



Hvad får os til at vælge ejer- eller lejebolig?

Morten Skøgl

Center for Bolig og Velfærd

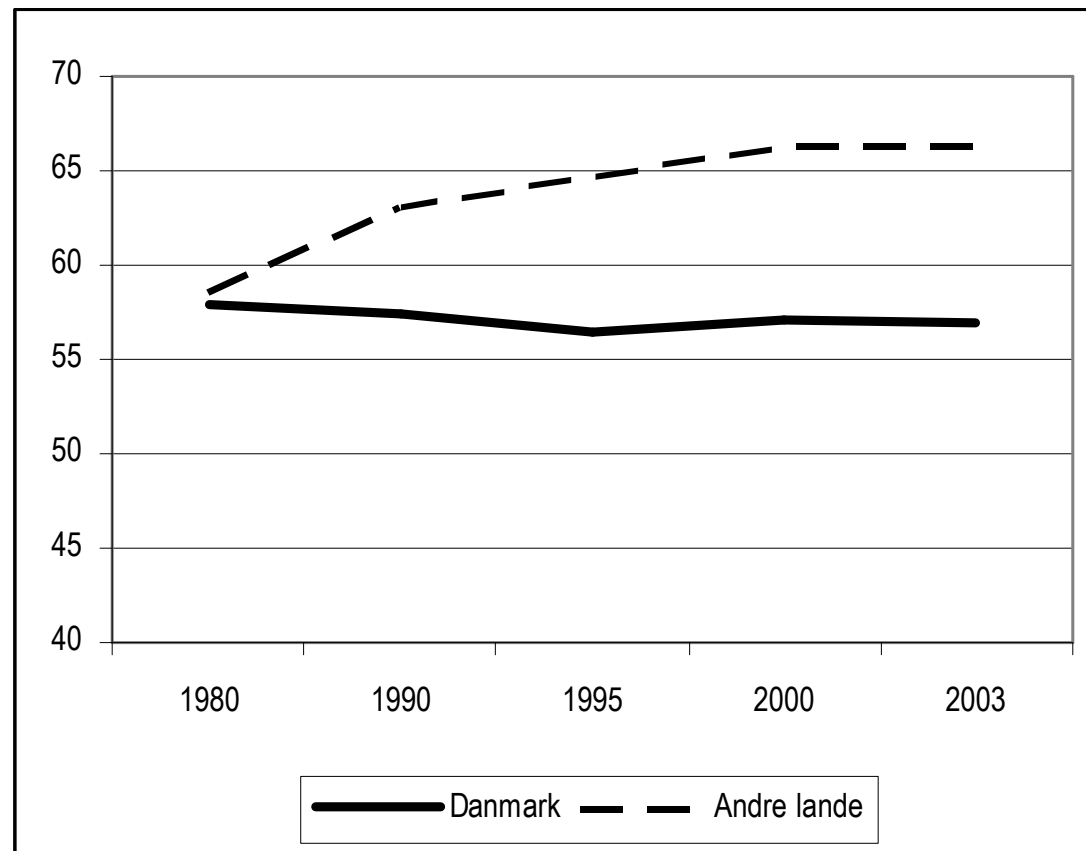
Midtvejskonference 2008

Realdania





Ejerboligandelen i Danmark og nogle andre europæiske lande. Pct.



Grafen viser den danske andel i sammenligning med gennemsnittet for de lande, for hvilke der i kilden er tal for alle fem år, dvs. Finland, Frankrig, Luxembourg, Holland, Spanien, Sverige og England. Andelen er beregnet for boliger, som enten er udlejede eller beboet af ejeren.
Kilder: Boverket (2005). Danmarks Statistik: Statistikbanken.



