

Privat boligudlejning
En overset boligsektor på vej
mod afregulering

Hans Skifter Andersen
Center for Bolig og Velfærd og
Statens Byggeforskningsinstitut

Undersøgelse af den private udlejningssektor

- Analyse af registerdata vedrørende ejendomme, boliger og beboere
- Spørgeskemaundersøgelse blandt ejere af private udlejningsejendomme

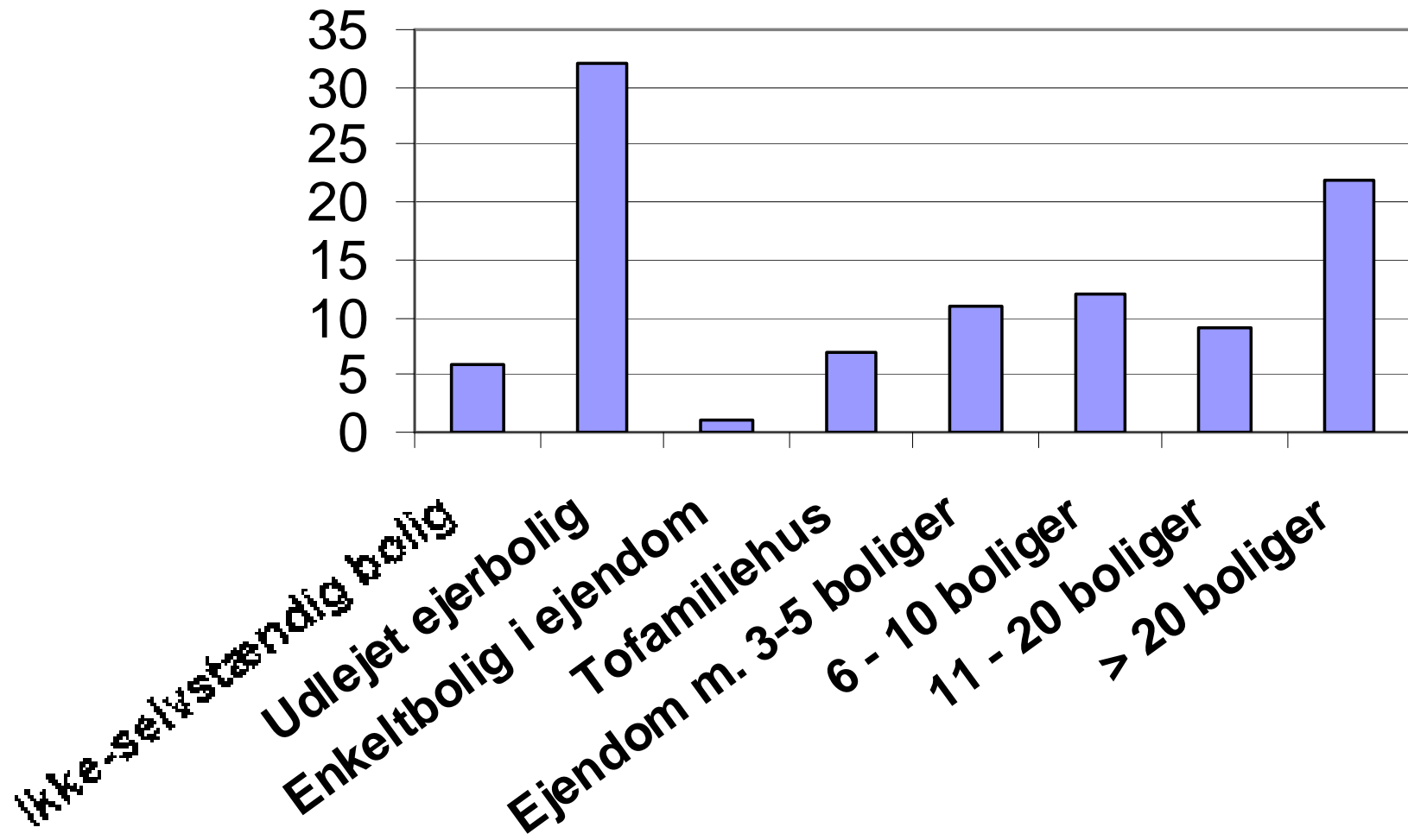
Undersøgelsestemaer:

- Hvordan bruges den private udlejningssektor, hvem investerer i den og hvorfor?
- Hvad betyder dette for sektorens rolle på boligmarkedet?

Privat boligudlejning

- 450.000 boliger - 18 pct. af boligmassen
- Ikke et frit marked: regulering af huslejerne
- har ikke fået tilskud som de 3 andre boligformer
- er glemt af politikerne/fejlet ind under gulvtæppet
- Resultat: næsten ikke nybyggeri og omdannelse til andelsboliger

Andel af boliger, pct.

