



# Hvad får os til at vælge ejer- eller lejebolig?

Morten Skøgl

**Center for Bolig og Velfærd**

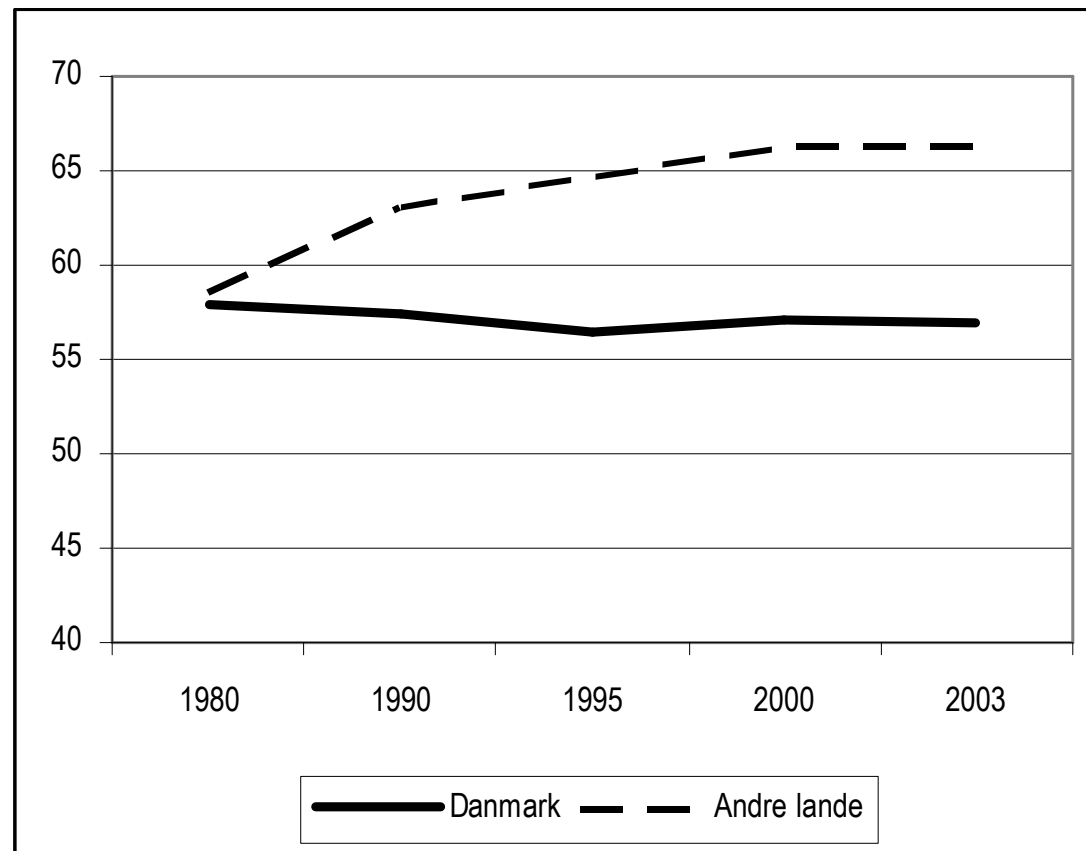
**Midtvejskonference 2008**

**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.



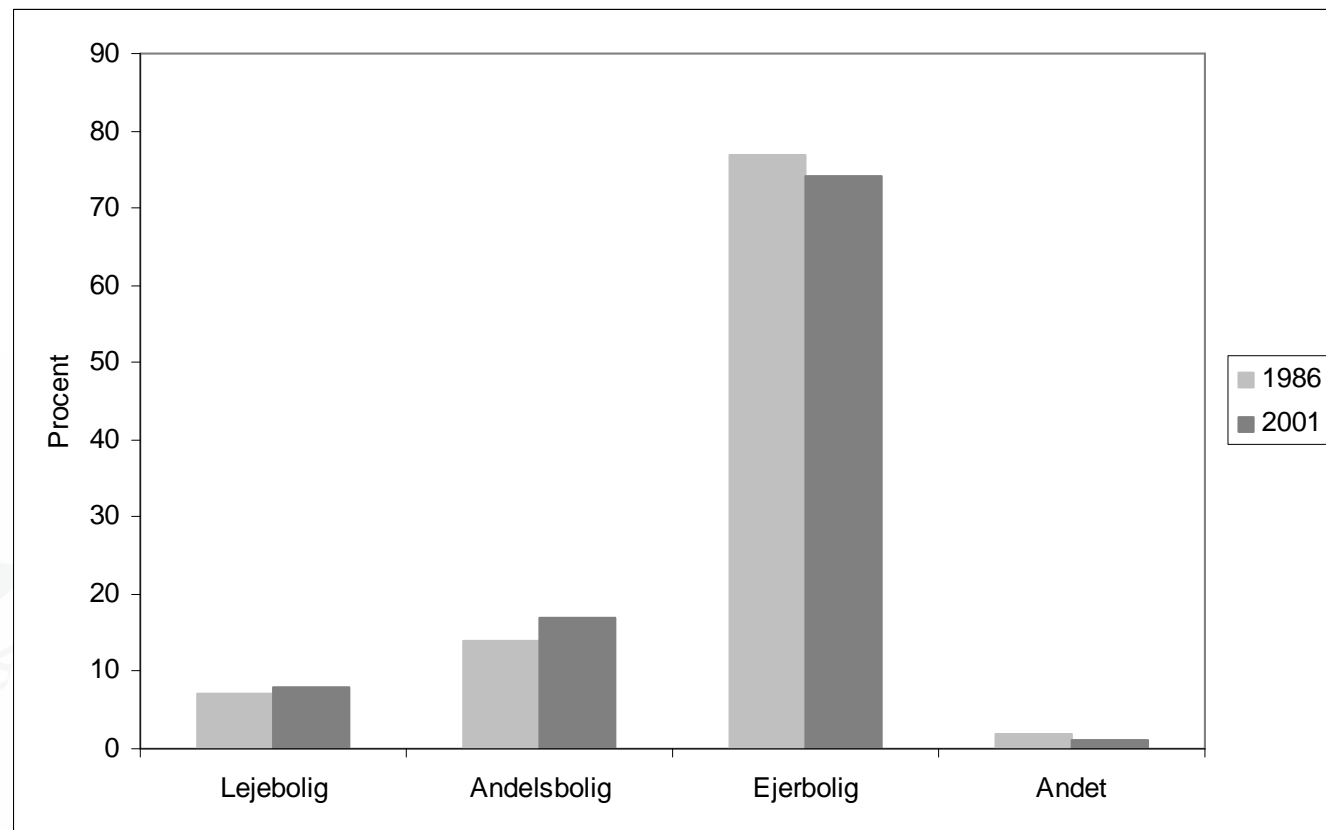
## Hvad siger folk, når vi spørger dem?

