Det danske boligmarked - udvikling i boligforsyning og boligønsker

Rapport udarbejdet for

Byforum

af:

Statens Byggeforskningsinstitut og Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut

Projekt nr: F8-156
Februar-juni 2001
HEV/ALF/PMG

Indhold

Forord 3
1. Konklusioner og sammenfatning 4
1.1 Hovedkonklusioner 4
1.2 Det danske boligmarked - strukturer og funktionalitet 6
1.3 Udviklingen i boligforsyningen 6
1.3.1 Udviklingen i befolkningens boligsituation 7
1.4 Nye regionale tendenser og boligmarkedet 8
1.5 Flyttebevægelserne på boligmarkedet 8
1.6 Motiver bag boligvalg og flytning 9
1.7 De ældre på boligmarkedet 10
1.8 Udsatte grupper på boligmarkedet 11
1.8.1 Enlige forsørgere 11
1.8.2 Personer uden for arbejdsmarkedet 11
1.8.3 Flygtninge og indvandrere 12
1.9 De unge på boligmarkedet 13
1.10 De unge familier på boligmarkedet 13
1.11 Singler - enlige mellem 30-59 år 13
2. Det danske boligmarked - strukturer og funktionalitet 15
2.1 Centrale problemstillinger 15
2.3 Skatterne 18
2.4 Fordeling mellem generationer 18
2.5 Byggeriet 19
2.5.1 Mulige årsager 20
2.6 Lejemarkedet 22
2.7 Sammenhængen mellem markederne 23
2.8 Den almennyttige boligsektor 23
2.9 Andelsboligerne 25
2.10 Konklusion 25
3. Udviklingen på boligmarkedet 27
3.1 Balancen på boligmarkedet 27
3.1.1 Prisudviklingen for ejerboliger som indikator for balancen på boligmarkedet 27
3.1.2 Udviklingen i boligudbuddet 28
3.1.3 Befolkningsudviklingen 29
3.2 Udviklingen i boligmassen og udnyttelsen af den 31
3.2.1 Installationsstandarden 32
3.2.2 Fordeling på boligstørrelse 32
3.2.3 Udnyttelsen af boligmassen 33
3.3 Udviklingen i boligsituationen 33
3.3.1 Andel husstande uden bad 34
3.3.2 Boligareal per person 35
3.4 Danskernes bomønster 1970-2000 37
3.4.1 Beboersammensætningen belyst ved husstandstyper 37
3.4.2 Beboersammensætningen belyst ved arbejdsmarkedstilknytning 40
3.4.3 Beboersammensætningen belyst ved alder 43
3.4.4 Beboersammensætningen belyst ved børn i husstandene 46
4. Nye regionale tendenser og boligmarkedet 49
4.1 Boligmassen og nybyggeriet i regionerne 50
5. Flyttebevægelser på boligmarkedet 57
5.1 Indledning 57
5.2 Udviklingstendenser i flyttemønsteret 58

5.2.1 Flyttemønster og alder 59
5.2.2 Flyttemønster og ejerformer 62
5.2.3 Flyttemønster og husstandsforhold 65
5.2.4 Flyttemønster og lokalisering af arbejdsplads eller udannelsessted 68
6. Motiver bag boligvalg og flytning 73
6.1 Udviklingen i præferencerne for ejerform mellem 1986 og 2001 73
6.2 Præferencer for fremtidig ejerform sammenholdt med nuværende ejerform 75
6.2.1 Sammenfatning vedrørende ønsket ejerform 77
6.3 Præferencer for fremtidig hustype sammenholdt med nuværende hustype 77
6.4 Præferencer for fremtidig ejerform og hustype 79
6.5 Valg mellem private og almene udlejningsboliger 79
6.5.1 Lejernes ønsker til fremtidig ejerform 79
6.5.2 Familietype og socialgruppe 79
6.5.3 Nuværende og ønsket lejeform 80
6.6 Interessen for almene medejerboliger 80
6.7 Bevæggrunde for at eje eller at leje boligen 83
6.8 Boligens størelse - nuværende og ønsket 85
6.9 Ønsker til boligens omgivelser og det lokale miljø 90
6.10 Ønsker til boligens lokalisering - beliggenhed/urbanisering 91
6.10.1 Profiler for personer, der foretrækker forskellige typer af områder 92
7. De ældre på boligmarkedet 93
7.1 Ældres boligsituation fra 1981 til 1998 93
7.1.1 Ældre pars boligsituation fra 1981 til 1988 93
7.1.2 Enker/enkemænds boligstituation fra 1981 til 1998 94
7.1.3 Ugifte og fraskilte ældres boligsituation fra 1981 til 1998 95
7.1.4 Sammenligning mellem de tre grupper 95
7.2 Ældrehusstandenes boligønsker 96
7.2.1 Ældres ønsker om ejerform 96
7.2.2 Ældres ønsker om boligstørelse 97
7.2.3 Ældres nuværende og ønskede boligtype 99
7.2.4 Ældres nuværende og ønskede lokalisering 100
7.2.5 Ældres nuværende og ønskede lokalmiljø 101
8. Udsatte grupper på boligmarkedet 102
8.1 Enlige forsørgere 102
8.1.1 Udviklingen i boligsituatinoen 102
8.1.2 Enlige forsørgeres boligønsker 103
8.2 Personer uden for arbejdsmarkedet 105
8.2.1 Boligsituationen 105
8.2.2 Boligønsker 107
8.3 Indvandrere og flygtninge 109
8.3.1 Udviklingen i boligsituationen 109
8.3.2 Boligønsker 111
9. De unge på boligmarkedet 113
10. De unge familier på boligmarkedet 120
11. Singler - enlige mellem 30-59 år 124
11.1 Udviklingen i boligsituationen 124
11.2 Singlernes boligønsker i henhold til den gennemførte survey 125
11.2.1 Flytteønsker 125
11.2.2 Ejerform 125
11.2.3 Boligstørelse 126
11.2.4 Boligens lokalisering 127
12. Litteraturhenvisninger 128

Forord

Efter en lang periode uden nævneværdig offentlig debat om boligproblemer og situationen på boligmarkedet er disse emner kommet meget i fokus i af 2001. Dette har affødt et behov for en mere aktuel belysning af forholdene.

Formålet med denne undersøgelse har på baggrund heraf været at give et mere kvalificeret billede af udviklingen i boligproblemerne og situationen på boligmarkedet i dag. Undersøgelsen er baseret på nye data om befolkningens boligønsker, indhentet ved en særlig surveyundersøgelse, og nye registerdata om udviklingen i befolkningens boligforhold.

Rapporten er udarbejdet for By- og Boligministeriets Byforum ved et ligestillet samarbejde mellem Statens Byggeforskningsinstitut (By og Byg) og Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut (AKF).

By og Byg har udarbejdet kapitlerne 6-8 og 11. AKF har stået for kapitlerne 2, 4, 5, 9 og 10. Kapitel 3 er delt mellem de to institutter, således at By og Byg har skrevet afsnit 3.1-3 og AKF 3.4.

Fra By og Byg har seniorforskerne Hans Skifter Andersen, Hedvig Vestergaard, Georg Gottschalk og Dan Ove Pedersen deltaget. Fra AKF er det direktør Nils Groes, forskningsleder Henrik Christoffersen og forsker Karsten Bo Larsen, som har deltaget.

Undersøgelsen er gennemført i perioden februar-juni 2001.

1. Konklusioner og sammenfatning

1.1 Hovedkonklusioner

I den offentlige og politiske debat i starten af 2001 er der udsagn om, at situationen på boligmarkedet er blevet væsentlig dårligere i de senere år: Det skulle være blevet væsentligt sværere for unge at finde bolig – især i universitetsbyerne. Unge familier skulle have fået vanskeligere ved at finde en ordentlig familiebolig – især som ejerbolig. Svage grupper skulle generelt have dårlige vilkår på boligmarkedet og forringede boligforhold. Der peges i debatten på en række årsager til problemerne, bl.a. at den ældre generation i stigende grad beslaglægger familiegnede boliger, som de burde fraflytte til brug for børnefamilierne.

Meget tyder på et øget misforhold mellem udbud og efterspørgsel på boligmarkedet i de senere år. Tydelige tegn herpå er stigende boligpriser – især i visse regioner – og at der er fuld udlejning i den almene sektor og øgede ventelister. Dette øgede misforhold er opstået som følge af en stigende efterspørgsel, som boligmarkedet ikke har kunnet tilfredsstille på en tilstrækkelig effektiv måde.

Et centralt spørgsmål i en boligpolitisk sammenhæng er, om denne udvikling har ført til dårligere boligforhold for hele eller dele af befolkningen, eller der blot er tale om, at øgede krav og ønsker til boligen ikke kan opfyldes i den udstrækning, det ønskes.

Ser man på boligforsyningen som helhed, er der sket væsentlige forbedringer i de sidste 20 år – det gælder antallet af boliger og boligareal i forhold til befolkningen og boligstandarden. Det var især i 1980'erne, at disse forbedringer fandt sted, mens der ikke er sket helt så meget i 1990'erne. Men samtidigt er det demografisk betingede boligbehov (inklusiv husstandsdannelse og indvandring) steget relativt mindre i 1990'erne, hvor boligbestanden er øget hurtigere end dette behov. Det er således ikke den demografiske udvikling, der har skabt de senere års øgede pres på boligmarkedet, og den vil heller ikke gøre det før 2005. Dette peger på, at der først og fremmest er tale om, at øgede og ændrede krav til boligerne og deres beliggenhed er hovedårsagen til den øgede efterspørgsel.

Det øgede pres på boligmarkedet kan imidlertid have givet anledning til, at nogle grupper har fået dårligere muligheder og vanskeligere vilkår. Der er især tre trends i udviklingen, som er væsentlige at se på i denne forbindelse.

Det første er, at flere personer over 18 år bor sammen med forældre end tidligere. Dette kan fortolkes som, at det er blevet sværere for de unge at finde bolig. Der kan imidlertid også peges på andre forklaringer: De unges forældre har i dag væsentligt bedre boligforhold og mere plads end tidligere, hvilket gør det mere attraktivt at bo hjemme. Desuden er der flere unge i dag, som er under uddannelse længere tid og stifter familie senere, hvilket kan udskyde ønsket om egen bolig. Undersøgelsen viser desuden, at andelen af unge, der deler bolig med andre, er faldet lidt i 1990'erne.