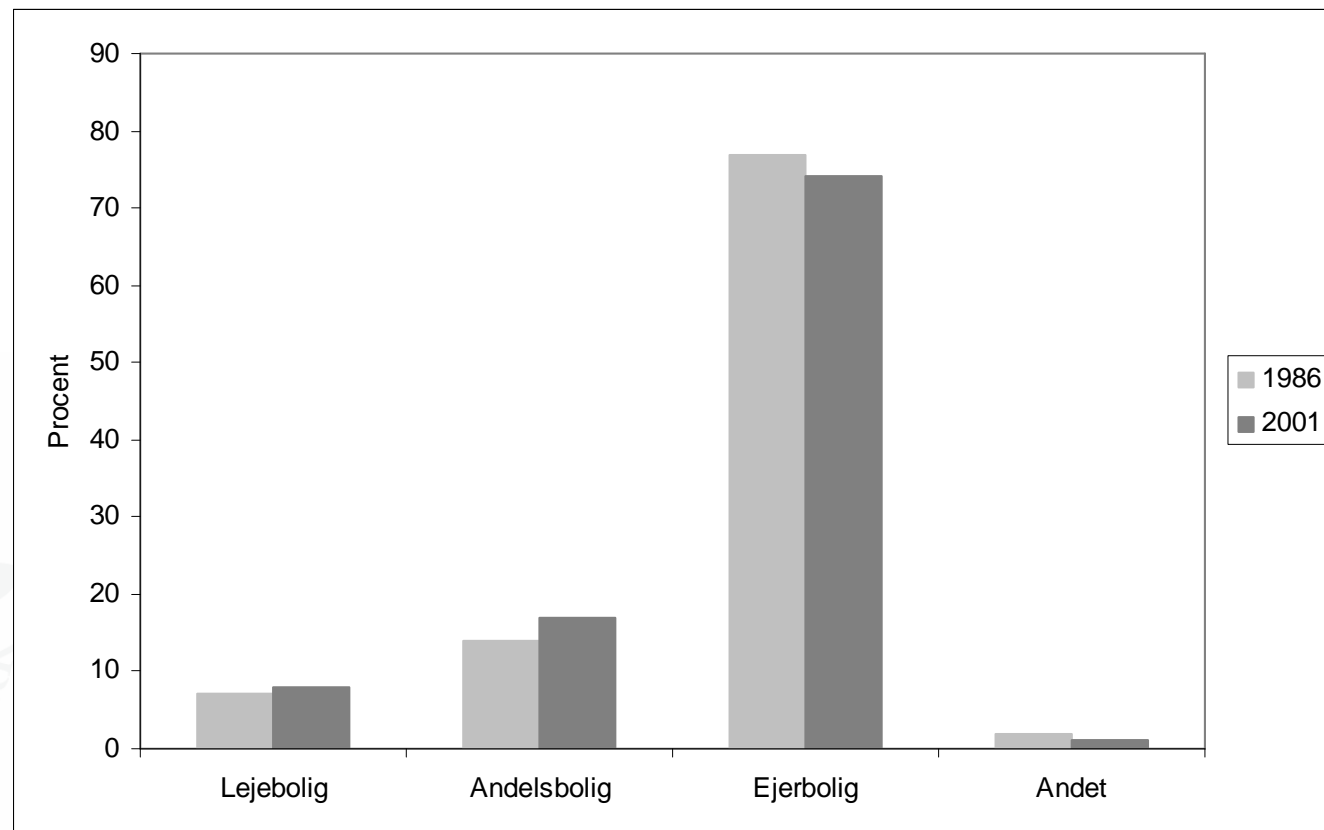
Hvad siger folk, når vi spørger dem?

Ønsker til boligens ejerform inden for 5 år:

Ca. $\frac{3}{4}$
ønsker
ejerbolig

Tvivilere ej medtaget

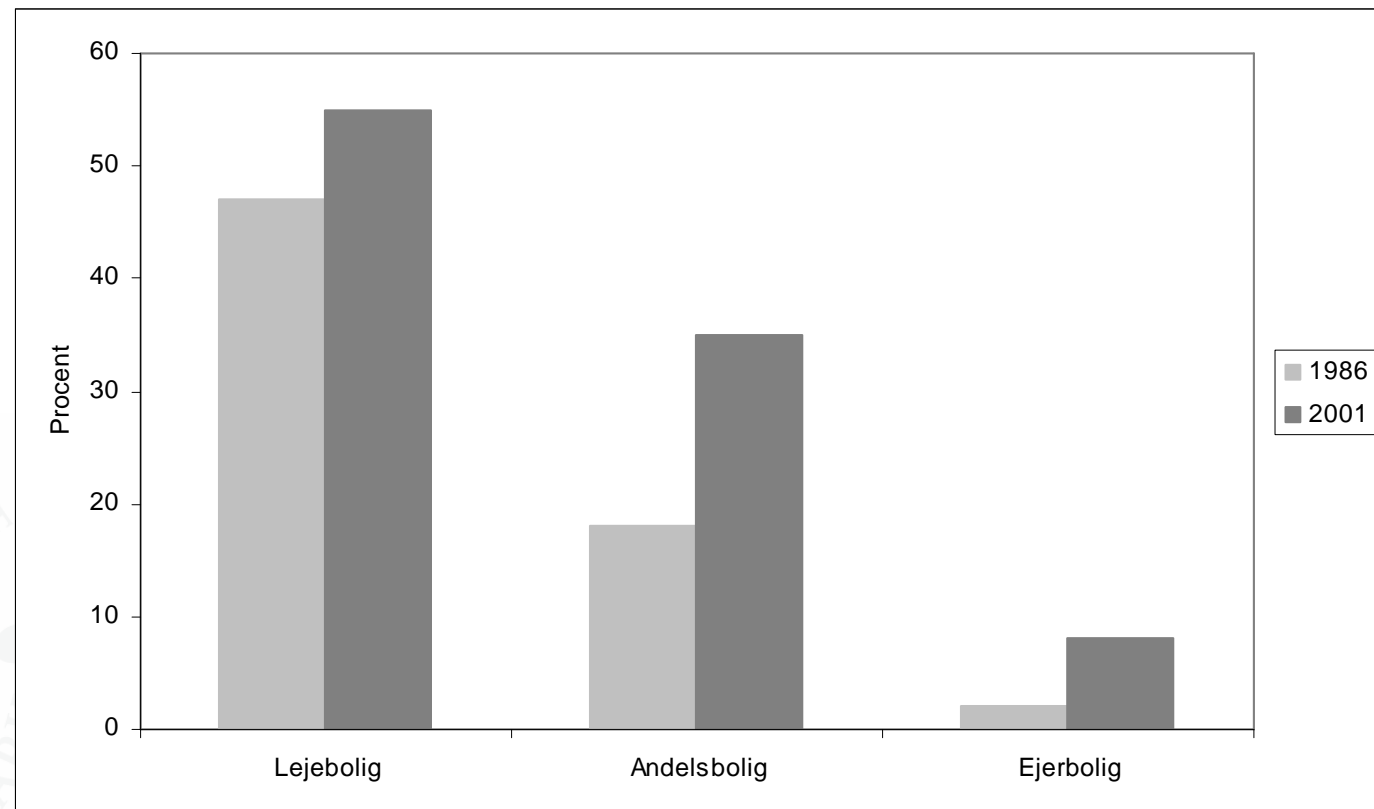
Kilde: Byforum: Det danske
boligmarked. 2001.