### Ønsker til boligens ejerform inden for 5 år:

Ca.  $\frac{3}{4}$   
ønsker  
ejerbolig

Tvivelere ej medtaget

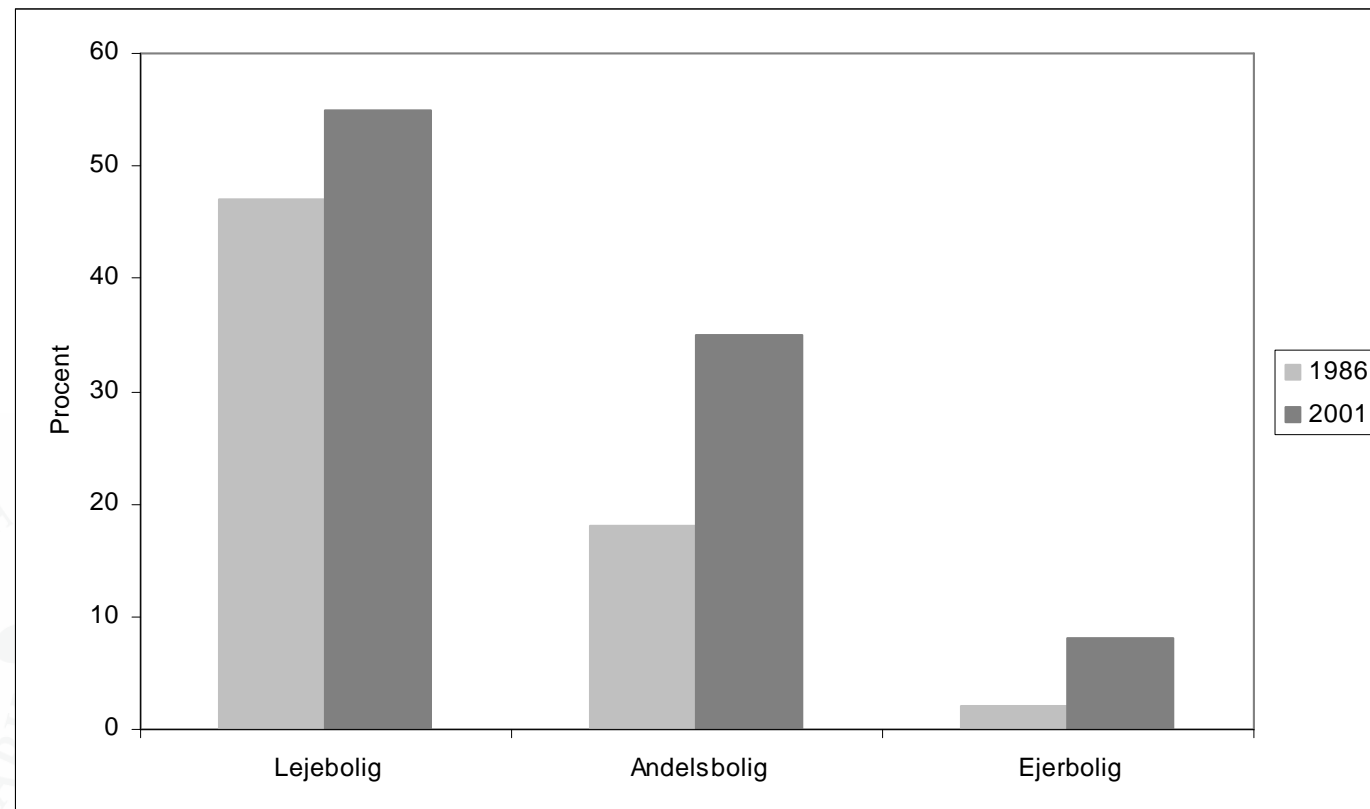
Kilde: Byforum: Det danske  