Det andet forhold er, at færre unge familier i dag bor i ejerbolig i form af et enfamiliehus end tidligere – det gælder især for unge par uden børn (under 30), men også i en vis udstrækning for unge børnefamilier. Da undersøgelsen viser et stærkt ønske hos disse familier om at komme til at bo i denne boligform, peger dette på et øget misforhold mellem de unge familiers boligønsker og boligmuligheder. Der kan dog også være andre forklaringer. Det kan være, at familierne etableres senere i dag end tidligere, hvorfor færre i en given aldersgruppe har taget skridtet til at etablere sig i eget hus. Det kan også være, at der rent faktisk i dag er flere boligmuligheder i andre dele af boligmarkedet end tidligere, hvor man måske oftere var nødt til at købe sig en ejerbolig for at få noget at bo i. Både denne og andre analyser viser, at nok er boligudgifterne i parcelhuse steget meget i 1990'erne, men at de realt stadigt ikke er højere end da priserne toppede i hhv. 1978 og 1986, hvor indkomsterne samtidigt var væsentligt lavere. En mulig forklaring på, at de unge familier i mindre grad realiserer deres ønsker om enfamiliehuse, kan derfor være en anden prioritering af forbruget end tidligere, således at de ikke er parate til at beskære det øvrige forbrug i samme omfang som tidligere ved køb af bolig.

Det tredje forhold er, at nogle af de svage grupper i samfundet på nogle punkter har fået dårligere boligforhold.

Blandt personer uden for arbejdsmarkedet har pensionisterne fået væsentligt forbedrede boligforhold – det gælder især alders- og i en vis udstrækning førtidspensionister. Dog er der flere af førtidspensionisterne, som bor sammen med andre end tidligere.

Blandt de heltidsarbejdsløse i Hovedstadsområdet er boligarealet i 1990'erne blevet lidt mindre. Der er dog tale om en lille gruppe, som er permanent arbejdsløse. De fleste arbejdsløse bevæger sig ind og ud af arbejdsmarkedet, og denne gruppe har forbedret sine boligforhold.

Det er de øvrige uden for arbejdsmarkedet (kontanthjælpsmodtagere m.v.), som har de dårligste boligforhold generelt, og de har på nogle punkter fået dårligere forhold i 1990'erne. Deres gennemsnitlige boligareal er således blevet mindre i de sidste ti år, efter at være steget i 1980'erne. I Hovedstadsområdet er der også sket en ændring i 1990'erne i retning af, at lidt flere ikke har selvstændig bolig, men bor sammen med andre.

Der er færre af de enlige forsørgere, der har egen selvstændig bolig, end der var i 1993. Det skyldes især, at flere bor hos forældre end tidligere. Samtidig er deres gennemsnitlige boligareal blevet mindre.

Endelig er der indvandrerne, hvor dem, der kommer fra 3. verdens lande og Østeuropa, har væsentligt dårligere boligforhold end danskerne – de har næsten halvt så meget boligareal per person, og en meget stor del af dem har ikke selvstændig bolig. Indvandrernes boligforhold er imidlertid blevet væsentligt bedre på en række punkter. De har således fået mere boligareal og bedre standard. Der er derimod ikke flere, der har fået selvstændig bolig, men der er sket en ændring i retning af, at flere bor sammen med forældre og færre sammen med andre personer.

Undersøgelsen af boligønsker giver mulighed for at belyse nogle af årsagerne til presset på boligmarkedet i disse år. Den peger især på en øget efterspørgsel efter ejerboliger, blandt andet fordi flere lejere end tidligere har et formuleret ønske om at eje deres bolig og at bo i enfamiliehuse. Når der også er pres på lejeboligmarkedet i dag, må det således skyldes, at mange af dem, der ønsker ejerboliger, ikke har økonomiske muligheder for dette, men må flyttet til en lejebolig i stedet.

Mange ønsker større boliger uanset ejerform. Ønskerne går desuden mod, at relativt flere end i dag vil bo i forstæderne til de større byer eller ude på landet. Kun de unge ønsker at bo centralt i større eller mellemstore byer, mens forestillingerne om, at ældre og midaldrende uden børn søger mod byerne, ikke kan bekræftes af undersøgelsen.

Formålet med denne undersøgelse har ikke været at udpege årsagerne til problemerne på boligmarkedet og pege på løsninger af dem, men dog at frembringe materiale og analyser som kan bidrage til dette.

Det faldende boligbyggeri er en væsentlig årsag til problemerne. På baggrund af de stigende priser må det undre, hvorfor byggeriet af ejerboliger er faldet. Foruden stigende omkostninger og problemer med produktiviteten i byggesektoren kan det i Hovedstadsregionen skyldes for lille udbud af byggegrunde. Det ubebyggede areal i byzone er meget skævt fordelt mellem kommunerne, og nogle af de kommuner, der har meget, holder igen med byggeriet af hensyn til den kommunale kapacitet med hensyn til skoler og institutioner. Årsagerne til, at kommunerne i stadigt mindre omfang bygger almene boliger, er ved at blive undersøgt for By- og Boligministeriet og skal ikke analyseres nærmere her.

En del af dem, der ønsker ejerboliger, har i undersøgelsen svaret bekræftende på, at de ville overveje at flytte til den almene sektor, hvis de kunne få en såkaldt medejerbolig. Det ser således ud til, at et udbud af almene medejerboliger vil kunne dække en del af den utilfredsstillede efterspørgsdel efter ejerboliger. Størst er interessen for medejerboliger dog blandt personer, som bor i ejerbolig og har ønske om en anden ejerform, og blandt unge. Personer på 60 år og derover er den aldersgruppe, som er mindst interesseret.

Der har været peget på, at prisreguleringen af udlejningsboliger og andelsboliger har medført en uhensigtsmæssig fordeling af boligmassen, hvor nogen husstande bliver boende i for store boliger længere tid, end de ellers ville have gjort. Undersøgelsen viser dog, at det er relativt få husstande i udlejningsboliger, som har et stort arealforbrug, og at de næsten udelukkende findes i private udlejningsboliger.

Der er talt meget om, at en bedre fordeling af boligerne især kunne opnås ved at ældre med stort boligforbrug flyttede til mindre boliger og dermed frigjorde de større boliger til unge familier. Undersøgelsen bekræfter, at mange ældre bor i store boliger - det er først og fremmest i ejerboligsektoren og få i lejeboliger. Men undersøgelsen viser, at en meget stor del af de ældre – især de ældre par – gerne fortsat vil bo i ejerboliger. Så hvis man vil have de ældre til at flytte, skal det ofte være til mindre ejerboliger, andelsboliger eller medejerboliger. Desuden vil kun et mindretal af de ældre gerne have mindre boliger end den nuværende – det gælder for en tredjedel af parrene og hver femte af de enlige. I Hovedstadsregionen er det endnu færre.

1.2 Det danske boligmarked - strukturer og funktionalitet

Det danske boligmarked er tvedelt i ejer- og lejerboliger.

Markedet for ejerboliger er frit, og når efterspørgslen stiger, stiger også prisen. Den stærke vækst i ejendomspriserne siden 1993 har været heftigt diskuteret. Det gælder også spørgsmålet, om markedet fungerede effektivt. Unge familier har fundet det urimelig dyrt at købe egen bolig, og det har undret, at der ikke blev bygget flere nye boliger.

Men der er næppe grund til at tro, at markedet for ejerboliger ikke fungerer. Og på lang sigt er de reale huspriser ikke steget synderligt – især da ikke sammenlignet med lønningerne. Men selv om de unge familiers situation ikke er blevet ringere, er de direkte og indirekte boligsubsidier meget ulige fordelt - fx til fordel for ældre med høje indkomster.

Noget andet er, at selv om nybyggeriet er relativt lavt, så har der været vækst i den samlede aktivitet med hensyn til boligbyggeri. Væksten ser ud til at være størst inden for reparation, vedligeholdelse og forbedringer af de eksisterende boliger. Og selv om nybyggeriet har været beskedent, har væksten i antal boliger dog oversteget væksten i det demografisk betingede behov. Så aldrig har vi haft så mange boliger, og aldrig har disse boliger været så gode som i dag.

Når udviklingen er gået i retning af mindre nybyggeri og flere forbedringer, kan det også hænge sammen med ændringer i indkomst, efterspørgsel og livsstil.

Situationen på lejerboligmarkedet er præget af restriktioner. Huslejerne er reguleret, så huslejeprofilen følger boligens opførelsesår. De ældste boliger (tæt på centrene) er billigst – stik modsat tendensen på et frit marked, hvor prisen falder med afstanden fra centrum. Lave huslejer giver kødannelse, risiko for et sort marked og manglende incitament for husejerne til at vedligeholde boligerne. Endelig kan relativt lave huslejer låse beboerne fast i boliger af en størrelse og kvalitet, som de ikke ellers ville betale for.

De almene boligforeninger er også udlejere, men non-profit selskaber, hvor indtægter præcis skal balancere udgifter. Netop denne balancegang er sektorens akilleshæl. Da de opkrævede huslejer kun i begrænset omfang indeholder en markedsmekanisme, er der kun en lille geografisk spredning i huslejerne. Derfor er der betydelige gab mellem de faktiske huslejer og den potentielle markedsleje. Generelt kan der være tale om både negative (huslejen overstiger markedslejen) og positive gab. De positive er i flertal, men de negative påkalder sig særlig opmærksomhed på grund af konsekvenserne for beboersammensætningen. Kun gennem direkte boligsubsidier kan huslejen nærme sig markedsprisen. Derfor domineres beboersammensætningen af lavindkomsthusstande, som er berettigede til boligtilskud og -ydelse. Dette er med til at fremskynde ghettodannelser.

Konklusionen er, at der næppe er grund til at pille ved markedsmekanismen for ejerboliger (her ser vi helt bort fra skatteproblematikken), men at markedet for lejerboliger i høj grad trænger til en liberalisering, herunder en gradvis reduktion af huslejespændet. Der vil dog stadigvæk være brug for sociale boliger, og der er behov for en ny struktur, som sikrer en hensigtsmæssig geografisk fordeling heraf.

1.3 Udviklingen i boligforsyningen

Der er i de sidste 20 år sket en vækst i antallet af boliger på ca. 17 pct. Dette har ført til, at boligarealet pr. person er øget med 11 pct., og at antallet af beboere pr. bolig er faldet med ti pct. Det er imidlertid især i 1980'erne, at boligforsyningen er forbedret, mens der har været stagnation i 1990'erne.