Beboere, der ønsker en anden boligform inden for 5 år

**Lejere
ønsker en
anden
boligform**



Tvillere ej medtaget

Kilde: Byforum: Det danske boligmarked. 2001.



**Hvorfor er der ikke flere
ejerboliger i Danmark?**

**Hvilke forhold påvirker
valget mellem ejer- og
udlejningsbolig?**





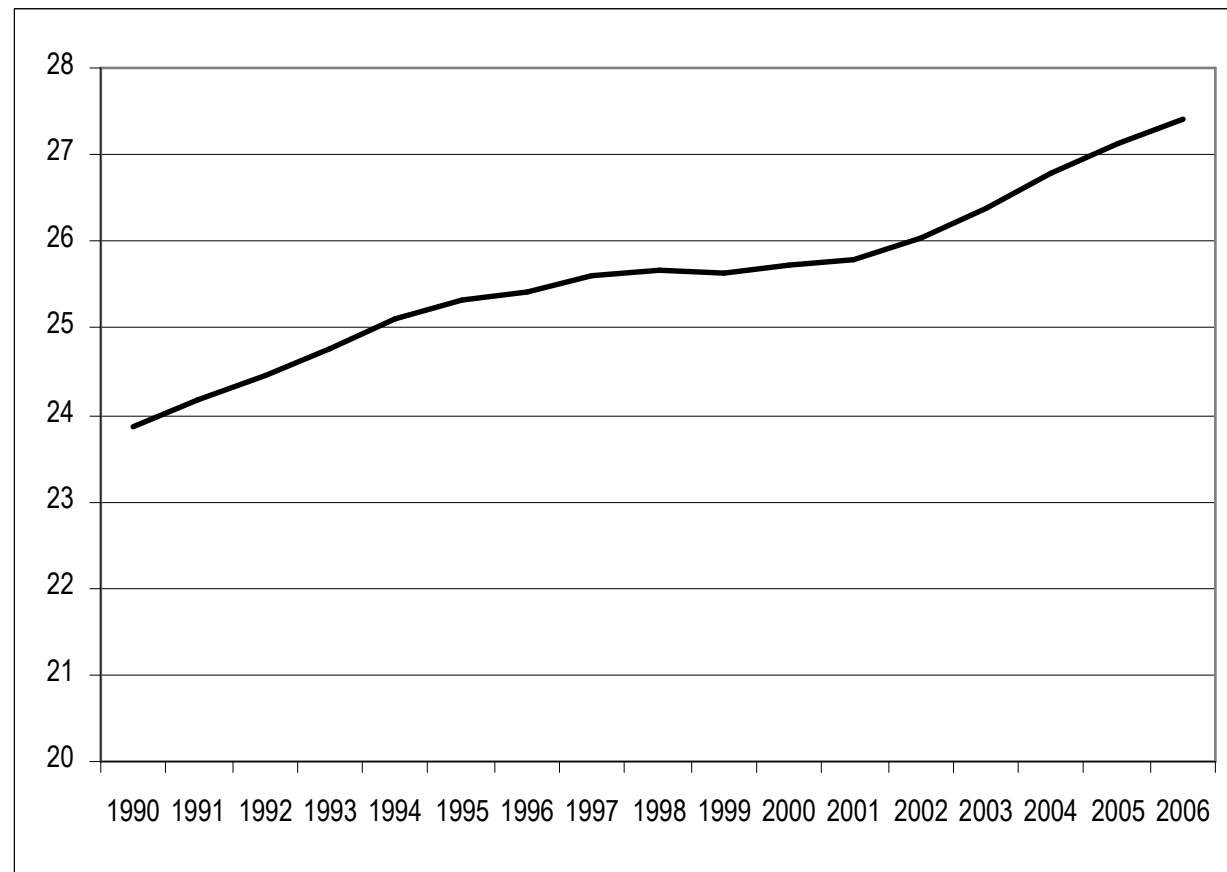
Priser, udbud og efterspørgsel

- Det har været forholdsvis billigt at bo til **leje** (i de senere år er ejerboligen blevet billigere, især når der forventes kapitalgevinster).
- Udbuddet af typiske ejerboliger var lavt i **1990'erne**.
- Nogle forhold har fremmet efterspørgslen efter udlejningsboliger:



Flere single boende

Familier med enlige voksne i procent af alle familier. Aldersgruppen 30 til 64 år.

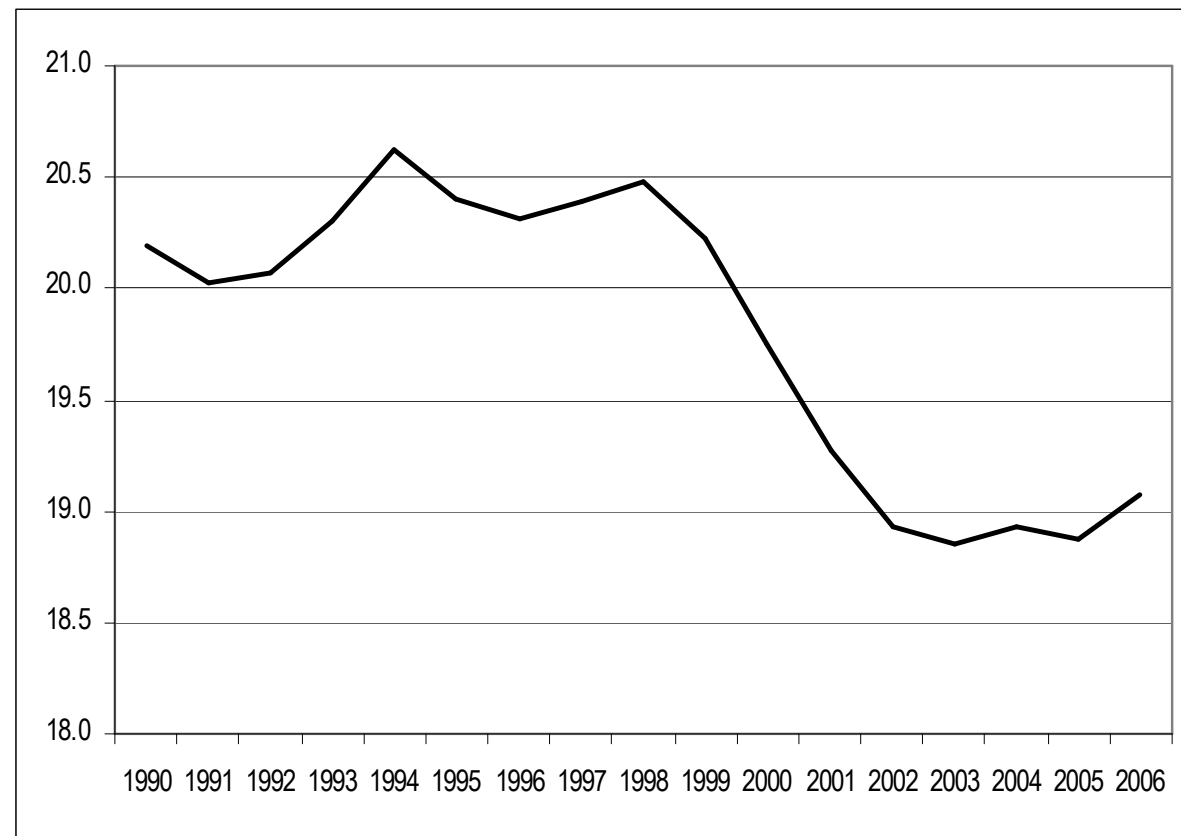


Figuren viser antallet af familier med kun en voksen person i alderen 30 til 64 år som en procent af alle familier med personer i alderen 30 til 64 år.
Kilde: Danmarks Statistik: Statistikbanken.



Børnene stikker af fra forældrene?

Den procentvise andel af "børn" i alderen 18 til 30 år, der bor hos deres forældre.