boligmarked. 2001.





# 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).

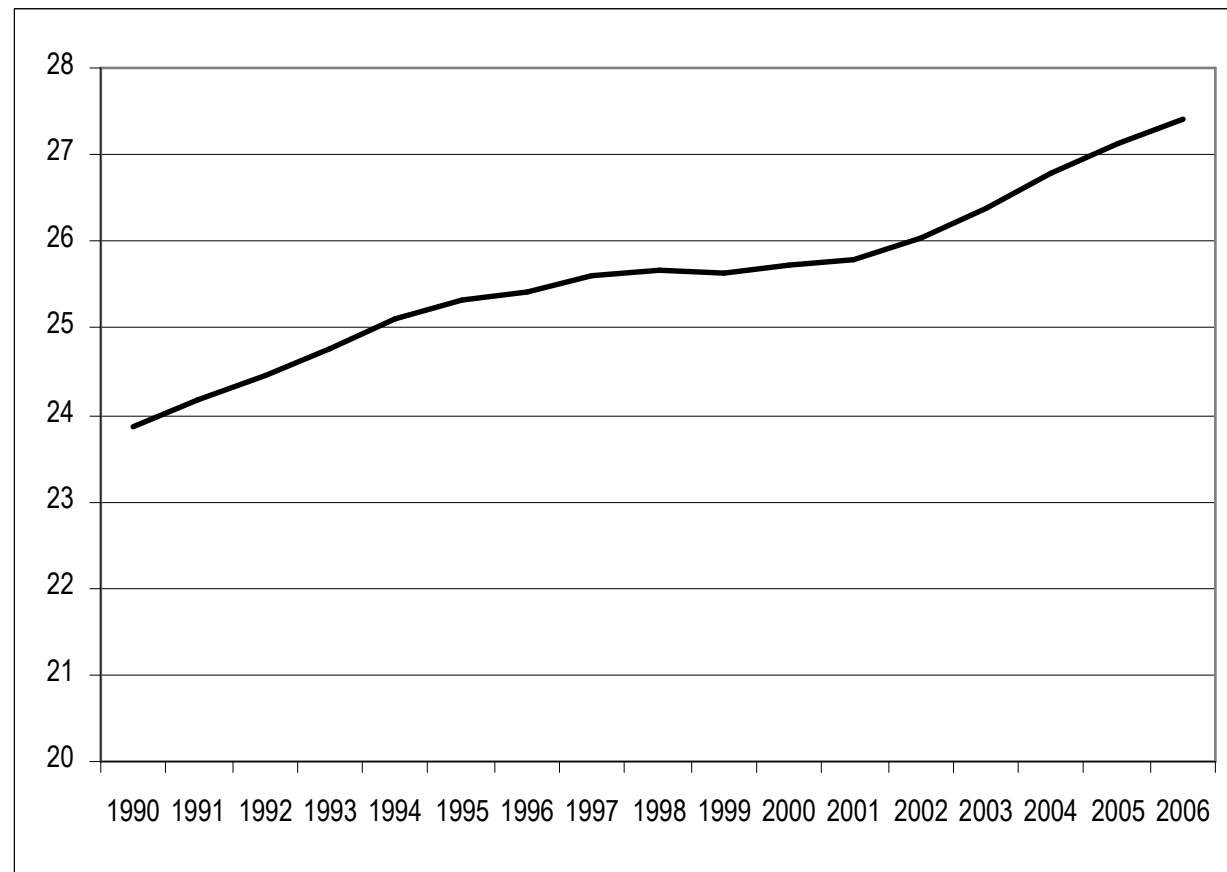
**-Udbuddet af typiske ejerboliger var lavt i 1990'erne.**