Udviklingen i boligforsyningen har været bestemt af forholdet mellem udviklingen i befolkningens boligbehov og udviklingen i boligudbuddet. Udviklingen i boligbehovene har været præget af en ændring af husstandsstrukturen i retning af flere enlige husstande med behov for boliger. Antallet af enlige er således steget fra ca. 600.000 i 1981 til små 900.000 i år 2000. Der er desuden sket en vækst i nettoindvandringen, som p.t. giver et øget boligbehov på ca. 4.000 boliger pr. år. Det demografisk betingede boligbehov stiger dog mindre i de senere år bl.a. på grund af små ungdomsårgange, og det er i 1990'erne steget mindre end boligudbuddet. Det er således ikke demografien, som skaber et pres på boligmarkedet i disse år - det vil den først gøre efter 2005.

I den boligpolitiske debat har det ofte været nævnt, at mange – især ældre – bor i for store boliger, og at en skæv fordeling af boligerne kan være årsag til boligproblemerne. Det er især i ejerboliger i enfamiliehuse, at mange har et højt arealforbrug, mens det er sjældnere i private udlejningsboliger og næsten ikke forekommer i andelsboliger og almene boliger. Det er især de ældre enlige, som har et relativt højt arealforbrug pr. person, men det er næsten udelukkende i ejerboligerne. Der er således få ældre tilbage i store boliger i private udlejningsboliger, og disse findes især i provinsen.

1.3.1 Udviklingen i befolkningens boligsituation

I undersøgelsen er der skelnet mellem følgende "boligsituationer":

1. Voksne over 18 år, som bor hos forældre
2. Samboende med andre som ikke er enten partner, børn eller forældre
3. Ikke egentlige boliger, som fælles husholdninger, kollegieboliger, lejet værelse m.v. og sommerhuse
4. Egen, egentlig bolig opdelt på ejerform.

Undersøgelsen viser, at andelen, som bor hos forældre, er steget i 1981-98, og at det især er blandt voksne over 30 år og enlige forsørgere, at flere bor hjemme, mens unge i alderen 18-29 gør det i uændret omfang. Der er også lidt flere, som bor i ikke-egentlige boliger. Der er derimod færre samboende. Alt i alt er der således lidt færre af husstandene, som bor i egen, egentlig bolig. Dette skyldes tildels, at der er flere enlige end tidligere (voksne hjemmeboende børn regnes som enlige).

Færre bor i egen egentlig bolig i ejerboliger – især bor der færre familier i enfamiliehuse end i starten af 1980'erne. Der er også færre, der bor i private udlejningsboliger, men flere i andelsboliger og almene boliger.

Standarden i boligerne er blevet en del forbedret - væsentligt færre boliger mangler i dag eget bad. Der er især sket forbedringer i andelsboligerne og i en vis udstrækning i private udlejningsboliger, men begge ejerformer har stadig mange boliger uden bad, og de findes især i Hovedstaden.

Det gennemsnitlige boligareal pr. person er ikke vokset siden 1980 for husstande, som bor sammen med andre eller i ikke-egentlige boliger. I alle egentlige boliger er det derimod vokset - mest i ejerboligerne. Dette har medført, at der i dag er langt færre familier, som bor i boliger med ret lidt plads per person (defineret som mindre en 25 m^2 plus ti m^2 per person). Disse findes oftest i de private udlejningsboliger og i de ikke-egentlige boliger samt i Hovedstaden (inkl. Københavns amt), hvor væksten i boligarealet også har været mindst.

Afsnit 3.4 beskriver boligmassens og nybyggeriets fordeling på boligformer og regioner i de to delperioder 1982-1993 og 1993-2000.

For begge delperioder er der en overordnet tendens til, at ejerboligerne udgør en nogenlunde uændret andel af boligmassen. Og der er også en tendens til, at boligmassens struktur kommer til at være mere ensartet i de forskellige dele af landet. Endelig har der været en tendens i alle regioner til, at der er kommet flere almennyttige boliger.

Private udlejningsboliger har i provinsen udgjort en nogenlunde fast andel af boligmarkedet. Derimod er andelen af private udlejningsboliger faldet i Hovedstaden, og specielt er den faldet meget kraftigt i Hovedstadens centrum. Andelen af andelsboliger er steget i hele landet, men væksten har været særlig stor i Hovedstadens centrum.

Nybyggeriet af boliger har særlig været koncentreret til Århus og Vejle amter samt til Hovedstadens periferi. Det er ikke overraskende, når det ses i sammenhæng med, at det er her, der er sket en koncentration af mennesker og økonomi. Det påvises endvidere, at sammenhængen mellem den regionale arbejdsmarkedsaktivitet og udbygningen af boligmassen var stærkere i perioden 1982-993 end i perioden 1993-2000. Specielt i perioden 1982-1993 blev der i hele landet gennemført et stort nybyggeri af andelsboliger og almennyttige boliger.

Afsnit 3.5 beskriver udviklingen i danskernes bomønster fra 1970 til 2000. Et gennemgående træk i denne periode har været, at husstandene i de enkelte boliger er blevet mindre. I 1970 var der således i gennemsnit 2,73 personer i hver husstand, medens der i 2000 er 2,19 personer i en gennemsnitlig husstand. Og der er i perioden sket en betydelig sektorisering på det danske boligmarked.

I ejerboligerne har husstandenes gennemsnitlige størrelse været nogenlunde uændret. De beboes i hele perioden overvejende af parhusstande med deres eventuelle børn. Omvendt er lejeboliger fra 1970 til 2000 blevet præget af en omfattende individualisering. Medens der således i 1970 var mange parhusholdninger i almennyttige boliger, så beboes disse boliger nu overvejende af enlige.

I analysen af beboernes arbejdsmarkedstilknytning viser det sig næppe overraskende, at lønmodtagere og selvstændige erhvervsdrivende er overrepræsenteret i ejerboliger og underrepræsenteret i almennyttige boliger. Den voksende gruppe af personer uden arbejdsmarkedstilknytning er i perioden blevet reduceret i ejerboligerne og vokset kraftigt i de almennyttige boliger.

Også aldersmæssigt er der en sektorisering på boligmarkedet. De unge bor i vid udstrækning i lejeboliger. Ungdomsboliger og små lejeboliger er som regel det eneste, der økonomisk set er realistisk for unge mennesker, og ofte er disse boliger placeret tæt ved uddannelsessteder. Omvendt er det de midaldrende, der bor i ejerboligerne. Husstande med børn har i hele perioden været overrepræsenteret i ejerboliger. Anderledes forholder det sig med de almennyttige boliger. I 1970 var der en overrepræsentation af familier med børn i de almennyttige boliger. Nu bor der derimod forholdsvis få børnefamilier i de almennyttige boliger, og de fleste af de børnefamilier, der bor der, har en enlig forsørger.

1.4 Nye regionale tendenser og boligmarkedet

Kapitel 4 beskriver nogle nye tendenser på de regionale arbejdsmarkeder og boligmarkeder. Der tages udgangspunkt i en analyse af udviklingen i de reale priser på enfamilieshuse. Siden 1970 er realpriserne steget kraftigt i perioderne 1970-75, 1982-86 og 1993-nu, og de er faldet i perioderne 1975-1982 og 1986-1993.

I perioden 1970-1993 gik den beskæftigelsesmæssige udvikling i Hovedstadsområdet langsommere end i det øvrige land. I samme periode lå stigningen i Hovedstadens ejendomspriser lavere end i det øvrige land. Fra 1993, hvor væksten i beskæftigelsen i Hovedstadsområdet har været kraftigere end i det øvrige land, har ejendomspriserne vokset kraftigere i Hovedstaden end i det øvrige land. Uanset den øgede beskæftigelse i Hovedstaden, så blev indkomstforskellene mellem Hovedstaden og det øvrige land mindre i denne periode. Det er derfor – specielt i Hovedstadsområdet – gennem sidste del af 1990'erne blevet meget dyrt for unge familier at erhverve en ejerbolig.

1.5 Flyttebevægelserne på boligmarkedet

Afsnit 5.1 beskriver nogle forhold, som er vigtige at have i erindring i beskrivelsen af flyttebevægelserne på boligmarkedet. For det første understreges det, at den andel af en årgang, der flytter, er særlig stor for de 15-24-årige. Fra 25 og frem er flytteandelen faldende. For det andet understreges det, at der i en længere årrække er sket en koncentration af befolkning og økonomi i Århus og Vejle amter. Fra 1993 og frem er der tillige sket en koncentration omkring Hovedstaden, således at der i den sidste del af 1990'erne sker en koncentration omkring to centre i Danmark.
Afsnit 5.2 tager udgangspunkt i den høje flytteandel for de 15-24-årige. Det påvises, at de unge flytter til centrum i København og til centret i Århus/Vejle. Fra alder 25 år og frem vender strømmen imidlertid. Så flytter man væk fra centrene.

Boligens ejerform påvises også at være væsentlig for en forståelse af flyttemønsteret. Der vises ikke mindst en tydelig tendens til, at flytninger fra landets centerområder til tilgrænsende områder hænger sammen med en søgning mod ejerboligformen.

Søgningen mod ejerboligformen vises også særligt at kendetegne parhusstande, herunder nydannede parhusstande.

Endelig vises, at flytninger til ejerbolig for stabile parhusstande ofte leder til, at de pågældende efter flytningen får længere til arbejde.

1.6 Motiver bag boligvalg og flytning

Med udgangspunkt i et repræsentativt udsnit af den danske befolkning er det i foråret 2001 undersøgt, hvordan folk bor i dag, og hvordan de ønsker at bo om fem år. En lignende undersøgelse i 1986 i viste, at folk dengang i overvejende grad ønskede at fastholde den nuværende ejerform. Dog ønskede de, der i 1986 boede i en lejebolig, i højere grad end andre at skifte ejerform, idet knap 30 pct. ønskede at bo i en ejerbolig om fem år. Ønskerne til fremtidig ejerform i 2001 går i samme retning som i 1986.

Men i 2001 er befolkningen alt i alt betydeligt mere sikker med hensyn til, hvilken ejerform den ønsker, end det var tilfældet i 1986. Og den væsentligste ændring er, at de, der i 2001 bor i lejeboliger, i langt højere grad end det var tilfældet i 1986, har besluttet sig for, at de ønsker at bo i en ejerbolig om fem år. Således ønsker næsten halvdelen af lejerne at bo i en ejerbolig om fem år.

Dette mønster er det samme over hele landet, idet der ikke er nogen forskel i præferencen for ejerbolig kontra lejebolig mellem Hovedstadsregionen og provinsen. Ønsket om at komme til at bo i ejerbolig er også betinget af alder. Således foretrækker personer under 50 år alt andet lige at eje deres bolig i fremtiden.