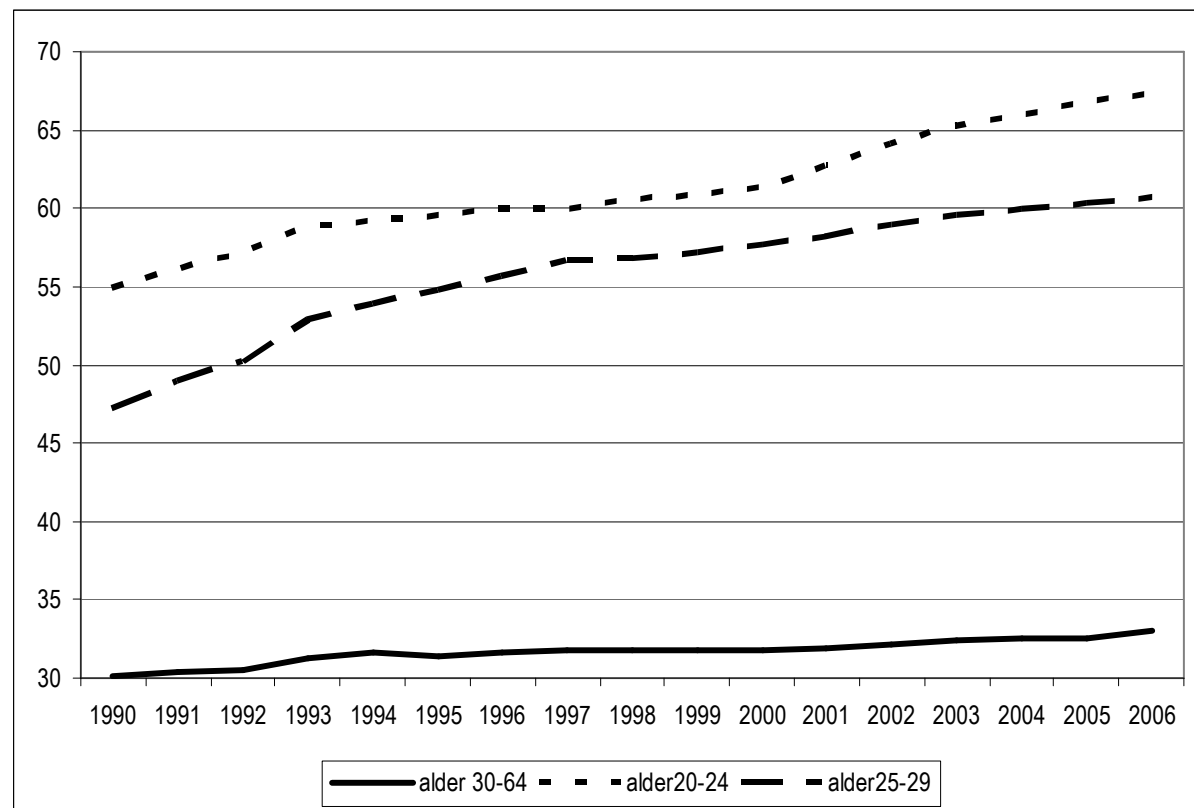


Kilde: Danmarks Statistik:
Statistikbanken.



Flere i længere uddannelser efterspørger udlejningsboliger

Den procentvise andel af personer, der bor i udlejningsboliger



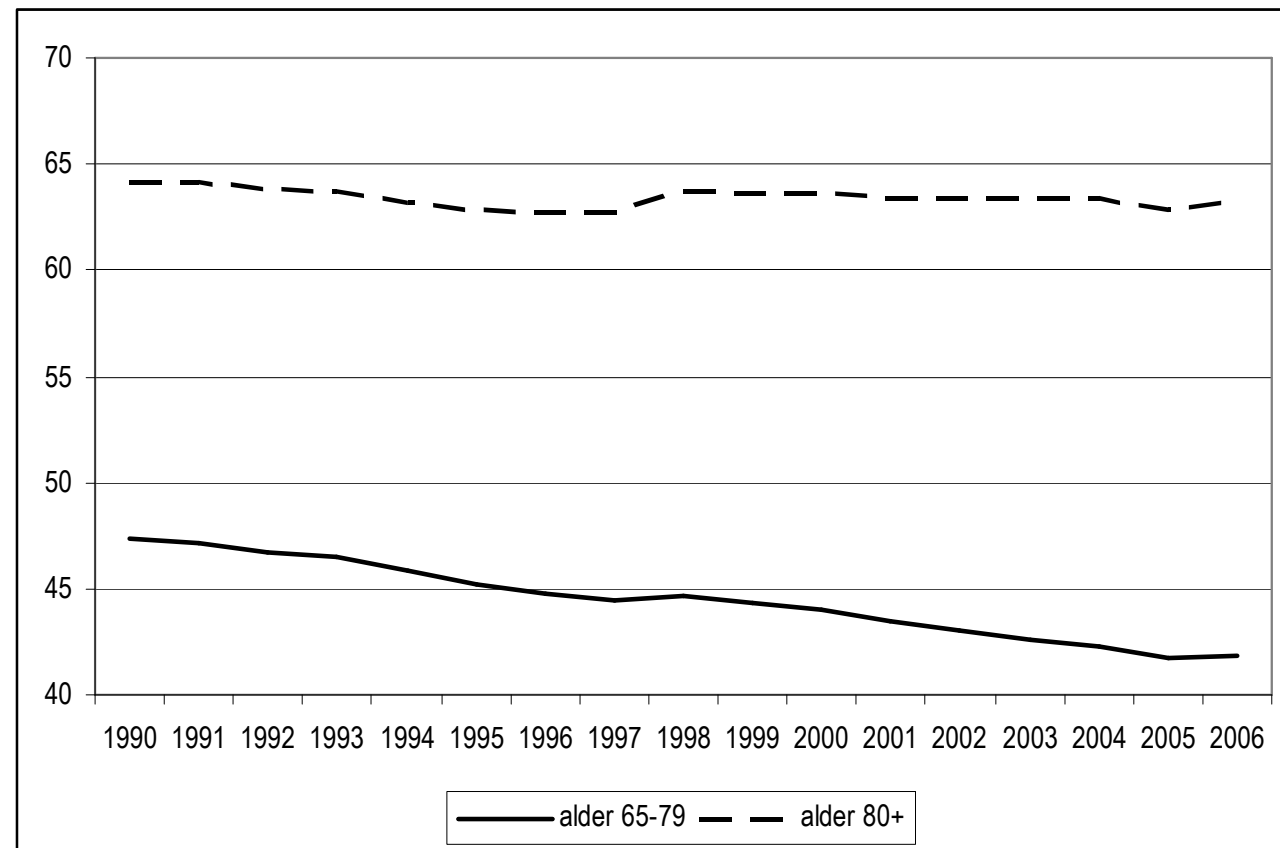
Er det kohorte effekter eller forskydninger?