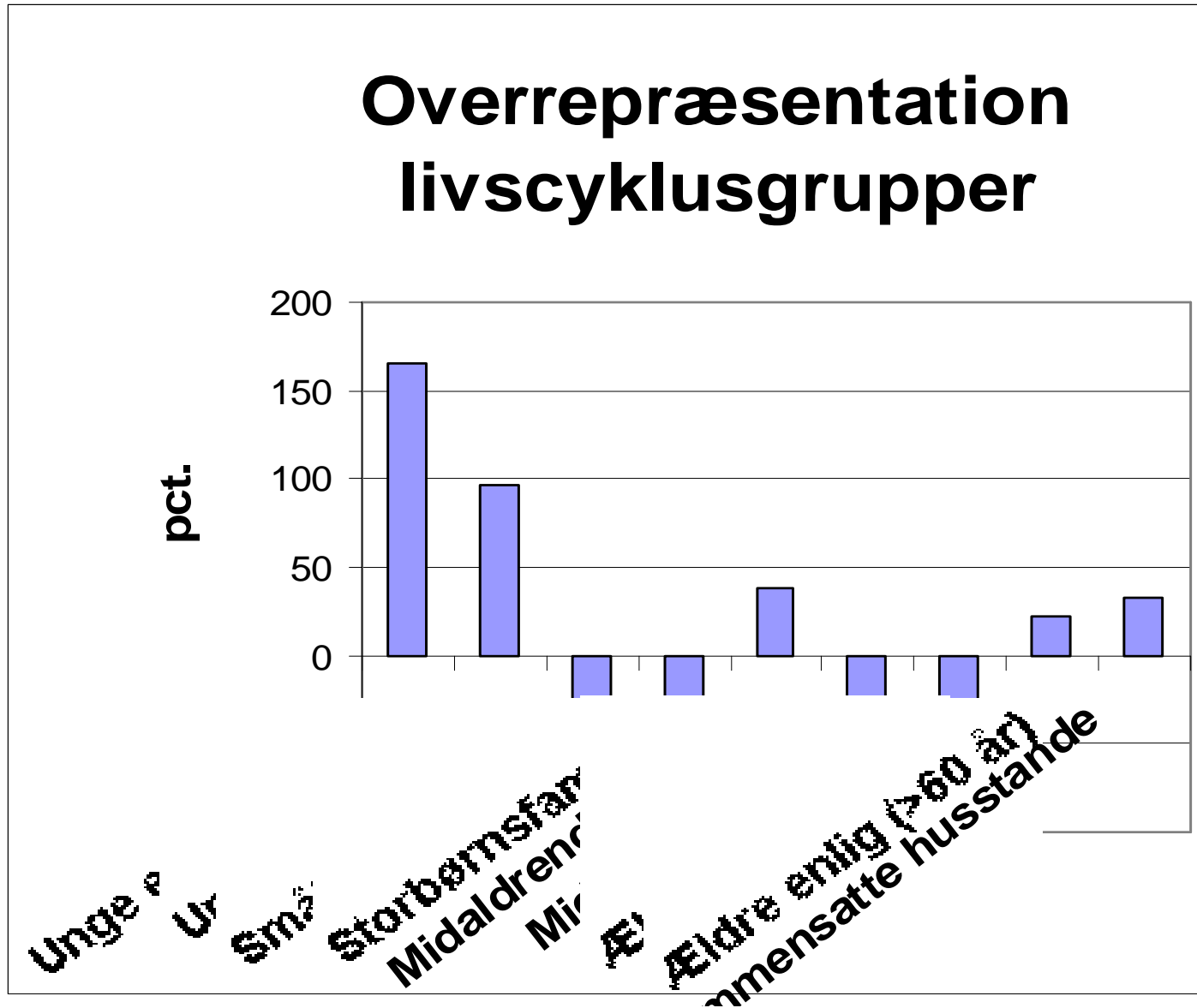


Boligerne

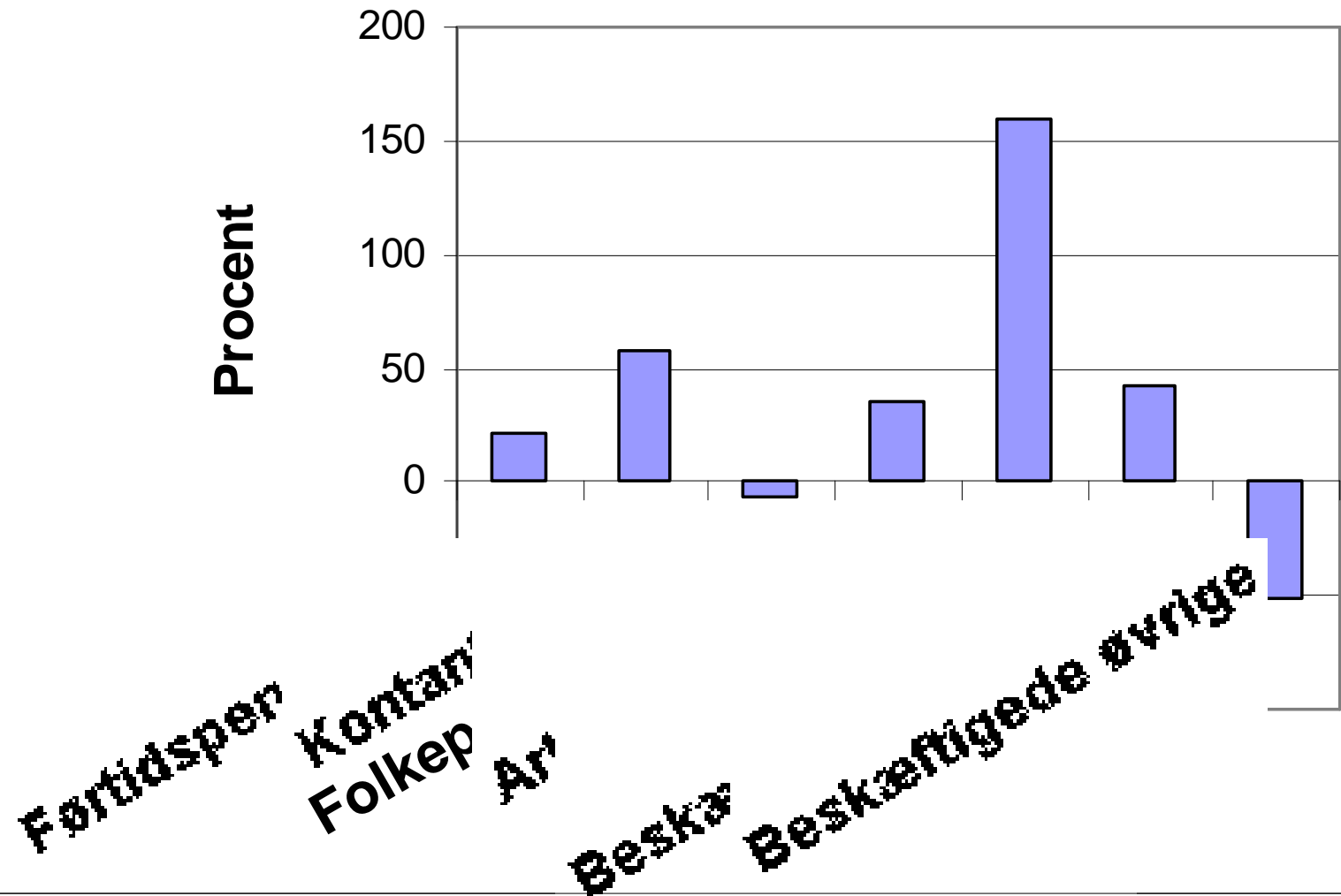
- Gamle: 67 pct. før 1940
- Små: 65 pct. mindre end 80 m². 42 pct. af alle boliger under 45 m² er privat udl.
- Dårlige?: 15 pct. med installationsmangler ifølge BBR
- I de store byer: halvdelen i København, og de tre største provinsbyer

