

DEN FREM- TIDIGE BOLIG EFTER- SPØRGSEL



Unge og ældre vil i de kommende år efterspørge lejeboliger, og kommunerne må forvente, at der bliver brug for endnu flere ejerboliger. Sådan lyder et par bud på fremtiden fra økonom **MORTEN SKAK.**

Morten Skak har sammen med økonom og civilingeniør Hans Skifter Andersen oprettet en database med registerdata. Oplysningerne kommer blandt andet fra bygge- og boligregistret og skat. Når oplysningerne samkøres, fortæller de om boligernes karakter, ejerforhold, størrelse og bygningsforhold og om beboerne, deres indkomst, job osv. "Det giver os adgang til at studere sammenhænge mellem, hvem der vælger at bo hvor og hvordan", fortæller Morten Skak. "Den røde tråd i mit arbejde er at studere forhold på det danske boligmarked, som bestemmer, hvad folk vælger at bo i. I denne undersøgelse tager vi udgangspunkt i samkørte registerdata fra 20 procent af alle boliger i Danmark for at undersøge folks boligvalg og de forhold, der påvirker, om man sidder i ejerbolig eller lejer en bolig."

ØKONOMI BETYDER MEST

Tabellen viser, hvilke forhold der påvirker efterspørgslen efter udlejningsboliger. Fx øger modtagelsen af social pension sandsynligheden markant for, at udlejningsbolig efterspørges. Det samme gør sig gældende for folkepensionister med en personindtægt under 100.000 kr. om året og for personer, der er skilt eller enlige.

"Vi bliver rigere på længere sigt.
Flere får råd til ejerboligerne."

"Kollegieværelser er ikke attraktive
mere – de unge vil have bedre boliger."

FORHOLD, DER PÅVIRKER EFTERSPØRGSLEN EFTER UDLEJNINGSBOLIGER

Variabel	under 100.000 DKK	100.000 til 275.000 DKK	over 275.000 DKK
Disponibel indkomst per personækvivalent	+	- - -	+
hovedpersonen er lønmodtager	Ref.	Ref.	Ref.
selvstændig	- -	- -	-
modtager social pension	+++	++	+
folkepensionist	++	-	0
efterlønsmodtager	++	- -	0
under uddannelse	+	- -	0
har erhvervskompetencegivende uddannelse	-	-	-
er immigrant	+++	++	+
hovedpersonens alder	- (+)	- (+)	- (+)
gift/samlevende	Ref.	Ref.	Ref.
enke	+	++	0
skilt eller enlig	++	++	+
varighed af ægteskab	- (+)	- (+)	- (+)
bor i hovedstadsområdet	Ref.	Ref.	Ref.
i by over 100,000 indbyg.	-	- -	-
med 50,000-99,999 indbyg.	-	- -	- -
med 20,000-49,999 indbyg.	-	- -	- -
med 0-19,999 indbyggere	- - -	- - -	- -

Noter: Søjlerne er opdelt efter husholdningernes disponible indkomst per personækvivalent.

Ref. er en forkortelse af reference. Ref. beskriver det, som tabellens + og - forholder sig til.

+ angiver, at variabelen i venstre søjle har positiv indflydelse på husholdningens efterspørgsel efter udlejningsbolig i forhold til referencen.

- angiver, at indflydelsen er negativ, og 0 at der ingen signifikant påvirkning er.

Kilde: Logit regressioner på en 20 procents stikprøve blandt danske husholdninger januar 2004.

"Efter sølvbrylluppet stiger sandsynligheden for, at et par bor i lejebolig".

"Hvis tidshorisonten er under fem år, så er der ingen grund til at anskaffe sig en ejerbolig."

"En af de betydningsfulde variable er de økonomiske forhold. Når man skal købe en ejerbolig, er finansmarkedet indrettet sådan, at man enten skal have høj indkomst eller en vis opsparat kapital. Nogle personer er udelukket fra ejerboligen af den grund. Det er en væsentlig forklarende faktor", fastslår Morten Skak. "Men vi ser også en efterspørgsel efter lejebolig fra 20 procent af folk, der har høje indkomster. Bag valget ligger formentlig ønsket om at slippe for vedligeholdelse og havearbejde eller ønsket om nærheden til storby og kulturelle aktiviteter."

ALDEREN BETYDER OGSÅ NOGET

"Vi kan også se, at når personens alder stiger til over de 65, så øges sandsynligheden for at bo i en udlejningsejendom. Det samme gør sig gældende i forbindelse med ægteskabets varighed: Efter sølvbrylluppet stiger sandsynligheden for, at parret bor i lejebolig."

KRÆSNE UNGE

På baggrund af undersøgelsen har Morten Skak udarbejdet en prognose for, hvor efterspørgslen på lejeboliger vil være i fremtiden. "Vi vil se en stigning blandt unge op til 30 år, der er under uddannelse. Flere personer i en årgang tager længerevarende uddannelser, og det betyder, at de unges flytninger til ejerboliger skubbes længere ud i fremtiden. Kollegieværelser er ikke attraktive mere – de unge vil have

bedre boliger. Her må især uddannelsesbyerne forvente øget pres på gode lejeboliger."

KORT TIDSHORISONT

De unge investerer sjældent i ejerbolig. Dels er der omkostninger forbundet med at anskaffe og sælge en bolig, og dels har de en kort tidshorisont og brug for at være mobile. Morten Skak fastslår da også, at hvis tidshorisonten er under fem år, så er der ingen grund til at anskaffe sig en ejerbolig. "Spekulation i boligboblen har fået nogen til at springe ud i at investere i en ejerbolig, selvom de havde en kortere tidshorisont. De har måske tænkt: Vi skal købe for at få del i stigningen. Men de hænger nu fast, fordi boligen ikke kan realiseres uden tab."

DE ÆLDSTE ÆLDRE

Den anden gruppe, som vil efterspørge lejeboliger i fremtiden, er de ældre. "Flere og flere ældre bliver over 80 år, og de efterspørger i stigende grad lejeboliger", siger Morten Skak. "Og de ældste af de ældre får brug for ældreboliger i de mindre provinsbyer og kommunerne på landet. Ellers er tendensen jo, at de ældre bliver i ejerboligen langt længere end tidligere. Det betyder, at der er et stigende behov for ejerboliger til de yngre blandt de ældre. Kommunerne må forvente øget pres på gode grunde til nye ejerboliger."

FLERE BOR ALENE

Det er altså især de unge og de ældre, der vil efterspørge lejeboliger. "Men vi vil også se øget efterspørgsel blandt det store midtersegment – de erhvervsaktive – fordi flere og flere bor alene i dag. Det øger efterspørgslen efter lejeboliger", påpeger Morten Skak. Men han understreger også, at denne tendens på længere sigt bliver overhalet af, at vi generelt bliver mere velhavende. "Vi bliver rigere på længere sigt, så den finansielle begrænsning er ikke så stærk. Flere får råd til ejerboligerne."

MORTEN SKAK

Økonom, lektor
Syddansk Universitet
mos@sam.sdu.dk

LÆS MERE

Projecting Demand for Rental Homes in Denmark
i *European Journal of Housing Policy*, Vol. 8, Nr. 3

Privat udlejning : Motiver, strategier, økonomi,
SFI 2008, www.bovel.dk