Kilde: Danmarks Statistik: Statistikbanken.



Modsat: Flere ældre bliver (længere tid) boende i/ efterspørger egen bolig

Den procentvise andel af personer med alderen 65+, der bor i udlejningsboliger



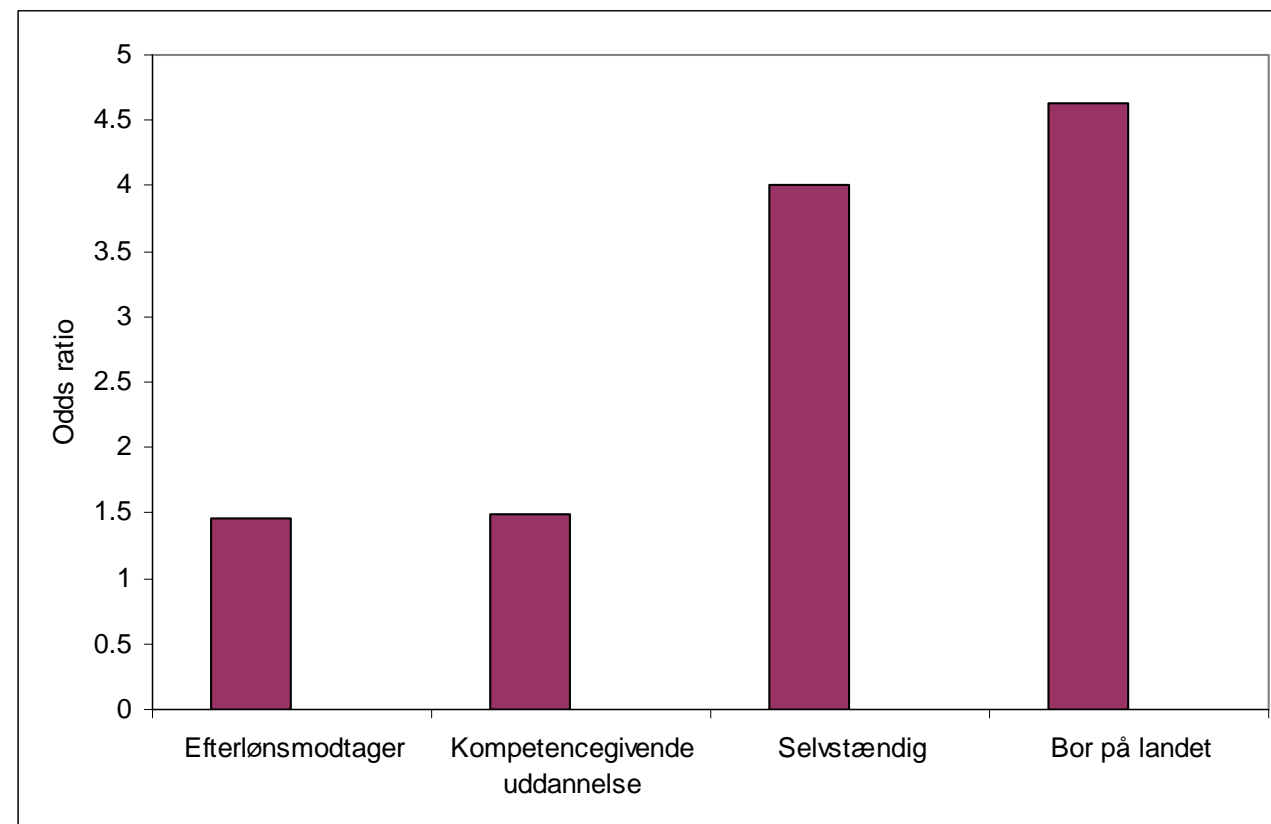
Er det kohorte effekter eller forskydninger?
Kilde: Danmarks Statistik: Statistikbanken.