Det mest afgørende for ønsket om lejebolig om fem år er, at man allerede bor i en lejebolig eller er over 50 år. Endvidere foretrækker enlige med eller uden børn at bo til leje. Om man bor i Hovedstadsregionen eller i provinsen har ingen indflydelse på tilbøjeligheden til at foretrække en lejebolig. Folk, der har flytteplaner, vælger lejeboliger fra.

Undersøgelsen peger endvidere i retning af, at folk i fremtiden i højere grad ønsker at bo i ejerboliger i form af nye enfamiliehuse, ældre villaer eller murermesterhuse og landejendomme, end det er tilfældet i dag. Den fremtidige interesse for andelsboliger ser ud til at være på det samme niveau som i dag. Den fremtidige interesse for lejeboliger er relativt mindre end i dag, og den interesse, der er tilkendegivet, retter sig især mod lejeboliger i etageejendomme og i rækkehuse m.v. Men der er også interesse for enfamiliehuse som lejeboliger.

Godt en tredjedel af de nuværende lejere er interesseret i en almen medejerbolig; men tager vi også ønsket om andre lejeformer (almen uden medeje og privat) i betragtning, er den gruppe, der har vist størst interesse for almene medejerboliger, imidlertid nuværende ejere. Af dem, der har en ejerbolig og har vist interesse for at få en lejebolig inden fem år, er næsten 90 pct. interesseret i en almen medejerbolig og større råderet. Det er især de yngre, som er interesseret i almene medejerboliger og større råderet. Personer på 60 år og derover er den aldersgruppe, som er mindst interesseret. Interessen er større i Hovedstadsregionen end i provinsen, og størst hos dem der bor i etageejendomme.

Ejerboligen henvender sig til dem, der lægger stor vægt på *frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser, herunder at kunne reparere og indrette hus og dyrke have* og til dem, der *lægger vægt på at kunne investere i noget værdifast*.

Lejeboligen henvender sig til dem, der ønsker at være *fri for at reparere og vedligeholde* og mulighed for at *få boligsikring og boligydelse*, herunder *lavere boligudgifter*.

Folk ønsker generelt større boliger i fremtiden, og det gælder især de yngre med flytteplaner, som gerne vil have en ejerbolig om fem år. Der er bud efter flere boliger over 100 m^2, og det er især flere boliger på mellem 100-119 og 140-179 m^2, at ønskerne retter sig mod.

Der er en rimelig god overensstemmelse mellem de nuværende lejeres aktuelle boligstørrelse og de ønsker til boligstørrelse, som de, der ønsker at bo til leje om fem år, udtrykker. Dog ønsker relativt flere en lejebolig på mellem 100 og 119 m^2.

Hvilke egenskaber ved boligens omgivelser og lokale miljø, der har betydning, afhænger meget af den boligtype, man foretrækker. Personer, der foretrækker at bo i etageejendomme, prioriterer således gode offentlige transportforbindelser samt det at bo tæt på byens puls. Folk, der gerne vil bo i rækkehuse, lægger derimod vægt på at bo i et område uden problemer med kriminalitet. Her lægger man også vægt på fællesfaciliteter.

Nærhed til gode skoler og daginstitutioner har betydning for personer, der vælger at bo i rækkehus, enfamiliehus, ældre villa eller murermesterhus eller i en landejendom. Personer, der ønsker at bo i landejendomme, tillægger det større vægt at bo tæt på vandet eller en sø, end folk gør generelt. Næste alle uanset øvrige præferencer lægger vægt på *at bo tæt på grønne områder*.

Ligesom størsteparten af befolkningen ønsker at fastholde den ejerform og hustype, de allerede bor i, så ønsker de også om fem år at bo der, hvor de allerede bor i dag. Men ønskerne vedrørende ændringer i lokaliseringen af boligen går i stigende grad i retning af en bolig i en forstad eller ude på landet og i aftagende grad mod boliger i et brokvarter i større byer, i mindre og mellemstore byer og i landsbyer. Endelig ser det ud til, at folk i fremtiden i samme lave grad som i dag ønsker at bo i centrum af en større by. Folk med flytteplaner har derimod forkærlighed for at bo i centrum af en større by. Det er ikke overraskende, da personer med flytteplaner typisk vil tilhøre aldersgruppen 16-29 år.

1.7 De ældre på boligmarkedet

For de tre grupper af ældre husstande, der her er set på - ældre par, ældre enker/enkemænd og ugifte/fraskilte ældre - er boligforholdene noget forskellige. Således bor to tredjedele af de ældre par i ejede enfamiliehuse. Det samme gælder kun en tredjedel af de ældre, som er enker eller enkemænd, og en femtedel af de ugifte eller fraskilte ældre. Også med hensyn til boligstørrelsen er der forskel. De ældre par har i gennemsnit 120 m² i alt, svarende til 60 m² per person, enker/enkemænd har 87 m² per person, og de ældre ugifte og fraskilte har 75 m². Kun tre pct. af de ældre par har ikke eget bad. For enkerne/enkemændene er det fem pct., og for de ugifte/fraskilte ældre er det ni pct.

Fra 1981 til 1998 er boligforholdene for alle tre grupper af ældre blevet bedre især med hensyn til boligstørrelse og med hensyn til adgang til eget bad. Flere af parrene end før (65 pct. mod 56 pct.) bor nu i ejede enfamiliehuse. For enkerne/enkemændenes og de ugifte/fraskiltes vedkommende er der ikke sket nogen ændringer på dette punkt. Færre af parrene bor nu til leje - en fjerde del mod før godt en tredjedel. For enkerne/enkemændene er der her ikke den store forskel - godt halvdelen har hele tiden boet til leje. For de ugifte/fraskilte er det lidt færre end før - to tredjedele mod nu godt halvdelen. For alle tre grupper gælder det, at blandt de, der bor til leje, bor nu en større andel i alment byggeri og en mindre del i privat udlejningsbyggeri.

Ældre er den gruppe, der flytter mindst - under fem pct. per år. Ældre par ønsker fortrinsvis at bo i ejerboliger - 61 pct., lidt flere i provinsen og lidt færre i Hovedstadsområdet. For de enlige ældre er der lige mange, som vil bo i ejerboliger og lejerboliger. Ældre par bor i boliger af meget forskellige størrelser, og det ønsker de fortsat. Der er lidt færre end nu, som foretrækker de helt store boliger, dvs. fra 120 m² og opefter. Der er dog ganske få ældre par, som ønsker boliger på under 80 m². De ældre enlige bor også i boliger af mange størrelser, men i sammenligning med parrene bor de mere koncentreret i boliger mellem 60 og 100 m², og det samme gælder med hensyn til de boligstørrelser, de ønsker. Det er dog kun en tredjedel af de ældre enlige, som ønsker at bo i boliger på omkring 70 m², det vil sige i boliger af samme størrelse som ældreboliger.

For de ældre, som indgår i undersøgelsen af, hvordan befolkningen bor i dag og ønsker at bo om fem år, er der stort set ingen forskel på deres nuværende og ønskede lokalisering i centrum, brokvarter, forstad og så videre.

Med hensyn til lokalmiljøet foretrækker over 80 pct. ligesom de fleste andre grupper i undersøgelsen at bo tæt på grønne områder, hvor der ikke er kriminalitet. Over halvdelen tillægger det også stor betydning, at der ikke er for mange sociale problemer, at der er gode transportforbindelser, men ingen trafikstøj. Cirka hver femte prioriterer det ligesom de fleste andre grupper i undersøgelsen højt, at der er fællesfaciliteter, eller at det ligger "tæt på byens puls".

1.8 Udsatte grupper på boligmarkedet

1.8.1 Enlige forsørgere

Blandt de enlige forsørgere er der en del kvinder uden beskæftigelse eller med lav indkomst. Det afspejler sig i deres boligmuligheder og boligsituation.

Andelen af de enlige forsørgere, som bor sammen med forældre, er markant øget siden 1981. Samtidig er der dog færre, som bor sammen med andre, som ikke er deres partner eller børn. Alt i alt er der i dag færre af de enlige forsørgere, som har egen selvstændig bolig (88 pct. mod 91 pct. i 1981). Størsteparten af de enlige forsørgere bor i almene boliger (44 pct.), og andelen her har været stigende med årene. Der bor stadigt færre af dem i ejerboliger (18 pct.) og i private udlejningsboliger (22 pct.).

Med hensyn til standard er de enlige forsørgeres boligforhold blevet en del forbedret. Deres boligareal var stigende frem til starten af 1990'erne, men er faldet lidt i de senere år. Der er dog en del færre, som bor i boliger med ret lidt plads per person.

De foreliggende data om boligønsker er baseret på et forholdsvist lille antal enlige forsørgere. Dataene peger i retning af, at to ud af tre gerne vil have ejerboliger – dog under halvdelen i Hovedstadsregionen. Sammenlignet med andre husstande med børn er der dog væsentligt flere enlige forsørgere, som vil bo i lejeboliger eller andelsboliger. Mere end 40 pct. ønsker sig en større bolig.

De enlige forsørgere vil relativt ofte gerne bo i tæt-lave bebyggelser, men de fleste foretrækker eget parcelhus eller landejendom. Kun få vil bo i etageboliger (13 pct.). Sammenlignet med deres nuværende lokalisering er der flere, som vil flytte til forstæderne af de større byer eller til landsbyer og ud på landet. En del vil gerne væk fra tætbyen i de større byer - det gælder især i København - og også fra de mellemstore og mindre byer.

For de enlige forsørgere er nærhed til arbejdsplads, skoler og institutioner centralt for boligvalget. De er relativt oftere end andre interesseret i fællesfaciliteter i boligområdet.

1.8.2 Personer uden for arbejdsmarkedet

Personer udenfor arbejdsmarkedet er en sammensat gruppe, der er svær at afgrænse. En del personer bevæger sig ind og ud af arbejdsmarkedet – ofte flere gange i løbet af et år. I undersøgelsen er fokuseret på personer i den arbejdsdygtige alder, som er helt uden for arbejdsmarkedet som enten heltids arbejdsløse, førtidspensionist eller øvrige (bistandsmodtagere, hjemmegående m.v.). De er sammenlignet med personer, som er helt eller delvist i arbejde.

De "*øvrige uden for arbejdsmarkedet*" er den gruppe som ser ud til at have de dårligste boligforhold. Der er mange, som bor enten hos forældre (en del er dog skoleelever) eller sammen med andre familier – i alt næsten hver tredje. Der er sket en væsentlig vækst i dette siden 1981, og det er især i 1980'erne, at dette er sket. I 1990'erne er andelen, der bor hos forældre, steget lidt, mens lidt færre bor sammen med andre.

