

PRIVAT BOLIGUDLEJNING UNDER LUP



En meget blandet sektor. Sådan lyder karakteristikken fra civilingeniør og økonom HANS SKIFTER ANDERSEN, når han skal beskrive den private udlejningssektor i Danmark. Selvom den udgør 18 procent af boligmarkedet, er den udforsket. Indtil nu, hvor omfattende data giver ny viden.

Hans Skifter Andersens arbejde er baseret på en spørgeske- maundersøgelse sendt til 2000 repræsentativt udvalgte ejere af private udlejningsejendomme med tre eller flere boliger. De svarer på en lang række spørgsmål og giver også hver oplysninger om en af deres ejendomme. Målet har været at undersøge, hvem der investerer i private udlejningsboliger og hvorfor. Hans Skifter Andersen har også søgt svar på, hvordan ejerne driver ejendommene, hvordan sektoren fungerer, og hvilke forskelle der er på de forskellige typer af udlejere.

EN KOMMUNAL BOLIGPOLITIK

”Denne undersøgelse giver indsigt i en ellers ukendt del af boligmarkedet”, fortæller Hans Skifter Andersen. ”Jeg håber, kommunerne her får et grundlag for at beslutte, hvilken politik de ønsker at føre over for den private boligudlejningssektor i fremtiden.”

PRIVAT UDLEJNING GIVER FLEKSIBILITET

Der er ca. 450.000 private udlejningsboliger i Danmark. Heraf er kun 245.000 egentlige boliger i egentlige udlejningsejendomme med 3 eller flere boliger, mens der er 145.000 udlejede ejerboliger og ca. 30.000 udlejede boliger i tofamiliehuse. De private udlejningsboliger udgør 18 procent af boligmassen.

”De private udlejningsboliger spiller en vigtig og nyttig rolle for fleksibiliteten på hele boligmarkedet”, fastslår Hans Skifter Andersen. ”Folk er mere bundet i ejerboliger og den almene sektor, men i den private udlejningssektor flytter de ud og ind. Gennemstrømningen er høj. Boligerne er for mange en station på vejen i deres boligkarriere. En midlertidig bolig for unge, der flytter hjemmefra, og for par, der flytter sammen eller bliver skilt. Mange beboere er enlige, og en del er uden for arbejdsmarkedet eller har lavere indkomst, men der er ikke tale om en overvægt af socialt svage


PRIVATE UDLEJNINGSBOLIGER – EJENDOMSTYPER		
Beregnet antal private udlejningsboliger ud fra BBR registeret fordelt på ejendomsstyper 01.01.2004.		
	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 med 3-5 boliger	47.270	11
Ejendom med 6-10 boliger	55.015	12
Ejendom med 11-20 boliger	42.650	9
Ejendom med over 20 boliger	99.695	22
Ikke placeret i boligtype	1.350	0,3
Total	452.015	100

beboere. En del beboere har ikke råd til selv at købe en bolig, så de efterspørger udlejningsboliger, selvom de ville foretrække en ejerbolig.”

MINDRE STATSSTØTTE

Op til 2. Verdenskrig var de private udlejningsboliger den dominerende sektor i Danmark, men især de seneste 20 – 30 år er sektorens andel faldet brat. Dels fordi der primært er bygget almene boliger, og dels fordi en del af de private udlejningsboliger er omdannet til andelsboliger.

Den private udlejningssektor har ikke fået den samme direkte eller indirekte statsstøtte gennem skattesystemet som de øvrige ejerformer. Derfor er det dyrere at bo i en nybygget privat udlejningsbolig end i en nybygget ejerbolig, almen bolig eller andelsbolig.



"De private udlejningsboliger spiller en vigtig rolle for fleksibiliteten på hele boligmarkedet."

PROFESSIONELLE EJER DE FLESTE EJENDOMME

Undersøgelsen viser, at professionelle udlejere med udlejning som hovederhverv – det er enten privatpersoner eller ejendomsselskaber – udgør 38 procent af ejerne. De ejer 62 procent af ejendommene og 77 procent af boligerne.

En meget stor del af udlejerne – 40 procent – er privatpersoner med udlejning som bierhverv (kaldet 'små investorer'). De ejer få og små ejendomme og har derfor kun 29 procent af ejendommene og 14 procent af boligerne. En anden gruppe har ejendommene for at bruge dem til erhverv eller bolig for sig selv eller andre ('brugerne'). Endelig er der en gruppe af 'non-profit ejere', der af forskellige grunde driver ejendomme, som ikke skal give overskud.

"Vi har en relativt stor andel af professionelle udlejere på det danske marked", forklarer Hans Skifter Andersen. "De lever af ejendomsdrift, lægger oftere vægt på langsigtede strategier og går efter det langsigtede afkast på investeringen, som den økonomiske teori forventer, at de gør. For mange af dem spiller økonomien på kort sigt dog også en rolle."

Undersøgelsen tyder også på, at der fortsat er mange privatpersoner, der investerer i private udlejningsejendomme. Pensionskasserne mv. udgør et meget lille antal, men de har mange og store ejendomme.