**Hvad karakteriserer
beboere i ejerboliger i
modsætning til beboere af
udlejningsboliger?**



Forhold, der øger sandsynligheden for/ efterspørgslen efter **ejerbolig**

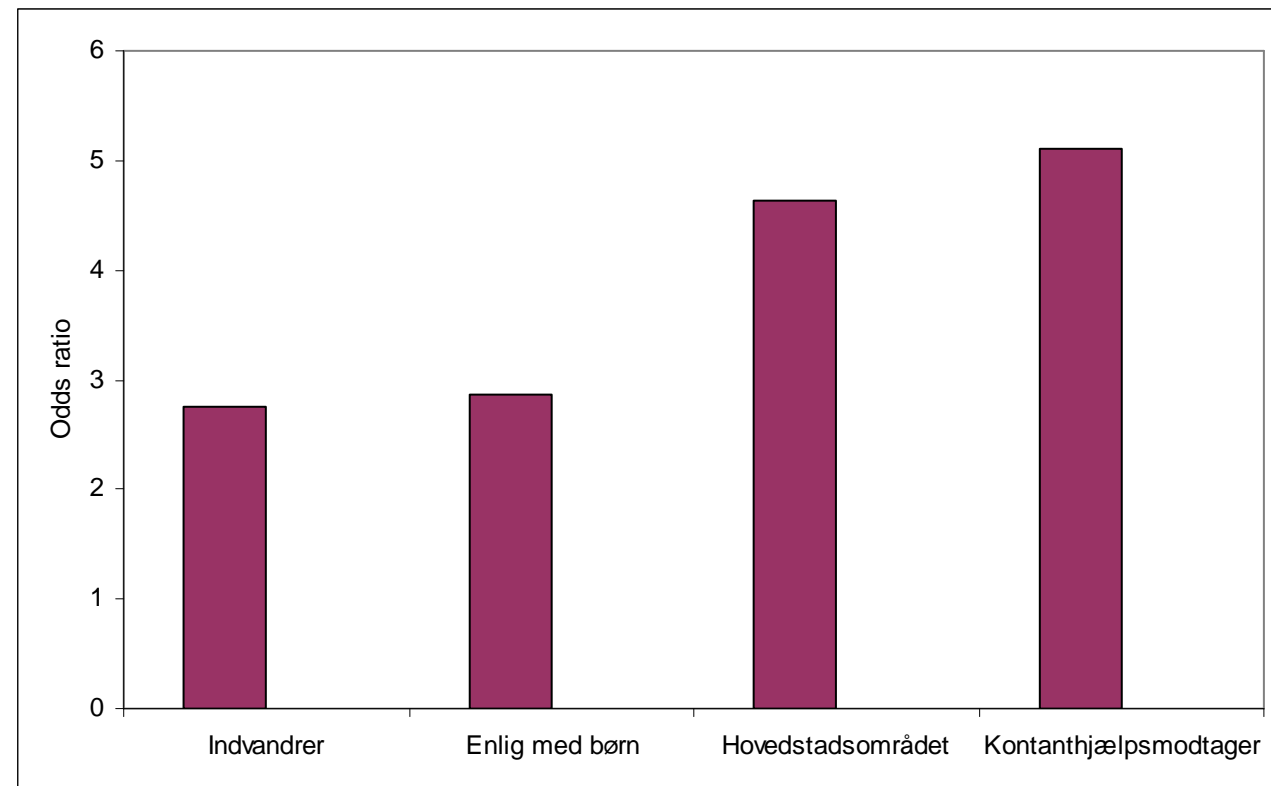


Ssh. for ejerbolig ifht. lønmodtager/ej
uddannelse/lønmodtager/hovedstadsom
rådet

Kilde: Lauridsen, Jørgen og Morten Skak
(2007): [The Determinants of Homeownership in
Denmark](#). Discussion Papers on Business and
Economics. Department for Business and
Economics. University of Southern Denmark.
No. 2/2007.