Dertil kommer at gruppen har et meget lille boligareal at leve på – kun 27 m^2 per person i 1998, og arealforbruget har været aftagende siden 1992 efter at være steget i 1980'erne. Relativt mange bor i boliger med ret lidt plads per person. Derimod er der ikke flere i gruppen, som bor i boliger uden bad, og de har fået samme forbedring af dette forhold som de øvrige grupper. I 1990'erne er de i højere grad blevet bosat i almene boliger.

I Hovedstaden er boligforholdene endnu dårligere for denne gruppe. Flere bor sammen med andre (27 pct.), mens færre bor hos forældre (8 pct.). De har også et langt mindre boligareal (14 m^2 per person) end i det øvrige land, og dette har været faldende siden 1992. Flere bor i boliger med ret lidt plads per person, og andelen har været stigende i 1990'erne. En del mangler bad (12 pct.), men flere har fået det gennem årene.

De *fuldt ledige*s og *førtidspensionisternes* boligsituation ligner hinanden. Førtidspensionisterne har oftere selvstændig bolig og bor oftere i almene boliger, end de fuldt ledige gør. For førtidspensionister har der dog været en udvikling i 1990'erne i retning af, at flere bor sammen med andre, mens dette for de fuldt ledige er blevet mindre almindeligt. De fuldt ledige har et noget lavere arealforbrug (kun 27 m^2 per person), som er faldet siden 1992. De mangler oftere bad (9 pct.). Førtidspensionisterne har derimod et rimeligt stort boligareal til rådighed og mangler sjældnere eget

bad. Deres boligstandard er blevet forbedret væsentligt i 1990'erne. Begge grupper bor i stigende grad i almene boliger og sjældnere i private udlejningsboliger.

I Hovedstaden er der en del flere af de fuldt ledige, som ikke har selvstændig bolig (23 pct.) – især bor mange sammen med andre. Der er dog flere, som har fået selvstændig bolig i 1990'erne. De fuldt ledige har et meget lavt arealforbrug i Hovedstaden, og det er faldet siden 1992. Der er desuden flere her, som mangler bad end på landsplan (16 pct.).

Førtidspensionister har nogenlunde samme situation i Hovedstaden som på landsplan. Dog bor væsentligt flere her i almene boliger (40 pct.) og denne andel er steget væsentligt med årene. De har også et mindre boligareal (27 m^2), og flere mangler bad (13 pct.) end for hele landet.

De delvist ledige er en gruppe med skiftende beskæftigelse, hvilket også har præget deres placering på boligmarkedet. Den ligner situationen for grupperne helt uden for arbejdsmarkedet, mens der er lidt flere, som bor i ejerboliger og færre i almene boliger. Der er dog en rimeligt stor del, der bor hos forældre. Deres boligareal (33 m^2) er større end grupperne uden for arbejdsmarkedet, men en del mindre end de fuldt beskæftigede. Lidt flere bor i boliger uden eget bad.

I Hovedstaden bor en stor del af gruppen sammen med andre (20 pct.), på kollegium eller lejet værelse og har et væsentligt mindre boligareal (18 m^2). De har fået lidt større boliger siden 1992, mens arealet faldt i 1980'erne. En stor gruppe har stadig ikke eget bad (16 pct.). Mange bor i andelsboliger eller ejerlejligheder (15 pct.) og har gjort det i stigende grad op gennem 1990'erne.

Med hensyn til boligønsker er det kun førtidspensionisterne, der adskiller sig ved, at flere ønsker at bo til leje end at eje deres bolig. De arbejdsløse på understøttelse og andre uden for arbejdsmarkedet ønsker i næsten lige så høj grad som alle andre voksne at bo i ejerbolig. Der er endog færre af de arbejdsløse, som vil bo til leje. 90 pct. af de arbejdsløse i lejeboliger vil således gerne skifte ejerform, mens dette kun gælder for 24 pct. af førtidspensionisterne og 44 pct. af de øvrige uden for arbejdsmarkedet. Det er især i provinsen, at mange vil eje deres bolig.

I tråd hermed ønsker de arbejdsløse sjældent at bo i etageejendomme. De drømmer i stedet i højere grad end den øvrige befolkning om ældre villaer, murermesterhuse eller landejendomme, og det gælder, uanset om de bor i Hovedstadsregionen eller provinsen. Disse boliger er også populære hos gruppen af øvrige uden for arbejdsmarkedet især i provinsen. Næsten en tredjedel af førtidspensionisterne vil derimod gerne bo i etageejendomme især i Hovedstadsregionen.

Disse ønsker til boligen hænger sammen med ønsker til boligens beliggenhed i forhold til land og by. En del af dem, der er uden for arbejdsmarkedet, vil gerne bo på landet. Det gælder især førtidspensionisterne, men også de arbejdsløse og kontanthjælpsmodtagere. Dette støtter de forlydender, som er kommet fra flere landkommuner om en øget tilflytning af personer på overførselsindkomst. Derimod vil andre uden for arbejdsmarkedet – og også førtidspensionisterne - gerne ind til byerne, det gælder især i Hovedstadsregionen.

Som en følge af at de bor i små boliger, er der mange arbejdsløse og andre uden for arbejdsmarkedet, som ønsker sig større boliger – især i Hovedstadsregionen - hvorimod førtidspensionisterne gør det sjældnere.

Det er markant, at alle de tre grupper lægger mere end andre vægt på, hvordan forholdene er i deres boligområde – hvor de jo ofte bor på heltid. Fællesfaciliteter og tryghed i området vægtes relativt højt. Nogle af grupperne er dog samtidig mere end andre tolerante over for sociale problemer i området og over for indvandrere.

1.8.3 Flygtninge og indvandrere

Indvandrerne i undersøgelsen er opdelt i, om de kommer fra "rige lande" (Vesteuropa, Nordamerika, Australien) eller fra "fattige lande" (øvrige lande). De sammenlignes i undersøgelsen med danskerne.

Der er markante forskelle på boligsituationen hos indvandrere fra "fattige lande" og hos de to andre grupper, d.v.s indvandrere fra "rige lande" og danskere. En meget stor del af indvandrerne fra "fattige lande" bor hos forældre eller sammen med andre, der ikke er deres partner, forældre eller børn. Således har kun ca. 60 pct. egen selvstændig bolig. Hovedparten af dem bor i almene boliger. Udviklingen har været således, at flere bor hos forældre og færre sammen med andre. Ande-

len i selvstændig bolig har været stort set uændret siden 1986, men er steget en smule i 1990'erne. Andelen, der bor i almene boliger, har også været stigende.

Både indvandrere fra "fattige" og "rige lande" har et væsentligt mindre boligareal per person, end danskerne har. Det medfører, at en del indvandrere fra "fattige lande" bor i boliger med ret lidt plads per person. Det gennemsnitlige boligareal er dog steget med 13 pct. siden 1986, og andelen af voksne i boliger med ret lidt plads per person er faldet. Andelen af indvandrere, som mangler eget bad, er desuden reduceret væsentligt og ligger nu næsten på niveau med danskerne.

Undersøgelsen af indvandrernes boligønsker bygger på et relativt tyndt materiale og noget tyder på, at det er et skævt udsnit af gruppen med en overvægt af indvandrere fra "rige lande". Tendensen i deres ønsker er som for danskerne, at væsentligt flere vil bo i ejerboliger end nu. De vil sjældent bo i etageejendomme, selv om hovedparten gør det i dag. Mere end halvdelen ønsker en større bolig, hvilket er en større andel end danskerne.

Indvandrerne lægger endnu større vægt på at bo ved grønne områder end danskerne, men også på at bo nær arbejdsplads og institutioner. De er lidt mere interesseret i fællesfaciliteter i boligområdet end danskerne og er en smule mere tolerante over for sociale problemer i området.

To ud af tre indvandrere mener, at det er uden betydning, om der er mange indvandrere i boligområdet, mens det kun er halvdelen af danskerne. Der er dog en tredjedel, som mener, at det har nogen eller stor – negativ - betydning for deres boligvalg, om der bor mange indvandrere.

1.9 De unge på boligmarkedet

Kapitel 9 analyserer de unges situation på boligmarkedet, idet forholdene i 1982, 1993 og 1999 sammenlignes. Det gennemgående træk i denne periode har været, at de unge 18-23-årige bliver boende længere tid hjemme hos deres forældre. Det undersøges, om dette skyldes, at det er blevet sværere for de unge at skaffe sig en bolig. Det er der imidlertid intet, der tyder på.

Det er børn af ressourcestærke forældre, der bliver længst hos forældrene. Således er det unge fra lavindkomstfamilier, fra enlige forældre og fra lejerboliger, der tidligst flytter hjemmefra; medens unge fra højindkomstfamilier, fra parforældre og fra ejerboliger bor længst hos deres forældre.

Endelig vises det, at de unge par i alderen 18-29 år i perioden 1982-1999 i aftagende omfang har erhvervet sig en ejerbolig.

1.10 De unge familier på boligmarkedet

Kapitel 10 beskriver unge familiers situation på boligmarkedet. Her er der en meget tydelig tendens til, at børnefamilier ønsker at bo i et enfamilieshus og ikke i en etagebolig. Alligevel har man fra 1982 til 1999 kunnet konstatere, at børnefamilierne – specielt de unge børnefamilier – i aftagende omfang har erhvervet sig en ejerbolig. Ejerboligerne er i den periode i stigende omfang blevet beboet af par over 30 uden børn.

1.11 Singler - enlige mellem 30-59 år

Singlerne er her defineret som personer på 30-59 år, som ikke er gift, ikke bor i parforhold og som ikke bor sammen med børn. De bor ikke nødvendigvis alene. Nogle af dem bor fx hos forældrene eller i kollektiver eller lignende.

I de senere år er det en stigende del af denne gruppe, som bor hos deres forældre. I 1981 var det næsten ingen. I 1998 var det seks pct. Til gengæld er det en faldende del, som bor samme med andre. I hele perioden fra 1981 til 1998 har det været omkring 80 pct. af singlerne, som boede i egne, selvstændige boliger.

I 1981 boede lidt over halvdelen i lejeboliger. I 1998 var det lidt under halvdelen. Og inden for den gruppe, som bor til leje, er der sket en stigning i andelen, som boede i alment byggeri og et fald, blandt dem, som boede i privat udlejningsbyggeri m.v. Der har konstant været omkring en femtedel, som har boet i eget enfamiliehus. Lidt flere end før - otte pct mod en pct. - bor nu i andelsboliger.