**-Nogle forhold har fremmet efterspørgslen efter udlejningsboliger:**



## Flere single boende

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

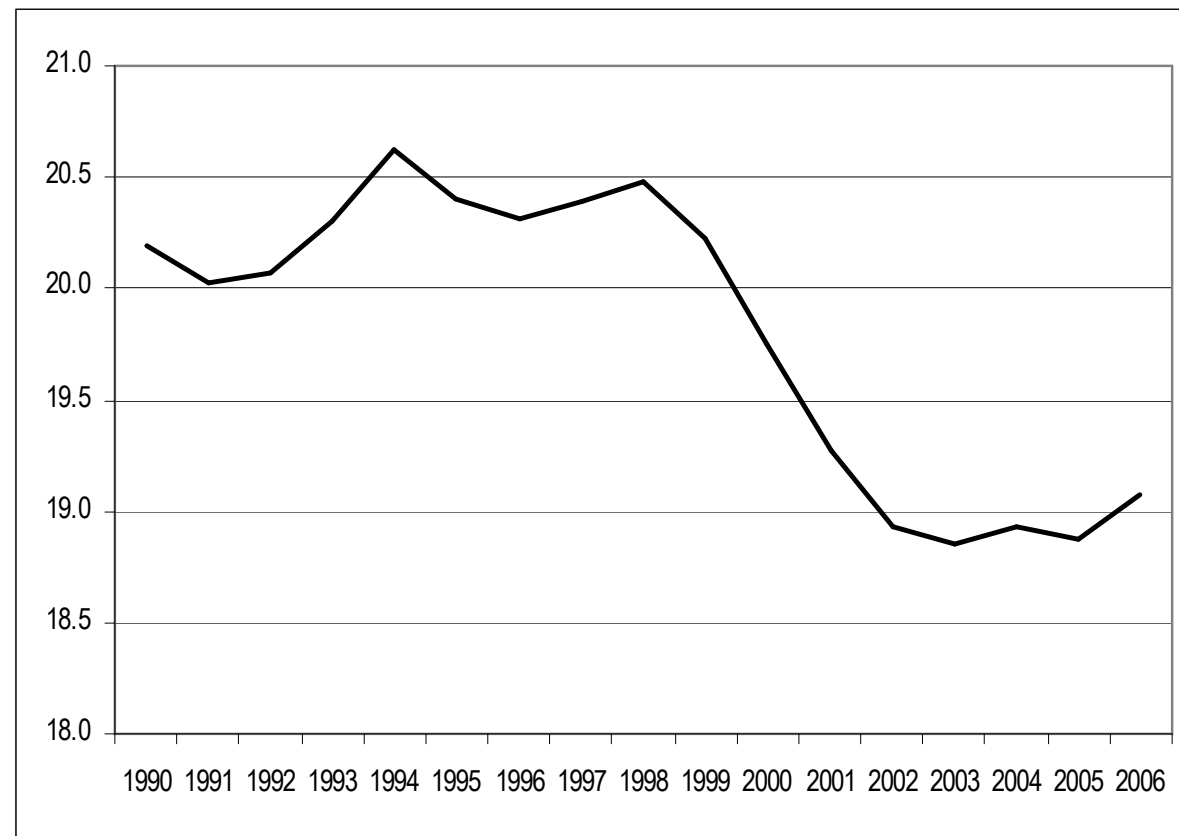


Figuren viser antallet af familier med kun en voksen person i alderen 30 til 64 år som en procent af alle familier med personer i alderen 30 til 64 år.  
Kilde: Danmarks Statistik: Statistikbanken.