Forhold, der øger sandsynligheden for/ efterspørgslen efter **udlejningsbolig**



Ssh. for udlejningsbolig ifht. ej
indvandrer/par med
børn/landet/lønmodtager

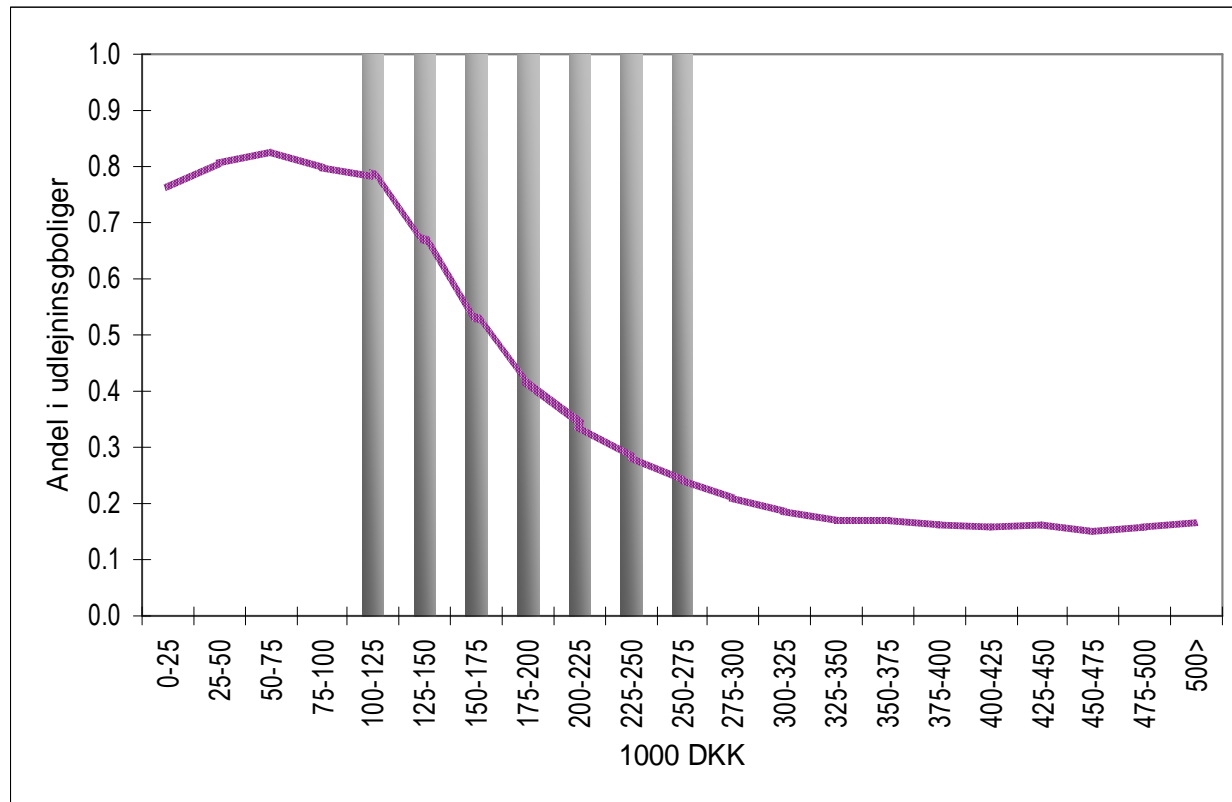
Kilde: Lauridsen, Jørgen og Morten Skak
(2007): [The Determinants of Homeownership in
Denmark](#). Discussion Papers on Business and
Economics. Department for Business and
Economics. University of Southern Denmark.
No. 2/2007.



Husholdningernes ækvivalerende disponible indkomst og andelen i/ efterspørgslen efter udlejningsbolig

Den ækvivalerende disponible indkomst er beregnet som den samlede disponible indkomst divideret med (1 for den første voksne person + 0,5 gange antallet af andre voksne personer i husholdningen + 0,3 gange antallet af børn i husholdningen).

Kilde: Hans Skifter Andersen og Morten Skak (2008): Privat boligudlejning – motiver, strategier og økonomi. Statens Byggeforskningsinstitut og Center for Bolig og Velfærd.





Hvis man tager hensyn til alle disse forhold og anvender sandsynlige udviklingstendenser over årene frem til 2020, hvad bliver da udviklingen i efterspørgslen efter udlejningsboliger?



Efterspørgslen efter udlejningsboliger frem til år 2020

Ækv. disponibel husholdnings indkomst	Andel af markedet i pct. 2004	Vækst 2004 til 2020 i pct.
under 100.000 DKK	16	+ 9,3
100.000-275.000 DKK	80	- 1,0
over 275.000 DKK	4	+ 11,7
Total	100	+ 1,1
Ejerboligandel	0,47	0,50

Kilde: Hans Skifter Andersen og Morten Skak (2008): Privat boligudlejning – motiver, strategier og økonomi. Statens Byggeforskningsinstitut og Center for Bolig og Velfærd.



***Efterspørgslen efter udlejningsboliger
kommer fra***

**-Primært fra ældre og unge under
uddannelse i det lave indkomstinterval**

**-Sekundært fra veluddannede singler i det
høje indkomstinterval**

***Hertil kan lægges en efterspørgsel som følge af ned- og
sammenlagte udlejningsboliger***

***Modsat trækker indkomststigninger for det store
midterinterval efterspørgslen væk fra udlejningsboligerne***



Slut