MANGE FORSKELLIGE MOTIVER

Motiverne for at købe udlejningsejendomme varierer meget. For ca. en tredjedel var investeringen den vigtigste drivkraft. For en anden tredjedel har det været afgørende for ejeren at opnå beskæftigelse og en løbende indkomst ved boligudlejning. Andre lægger vægt på muligheden for at kunne tjene penge på at renovere boligerne. For nonprofit selskaberne er det et meget vigtigt formål at kunne leje ud til specifikke grupper. Det er ofte derfor, at selskaberne er oprettet.

En relativt stor andel af udlejerne lægger vægt på, at 'ejendommen skal se pæn ud' eller 'at lejerne er tilfredse'. Det er især nonprofit selskaber og ejere, der selv bruger ejendommen, som prioriterer andet end de økonomiske strategier.

HUSLEJEN HØJEST I ÆLDRE EJENDOMME

Huslejen i ejendomme ejet af professionelle og nonprofit selskaber ligger højest, mens boliger ejet af små investorer ligger mere end 30 pct. under gennemsnittet, og huslejen er endnu lavere i ejendomme ejet af brugerne. Lejen er højere i de større byer og mindre end gennemsnittet i de mindre (-28 pct.). De højeste huslejer findes ikke i de nyeste ejendomme opført efter 1970, men i de ældste fra før 1940.

PROFESSIONELLE BRUGER MEST PÅ VEDLIGEHOLDELSE

Driftsudgifterne er beregnet til ca. 350 kr. pr. m², men de varierer meget. De små investorer har de laveste udgifter, og de professionelle bruger mere end tre gange så meget som de små investorer på vedligeholdelse.

"Vi ser markante forskelle på vedligeholdelse og drift", understreger Hans Skifter Andersen. "De professionelle investerer mere i deres ejendomme og har langt højere drifts- og vedligeholdelsesudgifter. De laver forbedringer, fordi de vurderer, at det er bedst for ejendommen, at den holdes ved lige. Disse investeringer giver overskud på langt sigt. Men andre investerer ikke i vedligeholdelse, fordi de har fokus på, at driften hvert år skal give overskud med det samme."

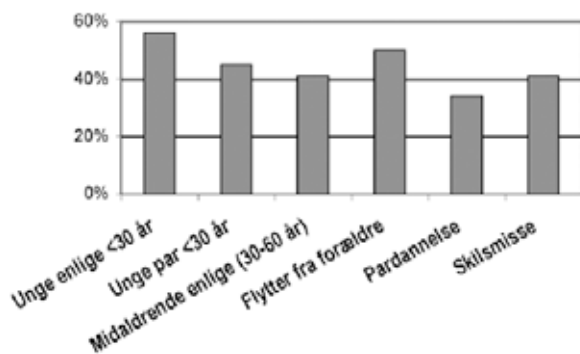
AFREGULERING I GANG

I de senere år har den private udlejningssektor oplevet stigninger i huslejen. Gennemsnitshuslejen er beregnet til ca. 800 kr. pr. m², men i ejendomme, hvor mere end halvdelen af boligerne er renoveret, er huslejen oppe på 1.500 kr. pr. m². Hvis en bolig renoveres gennemgribende efter Boligre-

"Huslejereguleringens betydning er allerede væsentligt reduceret, og huslejerne er kommet nærmere på et markedsniveau"

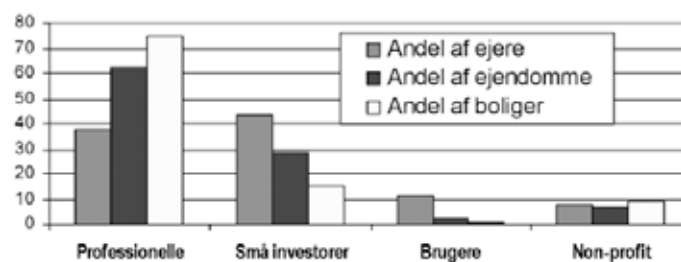
FLYTTENDE HUSSTANDE

Andelen af flyttende husstande i forskellige grupper og situationer, som flytter til en privat udlejningsbolig i 2002 (procent). Fordelt på ejendomstyper 01.01.2004.



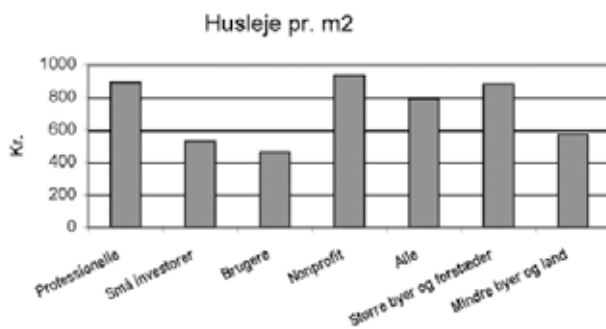
TYPER AF UDLEJERE

Andel af henholdsvis ejere, ejendomme og boliger, der tilhører forskellige typer af udlejere (procent). Fordelt på ejendomstyper 01.01.2004.



