%	28%	17,4	45%
Beskæftigede højere H-indkomst	15%	26%	-40,8	22%
Andre	3%	2%	35,0	51%
I alt	100%	100%		38%

Det er især i de mindre kommuner, at tilflytterne til private udlejningsboliger er husstande uden beskæftigelse – også pensionister. De studerende er især dominerende i København og i de andre universitetsbyer.

Der er også forskelle mht. hvor store boliger de forskellige socialgrupper flytter ind i fremgår det af tabel 23.

Tabel 23. Tilflyttende husstande til tomme private udlejningsboliger fordelt på socialgruppe i boliger af forskellige størrelse 2002.

	- 49 m ²	50-79 m ²	80-109 m ²	110 - m ²	Alle
Førtidspensionister	3%	6%	5%	3%	5%
Kontanthjælpsmodtagere mv.	6%	4%	5%	6%	5%
Folkepensionister	5%	11%	10%	4%	8%
Arbejdsløse mv.	7%	7%	9%	9%	8%
Studerende	48%	21%	11%	8%	24%
Beskæftigede lav H-indkomst	25%	38%	35%	30%	33%
Beskæftigede højere H-indkomst	2%	11%	23%	37%	15%
Andre	4%	2%	2%	3%	3%
I alt	100%	100%	100%	100%	100%
Overrepræsentation					
Førtidspensionister	-38	24	16	-27	
Kontanthjælpsmodtagere mv.	18	-22	-2	25	
Folkepensionister	-43	37	19	-52	
Arbejdsløse mv	-5	-8	9	14	
Studerende	103	-11	-52	-66	
Beskæftigede lav H-indkomst	-24	16	5	-8	
Beskæftigede højere H-indkomst	-85	-30	55	142	
Andre	52	-22	-22	0	

De studerende er klart overrepræsenteret blandt tilflytterne til de mindste boliger, hvor også flere kontanthjælpsmodtagere flytter ind. I de største boliger er der især relativt flere tilflyttere i beskæftigelse med højere indkomst, men også lidt flere arbejdsløse og kontanthjælpsmodtagere. I de mellemstore boliger er der især relativt flere pensionister (både folke- og førtids-) og beskæftigede med lavere indkomst.

Sammenhængen mellem private udlejningsboliger og det øvrige boligmarked

Tilflytterne til private udlejningsboliger kommer fra forskellige dele af boligmarkedet, blandt andet afhængig af hvilke husstande det drejer sig om, og hvor i landet flytningen foregår. I tabel 24 er tilflytterne til private udlejningsboliger fordelt på den fraflyttede ejerform i forskellige kommunetyper.

Tabel 24. Husstande flyttet til tomme private udlejningsboliger fordelt på boligform før flytningen sammenlignet med alle flytninger og i forskellige kommunetyper 2002.

	Ejerform før flytning					Total
	Almene	Priv.udlejn. +andel	Ejerlejligheder	Ejerboliger i enfamiliehuse	Ikke-selvstændige boliger	
Til priv. udlejning.	12%	42%	4%	34%	8%	100%
Alle flytninger	19%	36%	5%	33%	7%	100%
Overrepr. i priv. udl.	-36	16	-23	2	24	
Til private udlejningsboliger						
Kbh. Frdb.	11%	52%	8%	21%	9%	100%
Øvrige Hovedstadsomr.	16%	35%	7%	32%	11%	100%
Odense, Århus, Ålborg	13%	41%	5%	32%	9%	100%
Provinsbyer > 15.000	14%	38%	3%	36%	8%	100%
Øvrige kommuner	11%	42%	2%	39%	7%	100%
Overrepræsentation						
Kbh. Frdb.	-10	24	100	-39	6	
Øvrige Hovedstadsomr.	26	-17	68	-5	34	
Odense, Århus, Ålborg	6	-1	13	-6	11	
Provinsbyer > 15.000	10	-8	-15	7	2	
Øvrige kommuner	-13	0	-53	15	-20	

Mere end 40 pct. af tilflytterne kommer enten fra andre private udlejningsboliger eller fra andelsboliger. 34 pct. kommer fra ejerboliger i enfamiliehuse og 12 pct. fra almene boliger. Sammenlignet med alle fraflytningers fordeling på ejerformer er der flere af tilflytterne, som kommer fra private udlejningsboliger og andelsboliger, men en del færre fra hhv. almene boliger og ejerlejligheder.

Det er især i Københavns kommune mv. at tilflytterne kommer fra private udlejningsboliger og andelsboliger. I forstæderne er der flere tilflyttere fra almene boliger. I de mellemstore og mindre kommuner i Provinsen er der relativt flere tilflyttere fra parcelhuse.

Forskelle på livscyklusgrupper

De ovenfor viste analyser tyder på, at private udlejningsboliger spiller en stor rolle både i starten og i slutningen af den enkelte persons og families boligkarriere over livsforløbet. Man kan formulere en hypotese om, at unge, der flytter hjemmefra ofte flytter direkte til private udlejningsboliger eller gør det via kollegieboliger, ungdomsboliger og klubværelser mv. (Ikke-selvstændige boliger). Men kun en mindre del af de unge forbliver i den private udlejningssektor efterhånden som de afslutter uddannelse og danner familie. Når disse familier flytter til private udlejningsboliger er det ofte, fordi de er blevet skilte eller arbejdsløse eller er flyttet til en anden del af landet, hvor den private udlejningssektor igen fungerer som en mellemstation på vej mod en mere permanent bolig. Først når man når den alder, hvor familieboligen er blevet for stor eller man har mistet sin samlever kan en privat udlejningsbolig blive set som en mere permanent bolig.