## Børnene stikker af fra forældrene?

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



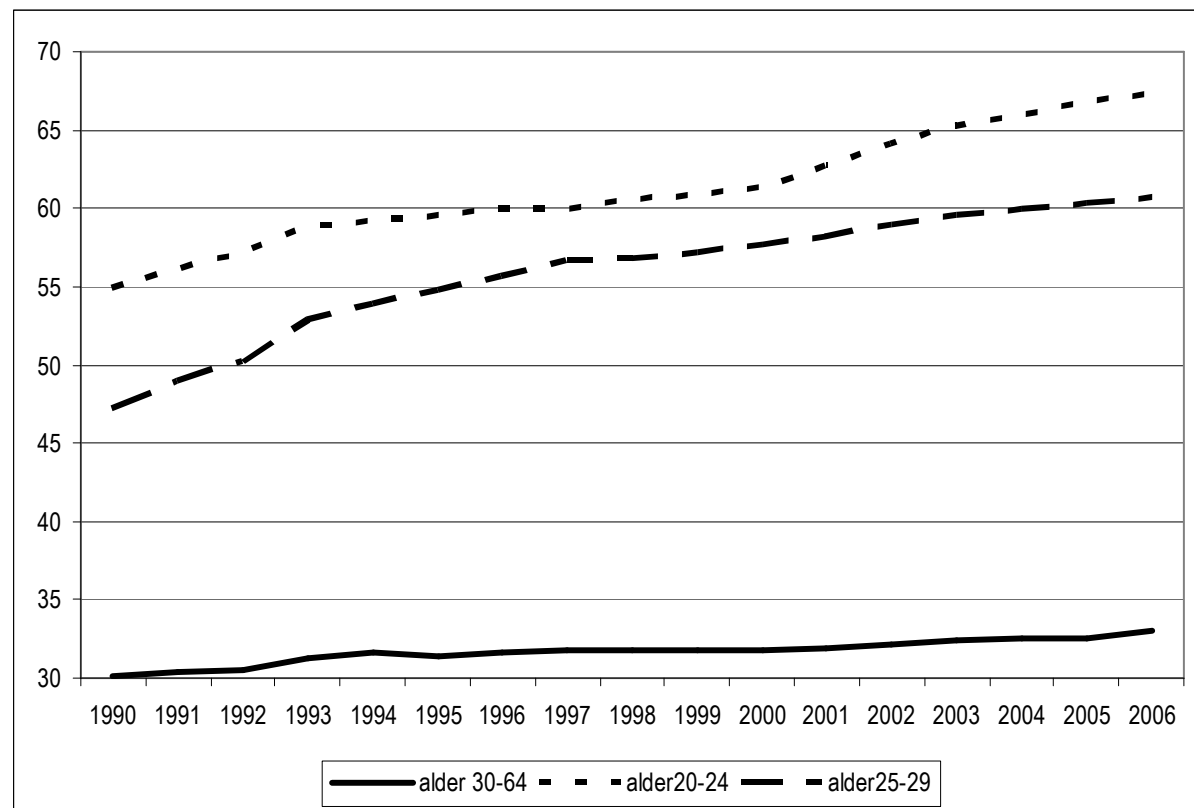
Kilde: Danmarks Statistik:  
Statistikbanken.