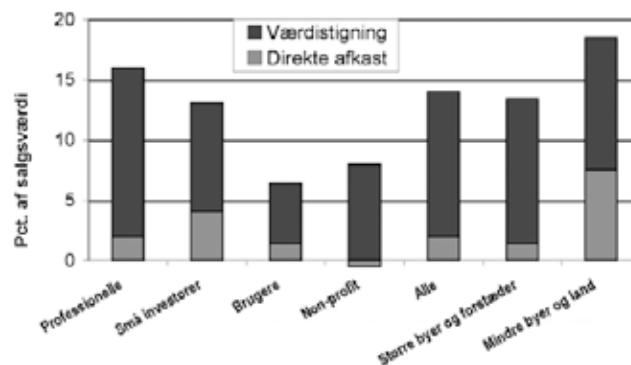
HUSLEJEINDTÆGTER

Huslejeindtægter pr. m² (2005) for forskellige ejertyper og små og større byer. Fordelt på ejendomstyper 01.01.2004.



AFKAST

Det beregnede afkast for ejere af private udlejningsejendomme i 2005. Det totale afkast beregnet som summen af det direkte nettoafkast og beregnet værdistigning divideret med den skønnede salgsværdi. Fordelt på ejendomstyper 01.01.2004.



“Der er brug for ændringer, således at der bliver en bedre overensstemmelse mellem prisen for en bolig, og den kvalitet, man får. ”



guleringslovens §5, stk. 2, ophæves den omkostningsbestemte husleje, og lejen kan opkræves til markedspriser.

“Huslejereguleringens betydning er allerede væsentligt reduceret, og huslejerne er kommet nærmere på et markedsniveau. Det skyldes primært §5, stk. 2 reoveringerne. Reglerne har betydet, at der i en vis udstrækning er sket en de facto afregulering af sektoren”, fastslår Hans Skifter Andersen, der anbefaler en gennemgribende revision af reguleringen af sektoren. “I dag er der enorm forskel på huslejerne i boliger af samme kvalitet. Det er folk med forbindelser, der får de gode og billige boliger. Der er brug for ændringer, således at der bliver en bedre overensstemmelse mellem prisen for en bolig, og den kvalitet, man får. Og det ville også afskaffe ventelisterne. Udlejer skal annoncere frit tilgængeligt for alle, og hvis boligen ikke kan lejes ud, så er den for dyr, og lejen må sættes ned. Princippet om, at investeringer udløser afregulering er godt. Det er vigtigt, at man ikke afregulerer de ejendomme, der er i dårlig stand.”

SMÅ INVESTORER STØRST OVERSKUD

Det økonomiske afkast af investering i private udlejningsejendomme har været højt i de seneste 10 år, men det skyldes fortrinsvist værdistigninger, mens det direkte nettoafkast af driften har været lavt. Det gælder især for de professionelle udlejere, som har haft et lavt direkte afkast, men højere værdistigninger. De mindre professionelle udlejere har haft et større overskud af driften, men det skyldes primært, at de har sparet på udgifterne til drift og vedligeholdelse.

STØRST OVERSKUD I DE MINDRE BYER

Det gennemsnitlige resultat før skat ligger på 250 kr. pr. m². Det er de små investorer, der har den højeste indkomst på 374 kr. pr. m² på trods af deres lavere huslejeniveau. De professionelle får 270 kr.

Selvom huslejerne er mindre i de små byer er det alligevel her, at man realiserer det største overskud. Undersøgelsen viser, at den løbende drift af private udlejningsejendomme kun giver et lavt direkte nettoafkast, men at de senere års prisstigninger har medført, at der alligevel har været et godt totalt afkast, fordi kapitalgevinsterne har været ret store.

Som et gennemsnit for alle ejendomme er beregnet et direkte nettoafkast på 2 procent samt et totalt afkast før skat på 14 procent.

EJERE IKKE SKRÆMTE

Udsigterne for sektoren ikke så gode efter, at de seneste 15 års værdistigninger på udlejningsejendomme er ophørt. Men det afskrækker ikke de private udlejere. 28 procent vil gerne sælge, men det er primært for at frigøre midler til køb af andre ejendomme. Der skal meget til at skræmme ejerne af de private udlejningsejendomme væk. De holder fast og venter på bedre tider.

DEN PRIVATE BOLIGUDLEJNING'S BETYDNING FOR DET KOMMUNALE BOLIGMARKED

Positiv

- En fleksibel sektor, som tilpasser sig lokale vilkår
- Boliger tilgængelige ved akut boligbehov

Negativ

- Sektoren har ikke en boligsocial forpligtelse
- Der er store forskelle i vedligeholdelsesstandard og kvalitet

HANS SKIFTER ANDERSEN

Civilingeniør, økonom, seniorforsker
Statens Byggeforskningsinstitut
Aalborg Universitet
hsa@sbi.dk



LÆS MERE

Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet. En registeranalyse, 2007
www.bovel.dk og www.sbi.dk

Privat boligudlejning. Motiver, strategier og økonomi, 2008,
www.bovel.dk og www.sbi.dk

Privat boligudlejning – en glemt boligsektor på vej mod afregulering
Samfundsøkonomen nr. 5, 2008. www.bovel.dk