Beboerne

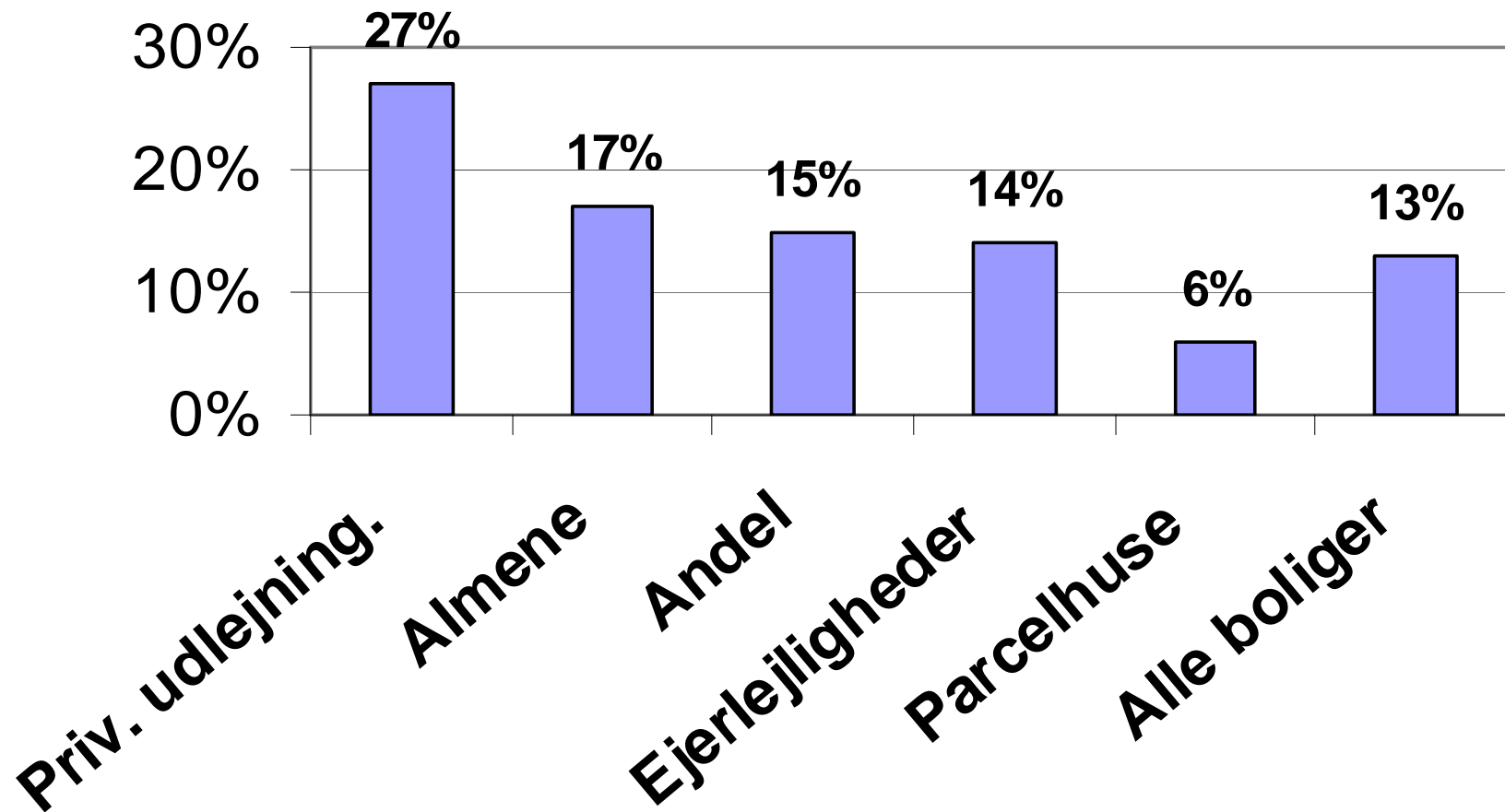
Overrepræsentation livscyklusgrupper



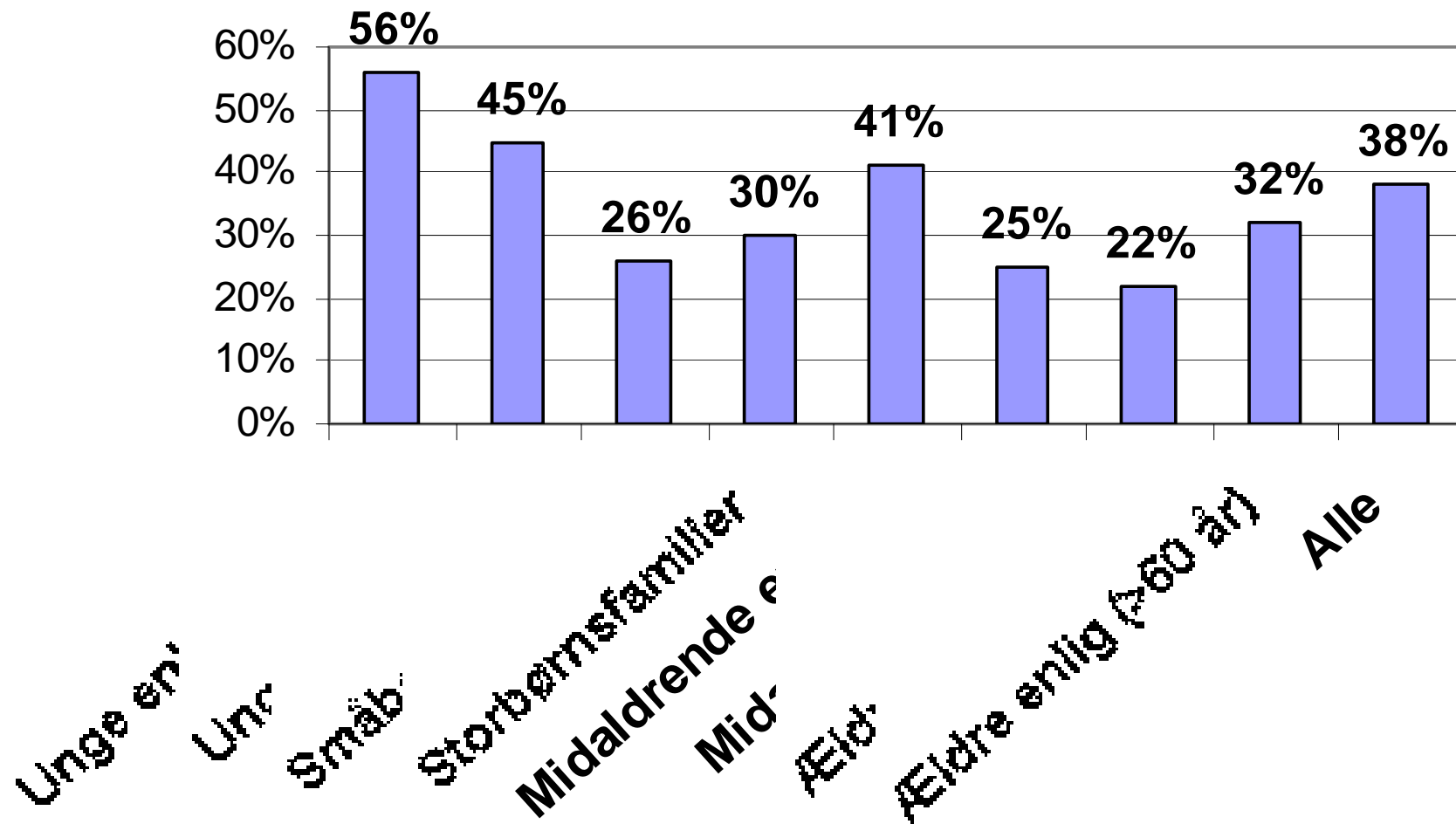