I tabel 25 forsøger vi at belyse disse hypoteser ved at se på, hvilke boliger tilflyttere i forskellige faser af deres livsforløb kommer fra.

Tabel 25. Tilflyttende husstande i forskellige livscyklusgrupper til private udlejningsboliger fordelt på fraflyttet bolig 2002.

	Ejerform før flytning					Total
	Almene	Priv.udlejn. + andel	Ejerlejligheder	Ejerboliger i enfamilieshuse	Ikke-selvstændige boliger	
Unge enlige	12%	35%	4%	38%	11%	100%
Unge par	13%	45%	3%	31%	8%	100%
Småbørnsfamilier	13%	49%	3%	31%	4%	100%
Storbørnsfamilier	13%	43%	2%	39%	3%	100%
Midaldrende enlige	11%	44%	5%	30%	9%	100%
Midaldrende par	10%	51%	5%	28%	6%	100%
Ældre enlig	10%	32%	4%	52%	2%	100%
Ældre par	17%	40%	4%	32%	7%	100%
Alle	12%	42%	4%	34%	8%	100%
Overrepræsentation						
Unge enlige	-4	-15	0	11	30	
Unge par	1	8	-15	-8	1	
Småbørnsfamilier	5	19	-15	-10	-56	
Storbørnsfamilier	7	2	-53	14	-59	
Midaldrende enlige	-8	7	23	-11	12	
Midaldrende par	-19	23	30	-19	-27	
Ældre par	-19	-22	5	53	-80	
Ældre enlig	35	-3	5	-7	-11	

Det ses af tallene for overrepræsentation, at tilflyttende unge enlige relativt oftere kommer fra ikke-selvstændige boliger eller parcelhuse, der oftest er forældrenes bolig. Unge par kommer derimod oftere fra andre private udlejningsboliger eller andelsboliger. Dette gælder i endnu højere grad for småbørnsfamilierne, mens storbørnsfamilierne oftere kommer fra parcelhuse – måske fordi de er skilte eller arbejdsløse. Mange af de midaldrende enlige og par uden børn kommer fra private udlejningsboliger, andelsboliger eller ejerlejligheder. Endelig ses det, at de ældre par oftere kommer fra parcelhuse, mens de ældre enlige oftere kommer fra almene boliger og ejerlejligheder.

Bilag 1. Definition af private udlejningsboliger og boligtyper i BBR

De forskellige ejerformer på boligmarkedet kan ikke identificeres entydigt i BBR registeret. Afgrænsningen af de private udlejningsboliger – og de øvrige ejerformer - er gennemført på grundlag af følgende datafelter i registeret:

- F102: Ejerforhold: Ejerkategori
- F306: Ejerlejlighedsnr
- F307: Boligens anvendelse: hustype mv.
- F308: Boligtype: Identifikation af selvstændig bolig med eget køkken
- F314: Antal boliger i ejendommen
- F392: Udlejningsforhold: er boligen beboet af ejeren eller udlejet?

Der er defineret følgende ejerformer:

- 1 Boliger ejet af stat og kommune: F102: boliger ejet af stat og kommuner
- 2 Private udlejningsboliger: Boliger ejet af Privatpersoner, Selskaber, Selvejende foreninger mv. og Andet (fx moderejendomme for udlejede ejerlejligheder), som er udlejet, eller står tomme og er etageboliger (ejendomme med mere den 2 boliger), som ikke har ejerlejlighedsnummer
- 3 Almene boliger: F102: boliger ejet af almene boligorganisationer
- 4 Andelsboliger: F102: boliger ejet af andelsboligforeninger
- 5 Ejerlejligheder: Boliger, som bebos af ejer og har ejerlejlighedsnummer
- 6 Ejerboliger i enfamiliehuse mv.: Boliger, som bebos af ejer i ejendomme med højst 2 boliger
- 7 Uoplyst ejerform: Tomme boliger i øvrigt.

De private udlejningsboliger er opdelt i følgende grupper:

- 1 Ikke-selvstændig bolig: Har ikke eget køkken
- 2 Udlejet ejerbolig/sommerhus: Ejendomme med kun 1 bolig eller med ejerlejlighedsnummer, som er udlejet
- 3 Enkeltbolig i ejendom: Boliger i ejendomme, som ikke er enfamiliehuse, hvor der kun er en bolig (fx i en erhvervs ejendom)
- 4 Tofamiliehus (Ejendomme med 2 boliger)
- 5 Ejendom m. 3-5 boliger
- 6 6 - 10 boliger
- 7 11 - 20 boliger
- 8 20 - boliger

På grundlag af registerdata gives i denne rapport et signalement af den private udlejningssektor i Danmark, hvilke ejendomme og boliger den består af, og hvem der bor i den. Undersøgelsen viser, at den private udlejningssektor har en stor betydning for mobiliteten på det danske boligmarked, og at den især bruges af husstande, der har akut brug for en midlertidig bolig som en station på vejen til en mere permanent boligsituation.

1. udgave, 2007

ISBN 978-87-563-1314-8