


BOLIGKRISEN PÅVIRKER IKKE DRØMMEN OM HUS

En ny undersøgelse af sociolog **HANS KRISTENSEN** og civilingeniør og økonom **HANS SKIFTER ANDERSEN** viser, at drømmen om eget hus er uændret stærk. Færre unge familier bor i eget hus nu end for 30 år siden – men de drømmer om det næsten alle sammen. Ligesom resten af befolkningen. Undersøgelsen tyder på, at vi i fremtiden må forvente øget efterspørgsel på ejerboliger.



"Kun 5-6 procent giver direkte udtryk for, at boligkrisen har fået dem til at ændre deres boligønsker."

BOLIGDRØMME GENNEM MERE END 25 ÅR

Centerleder Hans Kristensen og seniorforsker Hans Skifter Andersen står bag undersøgelsen af danskernes boligønsker. I 2008 og igen i 2009 gennemførte de en repræsentativ interviewundersøgelse, hvor 1500 personer over 15 år blev spurgt om, hvor og hvordan de gerne vil bo og hvorfor. Langt de fleste svarede. Sammen med data, der viser, hvordan forestillingerne om boligen og de faktiske boligforhold har udviklet sig gennem tiden, giver det adgang til danskernes boligdrømme gennem 25 år.

HUS MED HAVE

Cirka 70 procent af befolkningen over 15 år ønsker at bo i en ejerbolig. Hvis de ikke allerede gør det, ønsker de, at det sker inden for en tidshorizont på 5 år. 90 procent af dem foretrækker enfamilie- eller rækkehuse. "Drømmen om eget hus med have er meget stærk", fastslår Hans Kristensen. "Og ønsket har holdt sig usvækket igennem de seneste 25 år – uanset hvordan priserne har udviklet sig. Kun i gruppen af ældre enlige over 60 år er det under halvdelen, der ønsker at eje deres bolig."

VI VIL SELV BESTEMME

"Folk vil gerne selv bestemme, hvordan de indretter sig. Derfor ønsker så mange at være boligejer. Folk vil have mulighed for at forandre huset og dyrke haven", forklarer Hans Kristensen videre. "De økonomiske fordele af at investere i fast ejendom spiller også en rolle, og mange understreger, at det er vigtigt at kunne give noget videre til børnene."

UNGE VIL HAVE EJERBOLIGER

Mere end 40 procent af de nuværende lejere ønsker at flytte til en ejerbolig, og mange af dem er unge. Hans Skifter Andersen forklarer: "Præferencen for ejerboligen er kæmpestor blandt de unge – især blandt unge par, hvor næsten alle ønsker ejerbolig. Den typiske udvikling blandt unge er, at de

flytter hjemmefra og bosætter sig centralt i de større byer. Her accepterer de ofte en lejebolig med dårligere standard, end den familiebolig de forlader. Til gengæld er de tæt på byens uddannelsessteder og de mange sociale og kulturelle tilbud. Men når de danner par, sker der et dramatisk skift, hvor forstadens og de mindre byers enfamilieshuse vinder over bylejligheden."

VANDGRØDSPERIODEN VÆK

Færre unge familier bor i eget hus end for 30 år siden, mens flere bor i andelsboliger eller i almene boliger. "Drømmen om ejerboligen er der, men den realiseres senere eller slet ikke", lyder en af konklusionerne fra Hans Skifter Andersen. "Grunden er, at de unge gennemfører længere uddannelser og er ældre, når de stifter familie og får børn. Og så kan vi også se af svarene, at de ikke er indstillet på at flytte længere væk eller skære ned på forbruget for at realisere drømmen. Tidligere talte man om en vandgrødsperiode, hvor man led afsavn for at finansiere boligen, men det er dagens unge ikke parat til." Over 80 procent af de lidt ældre børnefamilier realiserer dog drømmen og bor i eget hus.

STORBYEN TRÆKKER

Blandt børnefamilierne bor kun 21 procent i centrum eller brokvartererne, og 18 procent ønsker at blive der. Forstaden og de mindre byer trækker i dem. Blandt de enlige i alderen 30-59 år bor næsten halvdelen i centrum eller brokvartererne, men kun cirka en tredjedel af denne gruppe ønsker at blive boende der.

Siden 2001 er den andel af befolkningen, der ønsker at bo i de større byers centrum, steget fra 9 til 19 procent. Det er især de unge enlige, som ønsker livet i byen, og 68 procent af denne gruppe bor der allerede. Men det er ikke en stabil præference, for godt 10 procent forventer at være flyttet senest om fem år.



BOLIGUDGIFTER BELASTER IKKE

Undersøgelsen spørger også til, hvor belastende ejerne finder boligudgifterne. "Et gennemsnit af alle boligejere oplever ikke boligudgifterne som særligt belastende," opsummerer Hans Kristensen. "Men et gennemsnit kan godt dække over store forskelle. Fx oplever de nye boligejere, der købte hus, da priserne var på deres højeste i 2003-2006, boligudgifterne meget belastende. Det skal man være opmærksom på, hvis man en dag bliver enige om at beskatte boligejere hårdere. Men alt tyder på, at de fleste boligejere kan tåle en lidt større økonomisk belastning fra deres bolig."

KUN FÅ FRAVÆLGER NYDANSKERE

Kun for syv procent i undersøgelsen er det meget vigtigt at bo i et boligområde, hvor beboerne ikke er for forskellige fra dem selv. Kun for 12 procent er det meget vigtigt at bo et sted, hvor der ikke er mange nydanskere. Det er mest de ældre, som giver udtryk for det. "Tallene er overraskende lave," fortæller Hans Skifter Andersen. "Mange – især børnefamilierne – vurderer, at det vigtigste er, at der ikke er kriminalitet eller for mange synlige sociale problemer i boligområdet. Nærhed til grønne områder og at undgå støj tillægges også stor vægt."