# Flere i længere uddannelser efterspørger udlejningsboliger

*Den procentvise andel af personer, der bor i udlejningsboliger*



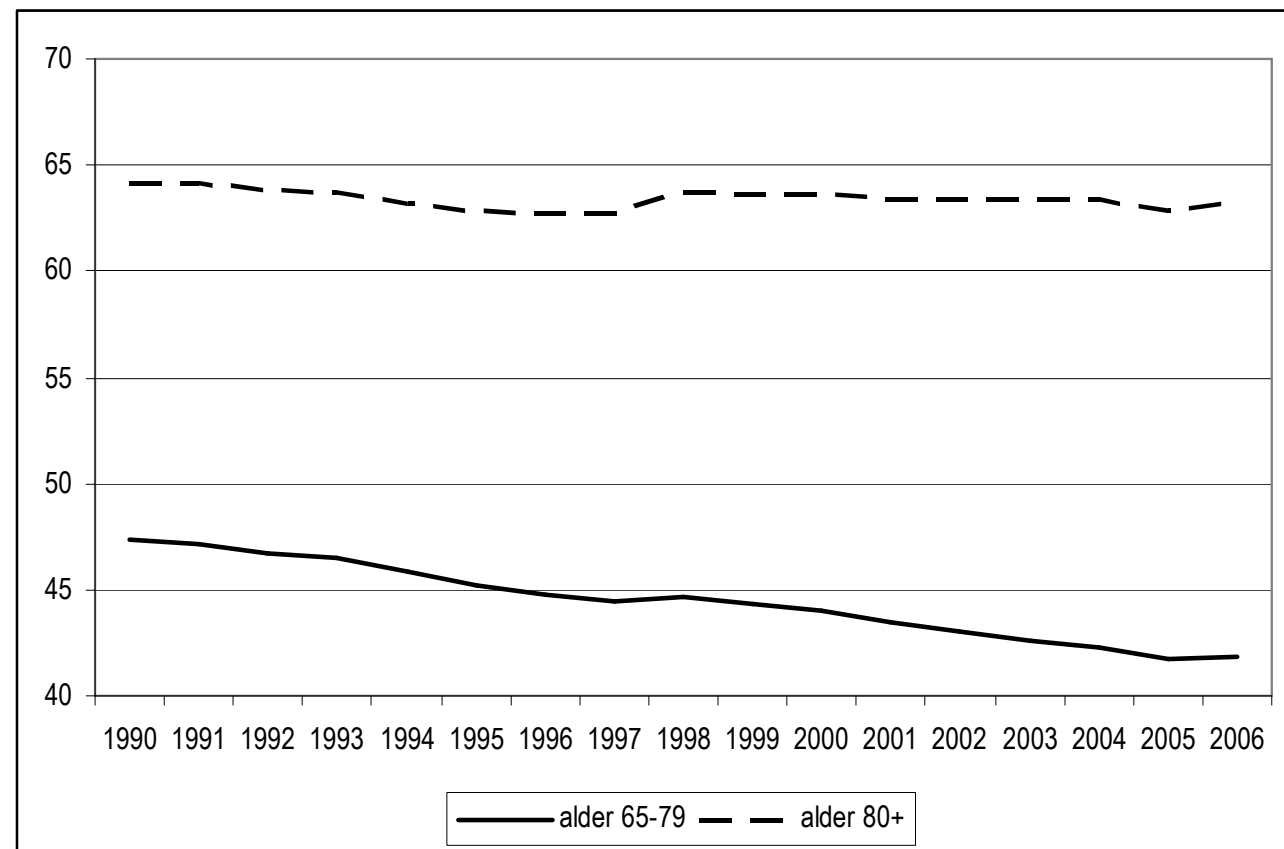
Er det kohorte effekter eller forskydninger?

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?