Med hensyn til boligstørrelsen er der næsten ingen udvikling sket for denne gruppe - i modsætning til de andre grupper i undersøgelsen. Denne gruppe har siden 1981 haft i gennemsnit godt 60 m² boligareal per person.

En tredjedel af singlerne har planer om at flytte inden for de næste fem år. Ejerboligen er den foretrukne boligform. 40 pct. af singlerne i denne survey bor i boliger på mellem 60 og 79 m², men kun en femtedel ønsker denne boligstørrelse fremover. De vil istedet have større boliger.

Med hensyn til lokalisering så ønsker færre, end der gør nu, at bo centrum af en større by - otte pct. mod 13 pct. nu. Til gengæld er der overraskende mange, som ønsker at bo på landet - 28 pct. mod 15 pct. nu.

Med hensyn til boligområdets karakter adskiller singlerne sig ikke fra de fleste andre grupper i undersøgelsen: Over 80 pct. lægger stor vægt på, at det skal være tæt på grønne områder og uden for mange problemer med kriminalitet. Over halvdelen lægger meget vægt på, at der er gode transportforbindelser, men at det dog er ugeneret af vejstøj. Lidt over en femtedel tillægger det stor betydning at bo "tæt på byens puls".

2. Det danske boligmarked - strukturer og funktionalitet

2.1 Centrale problemstillinger

Dette kapitel skitserer nogle centrale problemstillinger på det danske boligmarked. Det er ikke primært baseret på resultaterne i de følgende kapitler, men tager udgangspunkt i boligmarkedets udvikling, strukturer og funktionalitet.

Det danske boligmarked er tvedelt mellem ejer- og lejerboliger og begge typer subsidieres af det offentlige (jf. Det Økonomiske Råd, maj 2001). Mere præcist er markedet delt op i fire dele. Ud af den samlede boligmasse på godt 2,4 mio. boliger tæller ejerboligerne knap 1,3 mio. og dermed ca. 53% (hvoraf ejerlejligheder udgør de 5%). Omkring 40% er lejerboliger, hvoraf godt 20% er private udlejningsboliger, mens knap 20% er almennyttige boliger. Endelig er der 5% andelsboliger (jf. kapitel 3).

Godt og vel halvdelen af boligerne i Danmark er altså ejerboliger og handles på et frit marked – men selvfølgelig ikke uafhængigt af vilkårene på de øvrige delmarkeder eller beskatningen. Omkostningerne ved at bo i egen bolig bestemmes af købsprisen, renten og skattemæssige forhold samt reparationer og vedligeholdelse (hvortil kommer udviklingen i ejendomspriser og den generelle inflation). Nedenfor diskuteres, om markedet for ejerboliger fungerer effektivt – ikke mindst de senere års prisstigninger på ejendomsmarkedet har ført til heftig debat, men ikke altid på et ædrueligt grundlag.

På store dele af lejerboligmarkedet er der offentligt bestemte priser og mængder,som beskrevet af Det Økonomiske Råd (maj 2001). De regulerede huslejer er ofte bestemt af historiske omkostninger og derfor ude af trit med den markedsbestemte leje. Disse reguleringer skaber strukturelle problemer som spillovers, køer, indlåsningsmekanismer, sorte markeder og manglende vedligeholdelse. Køerne gør det vanskeligt for unge erhvervsaktive familier at komme ind på lejermarkedet.

Nye almennyttige boliger etableres med subsidier fra stat og kommuner. Men det forudsætter en kommunal beslutning om, at der skal bygges, og da det synes stedse mindre attraktivt for kommunerne at få flere almennyttige boliger (jf. nedenfor), bliver der bygget stedse færre af dem. Nyt privat udlejningsbyggeri kan ikke konkurrere på prisen (huslejen) med det almennyttige og derfor bygges der kun ganske lidt (typisk luksusboliger). Alt i alt bygges der derfor kun få familieboliger til udlejning, uanset om der er behov for dem eller ej.

Figur 2.1.Udvikling i kontantpriser for enfamiliehuse

Kilde: Danmarks Statistik

2.2 Markedet for ejerboliger – og prisen

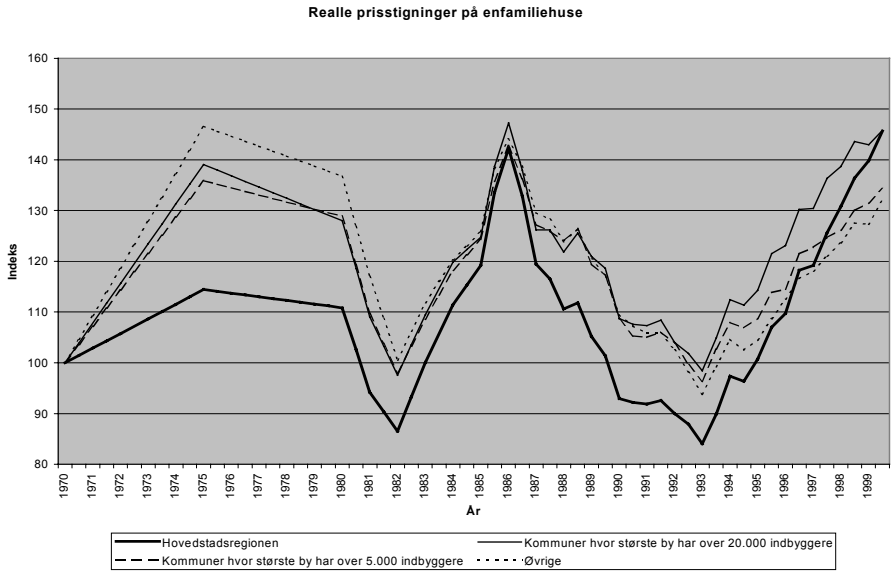
Prisstigningerne på ejerboliger siden 1993 har ført til heftig debat om markedets effektivitet. En økonomisk synsvinkel er, at på et frit marked – som markedet for ejerboliger – dannes den pris, som »clearer« markedet – dvs. der hvor efterspørgsel og udbud mødes. Sagt på en anden måde, skal der være købere til boligerne, før priserne kan realiseres. En stor del af forklaringen til den betydelige stigning i kontantpriserne for ejerbolig skal derfor findes i udviklingen i de faktorer, som bestemmer efterspørgslen. Svingninger i prisen på ejerboliger er snarere et signal – eller en virkning om man vil – end den er en årsag i sig selv. Årsagen skal søges i den højkonjunktur, der har præget Danmark gennem 1990'erne og her i starten af det nye årtusind.

Den markante vækst i den danske økonomi siden 1993 har været fulgt af stigende beskæftigelse og realindkomst. Dette i sig selv giver en øget efterspørgsel efter ejerboliger. Analyser af boligmarkedsforhold viser, at beskæftigelse og lønindkomst (i modsætning til offentlige overførselsindkomster) er vigtige faktorer for den kreditgivning, som er central for det danske boligmarked. Langt den overvejende del af ejendomshandlen herhjemme finansieres gennem realkreditgivning, og med en øget beskæftigelse og større jobsikkerhed, har flere fået adgang til kredit og dermed til ejerboligmarkedet. Samtidig sker der også en stigende spredning i lønindkomsten i en højkonjunktur. Nogle højtlønnede grupper oplever særligt store indkomstfremgange, og det kan øge efterspørgslen efter særligt attraktive ejendomme. Højkonjunkturen driver dermed ejerboligpriserne gennem øget adgang til markedet og øget spredning i lønindkomsterne. I den sammenhæng skal det nævnes, at der i de udviklede lande er en stadig økonomisk vækst. Selv i en lavkonjunktur er der kun sjældent tale om en egentlig tilbagegang. En højkonjunktur giver derfor ikke et unormalt højt indkomstniveau – kun en hurtigere vækst. Og de prisstigninger på fast ejendom, som følger med, kan ses som en tilpasning til denne vækst.

Priserne for ejerboliger går op og ned med de generelle økonomiske konjunkturer. Set over et længere tidsrum ligger det reale niveau for kontantpriser på ejerboliger ikke væsentligt over ni-

veauet i midten af 1980'erne, jf. figur 2.2, og renten i dag er forholdsvis lav. Samtidig er realindkomsterne højere nu end de var dengang, så der er ikke meget, der taler for, at ejerboligpriserne p.t. er specielt høje. Dette understreges også af beregninger, som flere realkreditinstitutter har foretaget, der viser, at det ikke er specielt dyrere at være køber i dag, end det var i midten af 1980'erne.

Figur 2.2 Udvikling i reale kontantpriser for enfamiliehuse



Kilde: Danmarks Statistik (her fra kapitel 10)

Når der tales med bekymring om høje ejerboligpriser, kan det hænge sammen med, at historien skræmmer. Et højt privatforbrug finansieret gennem låntagning i fast ejendom kan have kedelige følger for samfundsøkonomien. I en cocktail af lånefinansieret privatforbrug, tiltagende inflation og lønudvikling krydret med underskud på betalingsbalancens løbende poster, »bobler« ejerboligpriserne op til de brister og fjerner grundlaget for gældssætningen. Det var det, som skete i Danmark i midten af 1980'erne og som kostede mange bitre erfaringer med tvangsauktioner og lavkonjunktur i de næste 5-7 år efter Kartoffelkuren. Der er dog flere centrale forhold, som er fundamentalt anderledes i dagens økonomi i forhold til situationen i midten af 1980'erne. For det første er der ikke underskud på betalingsbalancens løbende poster. For det andet er inflationen og lønudviklingen lav, og for det tredje er der taget initiativer til at bremse udviklingen, bl.a. ved Pinsepakken og strammere kreditvurdering ved belåning af friværdi. I skrivende stund tyder alt på, at der sker en afdæmpning i forbrugernes efterspørgsel. Dog må det konstateres, at selv om de fleste (økonomer) regnede med, at Pinsepakken ville få ejerboligpriserne til om ikke falde så i det mindste stagnere, ser det ud til at disse forudsigelser hidtil er gjort til skamme.

Der har også været debat om de geografiske forskelle i boligprisernes himmelflugt. Siden 1993 er huspriserne steget mest i Hovedstadsområdet og i de større byområder i Østjylland. Denne udvikling skal ses i sammenhæng med, at væksten i de senere år har været drevet af udviklingen i offentlige og private serviceerhverv (den nye økonomi). Både niveau og vækst i disse erhverv har været særlig høj i Hovedstadsregionen og Århus-Vejle-området. Og det er her, væksten i beskæftigelse og befolkning har fundet sted.