NY UNDERSØGELSE I 2009

Hans Kristensen og Hans Skifter Andersen valgte at udvide deres undersøgelse med endnu en runde i 2009. De kontaktede de samme personer, som medvirkede i 2008 og spurgte, i hvor høj grad krisen har påvirket deres boligpræferencer og opfattelse af fordelene ved at være boligejer. Og igen svarede langt de fleste.

Det overvældende flertal af befolkningen har ikke ladet deres boligpræferencer påvirke af de senere års kraftige prisfald på ejerboliger. Kun 5-6 procent giver direkte udtryk for, at boligkrisen har fået dem til at ændre deres boligønsker

siden foråret 2008. Og det i den modsatte retning af, hvad de fleste forventer: 15 procent flere blandt de unge i alderen 16-29 år har ændret præferencer, fordi de vurderer, at faldet i ejerboligpriserne gør det mere realistisk for dem at købe en ejerbolig. Blandt de 30-44-årige har 10 procent ændret præferencer, og for to ud af tre er den væsentligste ændring, at de seneste års prisfald betyder bedre muligheder for at få en billigere ejerbolig. Kun 20 procent lægger vægt på dårligere økonomi i ejerboliger.

MINDRE VÆGT PÅ DE ØKONOMISKE FORDELE

Men boligkrisen har sat andre spor i befolkningens bevidsthed. Der lægges i dag mindre vægt end før på nogle af de forskellige fordele ved at være boligejer. Det gælder specielt de mere langsigtede økonomiske fordele som at kunne investere i noget værdifast, kunne øge sin formue, når boligpriserne stiger, og at eje noget som kan belånes til forbrug.

KUN FÅ ØKONOMISK PÅVIRKET

De to forskere spurgte: 'Har det seneste års økonomiske krise haft betydning for boligudgifternes belastning af familiens økonomi?', og hvis ja 'Er boligudgiften så blevet en større eller mindre belastning'.

Kun ganske få svarer, at de er blevet økonomisk påvirket af boligkrisen. "Syv procent har fået øgede udgifter og lidt over to procent har fået mindre. Det er især de unge, der ofte skifter bolig, som oftest har fået stigende boligudgifter. Det er oftere familier med en i forvejen høj boligudgiftsbelastning, der oplever en øget belastning. Men for 90 procent af befolkningen har den økonomiske krise ikke haft betydning for deres boligudgifter. Det er formentlig dem, der ikke har skiftet bolig og ikke har haft lån med variable rente i større omfang", forklarer Hans Skifter Andersen.



"Mere end 40 procent af de nuværende lejere ønsker at flytte til en ejerbolig, og mange af dem er unge."

"Drømmen om eget hus er så stærk, at så snart krisen slipper sit tag, øges efterspørgslen."

FLUGT FRA HUSE FRA 1960-90

Kun få ændringer er at spore i købernes valg af boliger. "De nyeste tal tyder på, at køberne i stort tal fravælger parcelhuse opført i årene 1960-90", tilføjer Hans Kristensen. "Måske har prisfaldet på ejerboliger øget efterspørgslen efter huse af bedre kvalitet – både nyere og ældre med stil og atmosfære."

ØGET EFTERSPØRGSEL I FREMTIDEN

"Vi undersøger, hvor folk gerne vil bo, og hvor de forventer at komme til at bo inden for fem år. Vi spørger til drømme og forventninger. Men vi ved ikke, hvad de rent faktisk gør", forklarer Hans Skifter Andersen. Men han understreger samtidig, at alt tyder på øget efterspørgsel i de kommende år.

"Boligkrisen har ikke afskrækket befolkningen. Prisfald har tværtimod styrket ønsket om at eje sin egen bolig", siger Hans Kristensen. "Men usikkerheden om, hvor længe prisfaldet fortsætter, er sandsynligvis en forklaring på, at mange fortsat tøver med at realisere deres præferencer. Det tyder på, at der i disse år ophobes et behov for at få realiseret drømmen. Kommunerne må forvente en øget efterspørgsel efter ejerboliger i fremtiden, når de unges indkomster og boligbehov stiger. Drømmen er så stærk, at så snart krisen slipper sit tag, øges efterspørgslen. Kommuner, der nu ligger inde med grunde, de ikke har kunnet sælge, kan se lys forude, for alt tyder på, at der bliver brug for nybyggerier."

NOGLE HOVEDKONKLUSIONER

- Vi vil eje
- Vi vil selv bestemme
- Vandgrødsperioden pist væk
- Øget efterspørgsel i fremtiden
- Flere vil bo i bycentrene
- Kun få vil undgå boligområder med nydanskere
- Boligudgifterne opleves mindst belastende i ejerboliger
- Boligkrisen forstærker de unges drømme om ejerboliger
- Boligkrisen påvirker ellers ikke boligdrømmene

HANS KRISTENSEN

Sociolog, centerleder
Sociologisk Institut
Københavns Universitet
hk@soc.ku.dk

HANS SKIFTER ANDERSEN

Civilingeniør, økonom, seniorforsker
Statens Byggeforskningsinstitut
Aalborg Universitet
hsasbi.dk

LÆS MERE

*Befolkningens boligønsker
Har boligkrisen ændret boligpræferencerne 2008-09?
www.bovel.dk*