Overrepræsentation socialgrupper



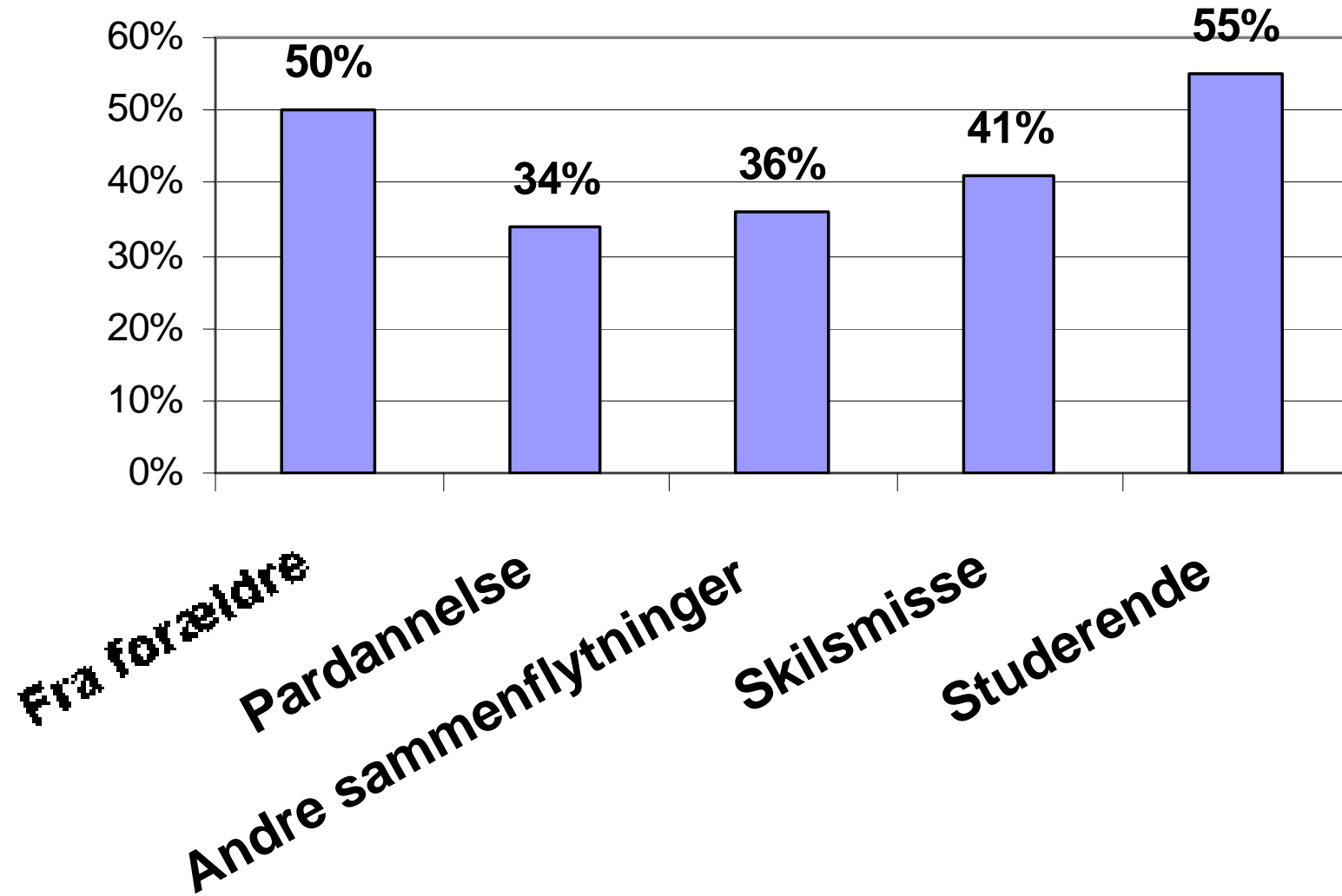
Boligomsætning: andel boliger, som skifter beboere pr. år