Som vist i figur 2.1 og 2.2 er udviklingen i ejendomspriserne i Hovedstaden, de større og mindre byer samt landkommunerne dog relativt ensartet over et længere sigt. Ganske vist er det klart, at huspriserne er steget mest i Københavnsområdet siden 1993 og næstmest i de større provinsbyer. Men omvendt faldt priserne mest i Hovedstaden fra 1986 til 1993. Først og sidst illustrerer de to figurer, at dansk økonomi er relativt homogen og bevæger sig nogenlunde ensartet op og ned i de

fleste dele af landet – jf. også kapitel 10 om den stigende pendling i næsten hele kongeriget (undtaget er enkelte udkantsområder, fjert fra alle centre og motorveje.

En del af stigningerne i ejerboligpriserne kan dog også skyldes, at investeringer i vedligeholdelse og forbedringer af ejerboligerne markant øges i en højkonjunktur, jf. nedenfor i afsnit 2.4. En mindre del af prisstigningerne er udtryk for en øget boligkvalitet – det er altså ikke kapitalgevinster det hele.

2.3 Skatterne

I denne rapport vil vi ikke diskutere subsidieringen af boligerne, men igen henvise til Det Økonomiske Råds rapport, maj 2001. Det må være nok at sige, at der er betydelige subsidier af både ejer- og lejerboliger.

For ejerboligerne sker det gennem en lav ejendomsværdiskat, for lejerboligerne gennem huslejeregulering og subsidiering af almennyttigt byggeri og andelsboliger.

Den relativt lave ejendomsværdiskat (i forhold til anden skat på kapitalafkast) fører til relativt høje ejerboligpriser. Det er en fordel for de, som *har* anskaffet bolig, men en ulempe for de, som ønsker at købe en bolig (førstegangskøberne).

Resultatet er en omfordeling til fordel for de velbjergede (ældre) og ulempe for de mindre velstillede (yngre) familier. Resultatet er naturligvis også, at de ældre bliver længere i større ejerboliger, end hvis ejendomsværdiskatten havde været på niveau med anden skat på kapitalafkast.

Men givet disse præmisser, fungerer markedet effektivt nok på ejerboligmarkedet – prisen clearer markedet, så udbud svarer til efterspørgsel.

Også mange lejerboliger er subsidieret, men huslejeregulering mv. betyder, at markedet ikke fungerer. Ingen mekanisme sikrer, at udbud bliver lig efterspørgsel og derfor opstår alle planøkonomiens problemer, når man af hensyn til nuværende beboere ikke vil fastsætte en pris (husleje), der sikrer, at markedet er i ligevægt, jf. Det Økonomiske Råds rapport, maj 2001.

2.4 Fordeling mellem generationer

Det debatteres stærkt, om de unge førstegangskøbere er tabere i et samfundsøkonomisk regnskab mellem unge og ældre generationer. Argumentet lyder, at ældre generationer »skummer fløden« af konjunkturskabte værdistigninger på de unge førstegangskøberes bekostning og realiserer store kapitalgevinster, når de træder ud af ejerboligmarkedet. Men faktisk realiserer hovedparten af de ældre generationer ikke friværdien i ejerboligen og flytter til en lejebolig. Flere analyser af ældres flyttemønstre viser, at der kun er en meget lille mobilitet blandt de ældre danskere. Langt den overvejende del af de ældre boligejere bliver i deres ejerbolig så længe som muligt. Om det skyldes, at de ældre er fastlåste – der er ikke alternativer – eller om det er et udtryk for, at præferencen for at bo i egen bolig er stor, kan ikke afgøres med sikkerhed. Men vi ved, at mange ældre (par) fortsat ønsker at blive boende i egen bolig (jf. kapitel 6 og 7).

Den lave ældremobilitet ud af ejerboligerne kan dog udgøre et problem. Det er ikke optimalt for samfundet, at ældre husholdninger har et højere boligforbrug end deres ønskede. Det er heller ikke hensigtsmæssigt, hvis en relativt lav ejendomsværdiskat (specielt for ældre over 67 år) holder en familie relativt længere i eget hus, selv når familien er blevet meget mindre. Men samtidig kan det vise sig at være en meget ressourcekrævende opgave, hvis det mestendels skal være offentligt subsidierede boliger, som skal være alternativet for de ældre (specielt da de ældre ønsker relativt store boliger, jf. kapitel 6 og 7). Omvendt er det vel ikke et reelt problem i vores rige land, hvis pensionisterne faktisk ønsker og er villige til at betale de fulde omkostninger for at blive boende i den bolig, de er vant til.

På lejerboligmarkedet fører huslejereguleringen til fordele for mange (ældre) nuværende lejere og ulempe for (unge) boligsøgende. Når den tilladte husleje er fastsat under markedsværdien, opstår som nævnt ventelister etc. etc. Og ventelister begunstiger i sagens natur de, som har ventet længe – de ældre.

Der er altså gode grunde til frustration blandt unge familier over boligsituationen i Danmark. Frustrationen næres ved kendskabet til lave huslejer i det ældre boligbyggeri (og lave ejendomspriser for få år siden).

Nogle unge familier har intet begreb om, hvad der er den reelle husleje på et effektivt marked for lejerboliger. Så meget desto større er deres frustrationer over ikke at kunne få en lejlighed til det, de mener er en rimelig husleje.

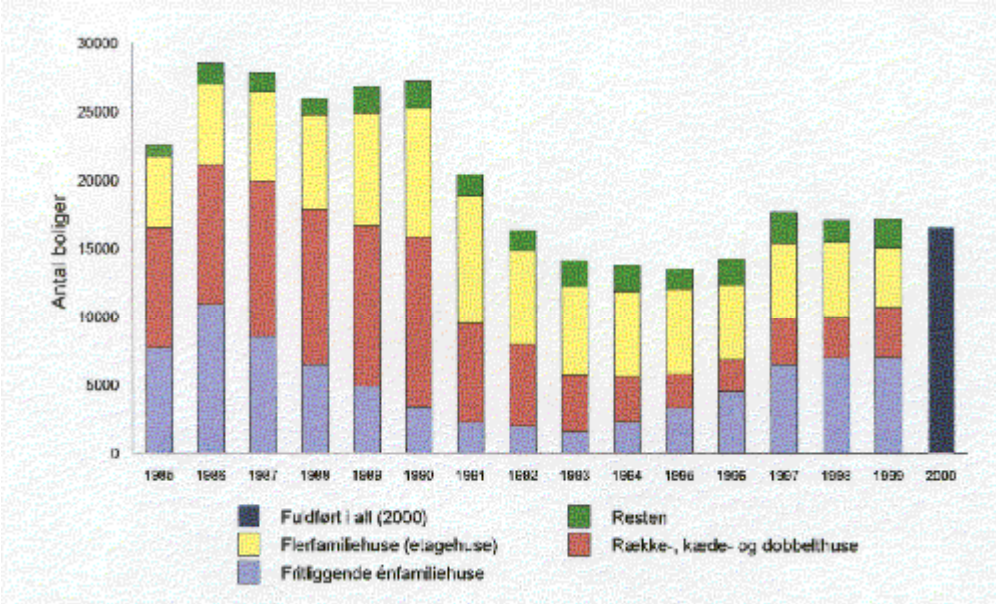
Andre unge par med dobbeltindkomst og børn synes, det er uretfærdigt, at ejerboligpriserne i Nordsjælland er så høje, at det ikke er muligt at finde en attraktiv ejerbolig i dette område. Men det er vel ingen menneskeret at bo i Nordsjælland, selvom ønsket er højt. I hvert fald ikke i en økonomi, hvor der er et marked for boliger. Hvor de unge så skal bo, bør nok overlades til dem selv at bestemme, men der findes også alternativer omkring Hovedstaden, hvor ejerboligpriserne er lavere end nordpå. Endelig er realpriserne på fast ejendom som nævnt ikke steget noget videre (på længere sigt), mens reallønningerne er gået i vejret. Som nævnt af Det Økonomiske Råd er opfattelsen af ”boligmangel” primært et resultat af den omfattende huslejeregulering og dermed manglende overensstemmelse mellem pris og kvalitet – mange vil gerne have en god, stor og billig lejlighed.

Det har også været fremme i debatten, at præferencen mellem bolig og andet forbrug er ændret. Tesen er, at unge generationer i dag har en større præference for andet forbrug i forhold til bolig. Der skal stadig være plads til luksusgoder, ferier osv. selv om husstanden investerer i bolig, hvorimod ældre generationer måske i højere grad accepterede »vandgrødskuren«, dvs., at udgifterne til bolig i de første mange år efter huskøbet vejede tungt i det samlede budget.

2.5 Byggeriet

Udviklingen i boligbyggeriet siden 1993 må vække forundring. Vi har haft en lang højkonjunktur med tilhørende vækst i den disponible realindkomst, et stort fald i arbejdsløsheden og en lav rente. Det har som nævnt ført til en markant vækst i ejendomspriserne. Alligevel bygges der meget få nye huse. I 1999 blev der bygget små 17.000 boliger, og i år 2000 blev tallet endnu lavere, jf. figur 2.3. I januar 2001 var der en negativ udvikling i byggesektorens indikatorer. Tallene fra de seneste år skal sammenholdes med, at vi i 1986 byggede ca. 28.000 boliger, for slet ikke at tale om 1973, hvor der blev bygget over 60.000 boliger.

Figur 2.3 Boligbyggeri



Kilde: Tiårsoversigter samt Nyt fra Danmarks Statistik.

Det kunne altså se ud som, om der er sket et brud i sammenhængen mellem på den ene side renten samt den økonomiske vækst i realindkomsten og beskæftigelsen og på den anden side boligbyggeriet.

2.5.1 Mulige årsager

Man kan overveje, om boligmarkedet ikke længere fungerer i Danmark. Det kunne være, at kommunernes udbud af byggegrunde var utilstrækkeligt, at der var manglende risikovillighed blandt entreprenører eller andre bygherrer.