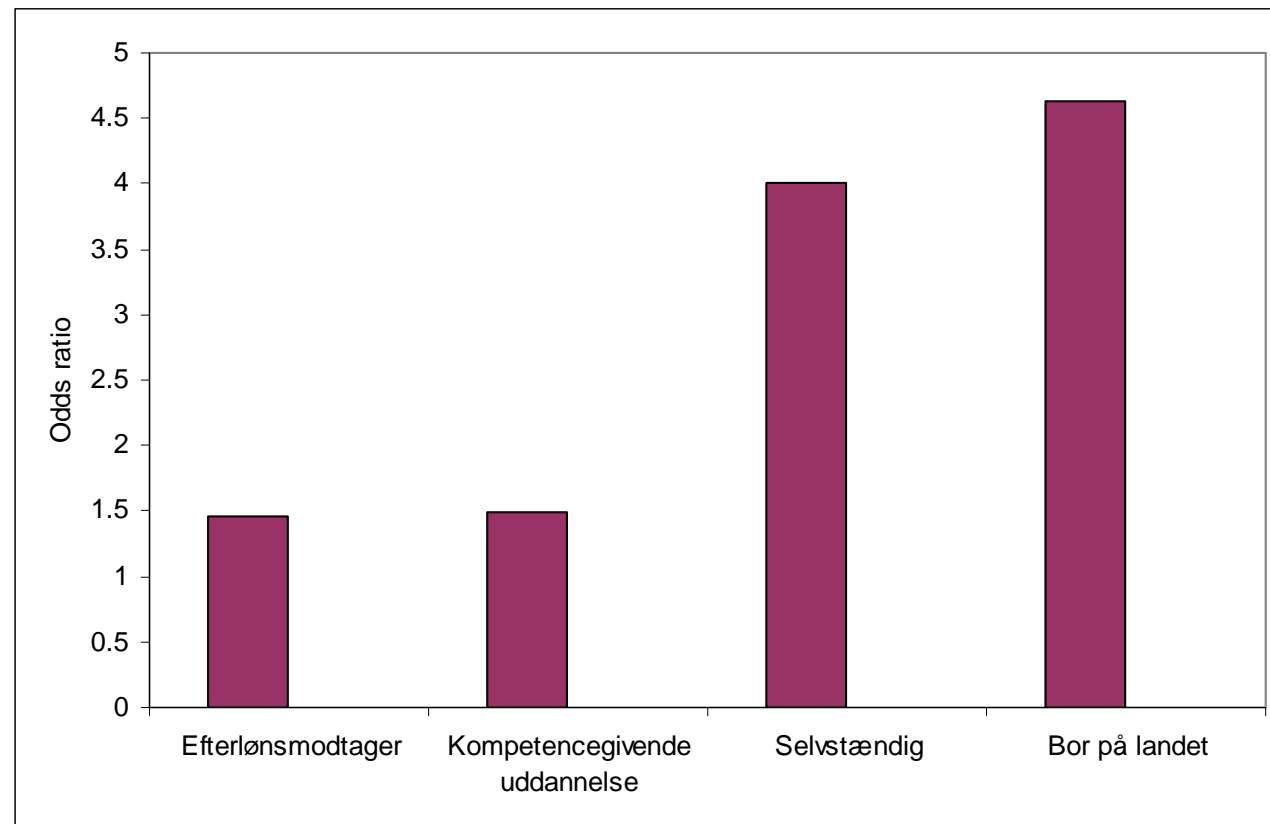
Kilde: Danmarks Statistik:  
Statistikbanken.