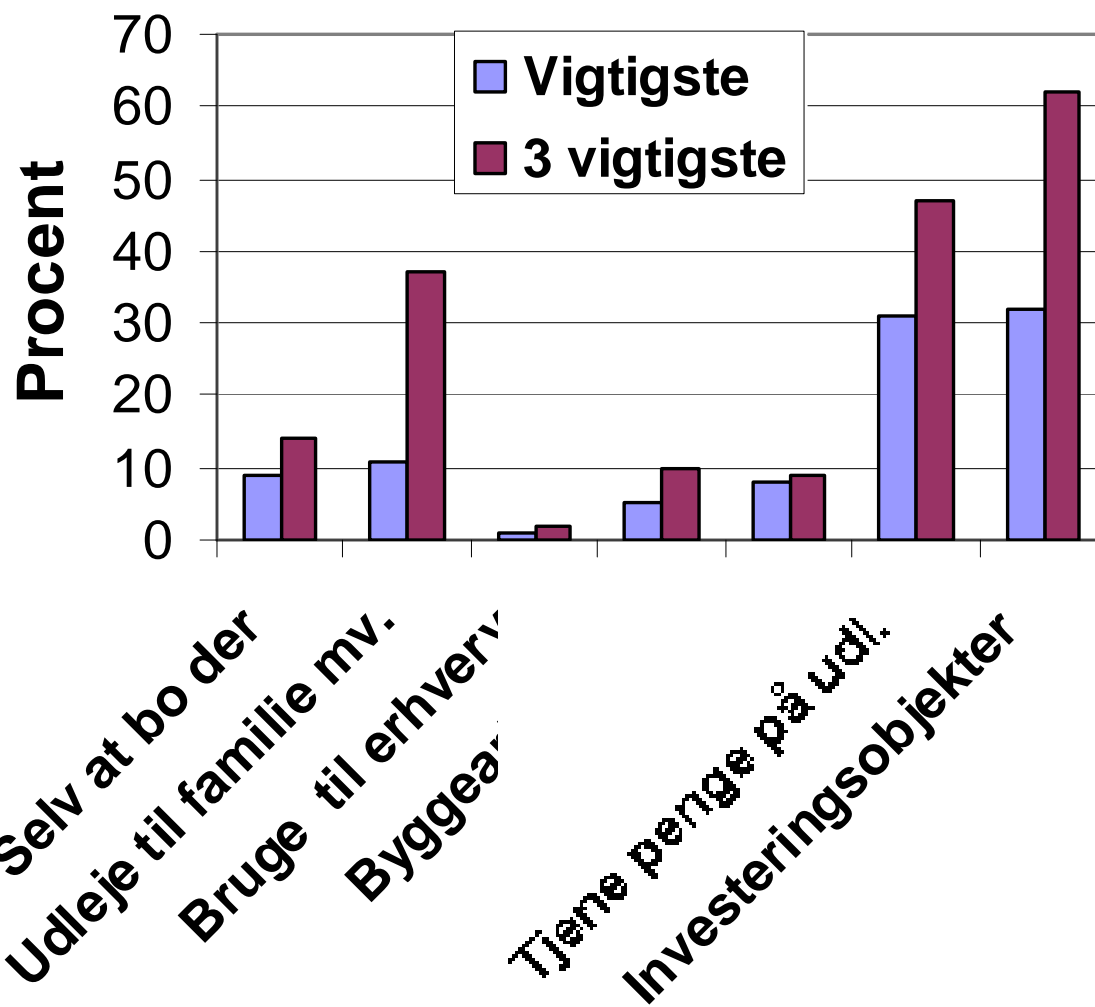
Andel af alle flyttende, som går til priv. udl.