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



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

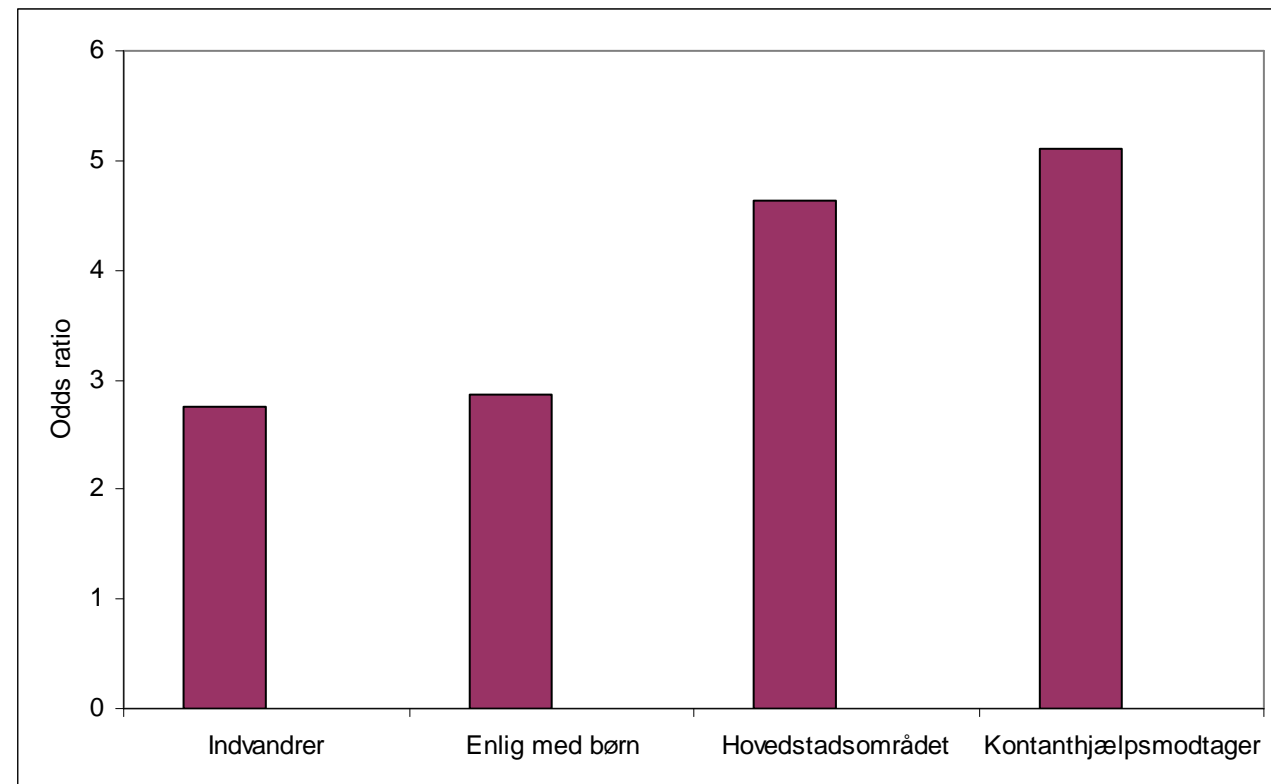


Ssh. for ejerbolig ifht. lønmodtager/ej uddannelse/lønmodtager/hovedstadsom rådet

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**

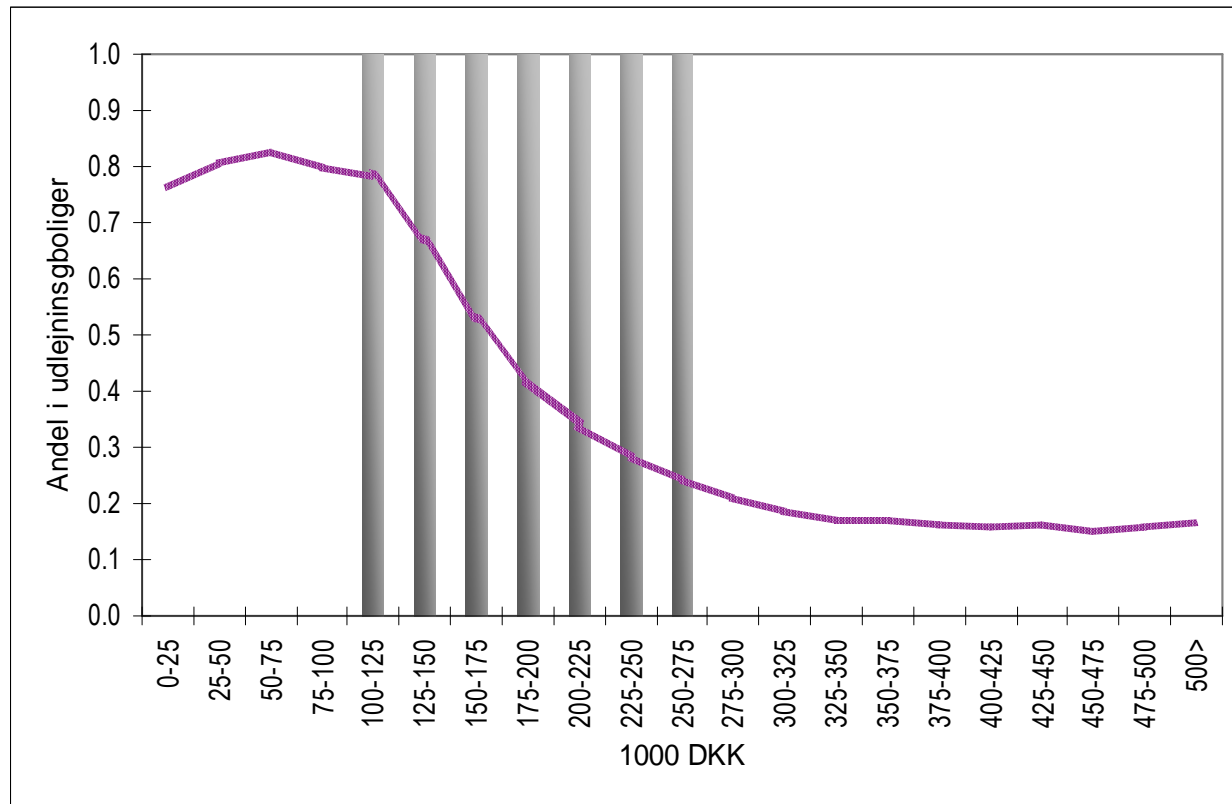


Ssh. for udlejningsbolig ifht. ej  
indvandrer/par med  
børn/landet/lønmodtager

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

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

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