Andel af flyttende til priv. udl



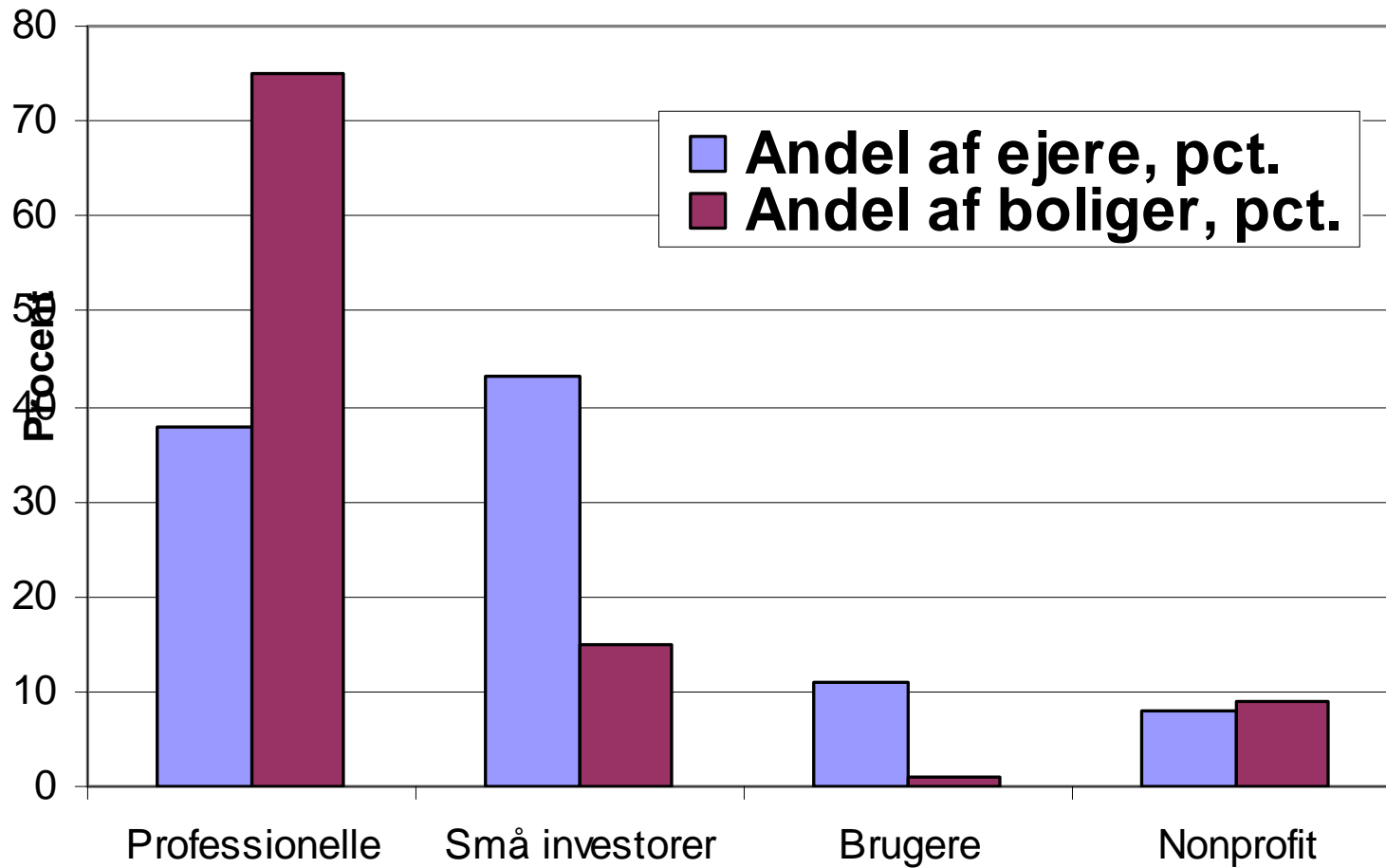
Motiver for at købe ejendomme



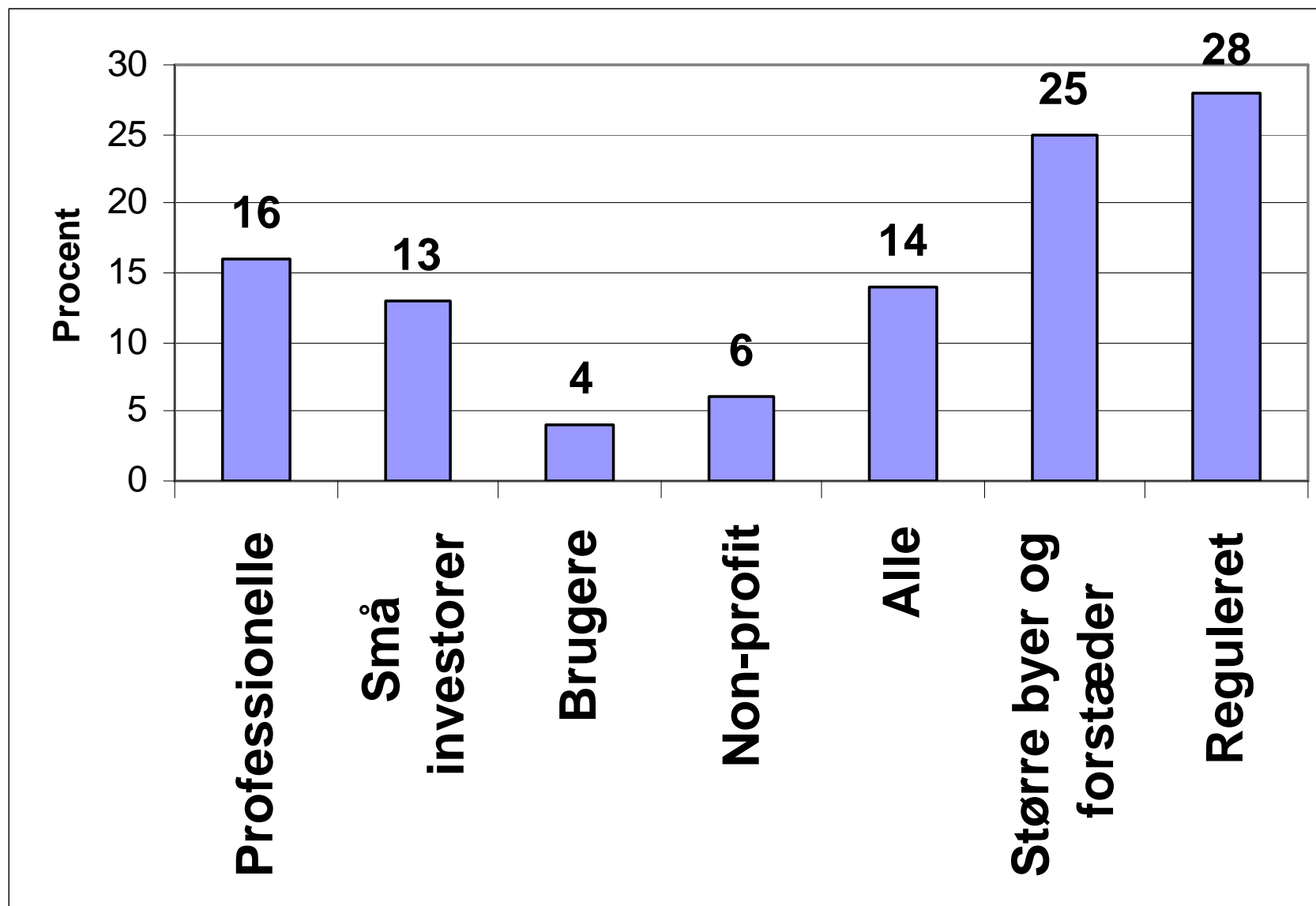
Typisering af udlejere

- **Professionelle udlejere.** har boligudlejning som deres primære erhverv + pensions-kasser mv.
- **Små investorer:** Privatpersoner og selskaber med udlejning som bierhverv og som ikke selv bruger ejendommene
- **Brugere:** Privatpersoner og selskaber, som har erhvervet ejendommene for at bruge dem til egne formål
- **Nonprofit udlejere:** Udlejere, hvis primære formål med at købe ejendommene har været at stille boligerne til rådighed for specifikke grupper

Udlejere og deres boliger fordelt på ejertyper



Boliger, hvor reguleringen er ophævet ved renovering



Ejendomsøkonomi – kr per m²

	Husleje- indtægt er	Drifts- udgifter	Vedlige- holdelse	Resultat før skat
Professionelle	914	348	293	273
Små investorer	594	172	80	341
Brugere	467	240	45	181
Non-profit	998	966	108	-77
Alle	828	353	222	253

Afkast i pct. af ejendommens værdi

	Brutto-afkast	Netto-afkast	Værdi-stigning	Totalt afkast
Professionelle	6,4	2	14	16
Små investorer	6,2	4,1	9	13
Brugere	3,5	1,4	5	7
Non-profit	5,3	-0,5	8	8
Alle	6	2	12	14

Opsamling

- Private udlejningsboliger er en lille del af boligmarkedet, men har stor betydning for de mobile grupper
- Nybyggede private udlejningsboliger har svært ved at konkurrere med de andre boligformer
- Private udlejere er en meget differentieret gruppe og mange har ikke-optimale strategier. Resultatet heraf er en kombination af dårligere boligkvalitet og lavere afkast for ejerne
- Sektoren er i fuld gang med afregulering ved renovering, og salg, men ikke nødvendigvis på en hensigtsmæssig måde