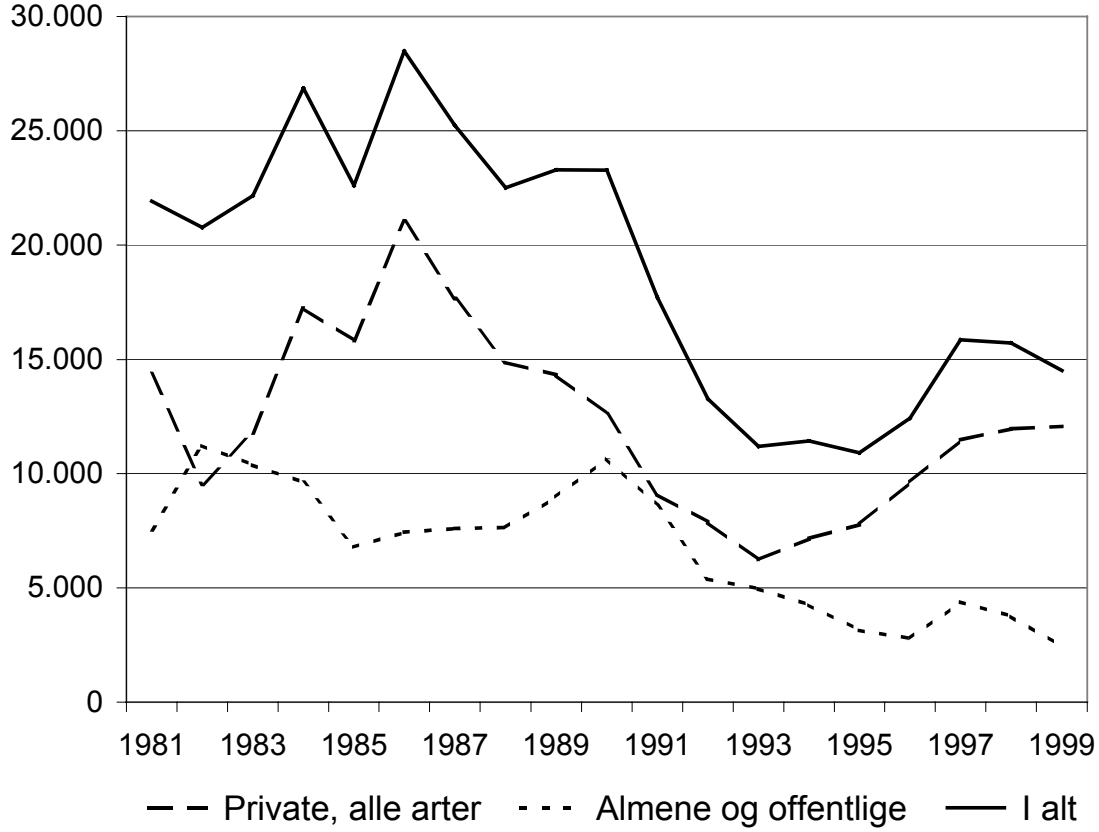
Kigger vi på udviklingen i grundpriser, synes væksten dog at være beskeden (sammenlignet med væksten i priser på parcelhuse mv.). Vi kan også konstatere, at det ikke har skortet på risikovillighed i forbindelse med opførelse af dyre boliger i fx Københavns centrum.

Konklusionen må nok være, at efterspørgselsstrukturen på boligmarkedet har ændret sig i det sidste tiår, og at udviklingen afspejler den ændrede efterspørgsel, herunder en koncentration af beskæftigelse og indbyggertal.

Som nævnt i kapitel 6 ønsker det store flertal af husstande fremover en ejerbolig (især enfamiliehus). Og det er kun de unge, som drømmer om at bo i centrum. Dette passer godt med, at knap halvdelen af alle nyopførte boliger i 1999 var parcelhuse, mens ca. 30 pct. var tæt-lavt byggeri (rækkehuse mv.) og kun godt 20% var etagebyggeri. Parcelhusenes andel af de få nybyggede boliger i 90'ernes slutning er dermed steget stærkt, mens andelen af tæt-lavt og etagebyggeri er faldet. Det almene boligbyggeri var i 1999 nede på et historisk lavpunkt: kun omkring 2.500 boliger og tegnede sig dermed for omkring en sjettedel af det samlede boligbyggeri i Danmark, jf. figur 2.4 (herefter vil det nok stige lidt; men kun på grund af flere ældre- og plejeboliger, ikke familieboliger).

Tilbagegangen har altså især ramt nybyggeriet af lejeboliger, dvs. den del af boligmarkedet, der ikke er liberaliseret.

Figur 2.4 Fuldførte boliger 1981-1999



Kilde: Kapitel 4

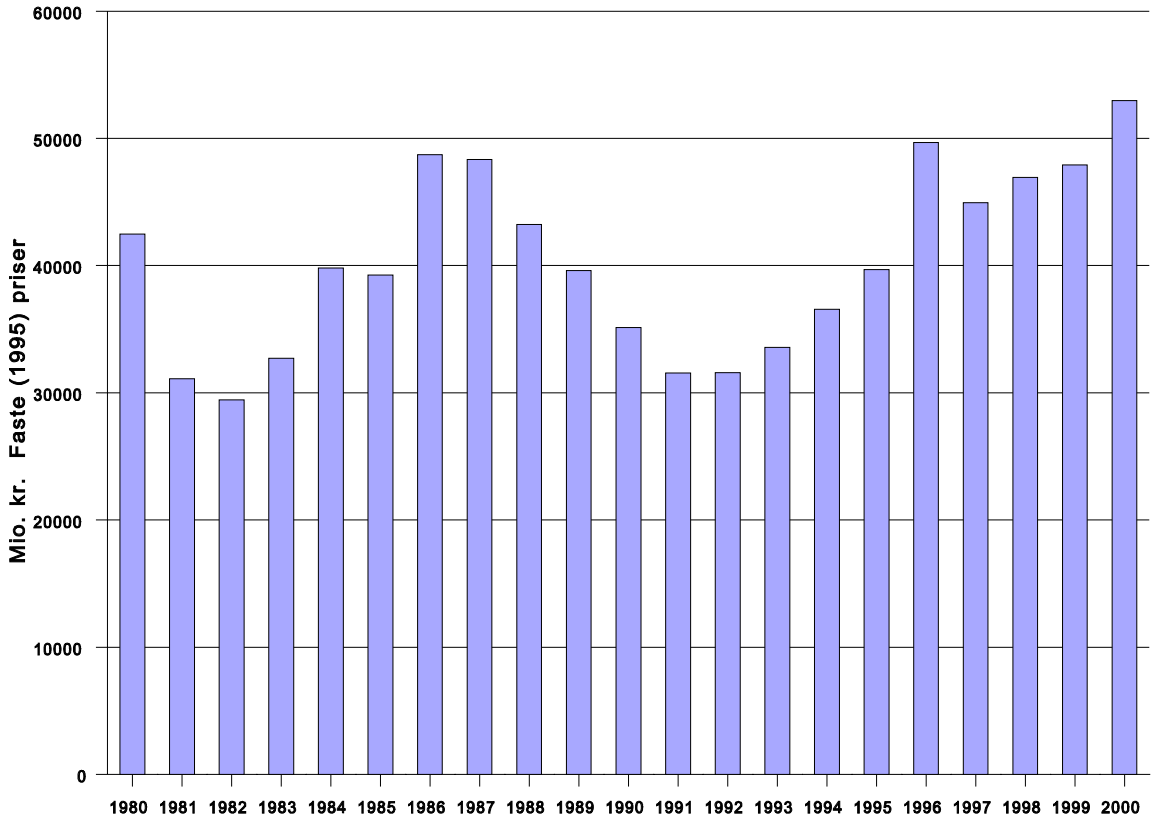
Men som nævnt er der næppe grund til at tro, at markedet for ejerboliger ikke fungerer. Faldet i antallet af nyopførte boliger er da også kun én side af sagen. Den anden er, at den samlede værditilvækst (og beskæftigelse) i boligbyggeriet er steget, jf. figur 2.5. Det vil sige, at der i opgangskonjunkturen siden 1993 er brugt stedse flere ressourcer til reparationer, vedligeholdelse, ændringer og tilbygninger. Så mens antallet af nyopførte boliger faldt med ca 30% fra 1986 til 2000, steg værditilvæksten i boligbyggeriet med 7% i faste priser.

Én del af historien kan være, at der blev brugt betydelige ressourcer på reparationer efter stormen i efteråret 1999. Men størsteparten af forklaringen er nok at finde i forbedringer i boligmassen, fx ved indretning af nye køkkener, loftsrum med ovenlysvinduer, badeværelser, altaner og udestuer etc. etc. Mange af dem, som har en bolig, har altså fået en bedre bolig i de seneste år.

Forbedringerne er sket både i ejer- og lejeboligerne. I hvert fald er der i den almennyttige sektor sket store reparations- og forbedringsarbejder i 90'erne, finansieret af låneomlægning mv.

På markedet for ejerboliger kan ændringen i investeringsadfærd – fra nybyggeri til ombygninger mv. måske forklares ved den før omtalte ændring i efterspørgslen fra nyopførte parcelhuse i udkanten af byerne til boliger i centrene. Som nævnt i kapitel 4 er boligudbudet (målt i antal boliger) faktisk også steget mere end den demografisk betingede efterspørgsel i 90'erne, så den øgede købekraft er i høj grad slået igennem i forbedringer af den eksisterende boligmasse.

Figur 2.5 Investeringer i boliger



Kilde: ADAM's databank, Danmarks Statistik

Man kunne spørge, om den store aktivitet inden for reparationer, vedligeholdelse og forbedringer af boligerne har ført til et lavere nybyggeri på grund af manglende kapacitet i byggesektoren. Det er dog næppe troligt. Selv om der har været pres på kapaciteten og nogen lønglidning, har det inflatoriske pres år 2000 fra bygge- anlægssektoren været væsentligt mindre end i midten af 80'erne. Hvis efterspørgslen efter nye boliger var tilstede i 90'ernes slutning, kunne man nok have bygget lige så mange boliger som i 1986.

I det omfang udviklingen afspejler efterspørgslen og markedet fungerer, er der vel ikke megen grund til at by- og boligministeren gør noget ved det. Man kunne dog overveje, om det var muligt at udnytte de eksisterende arealer i bykernerne mere rationelt. Fx kan kvarterløft give et positivt feed back. Et stort problem, når byarealer skal bruges til nye formål, er holdningen til jordforureningen. Spørgsmålet er, om man ikke kan lempe på restriktionerne i forbindelse med at bygge på forurenet jord. Alle vi, der bor i lidt ældre ejendomme, bor jo på forurenet jord. Hvorfor kan nybyggere så ikke gøre det?

2.6 Lejemarkedet

Markedet for lejerboliger fungerer som nævnt meget lidt hensigtsmæssigt (jf. Det Økonomiske Råd, maj 2001). Der er ikke mange, som vil bygge lejerboliger (undtagen til de rigeste) uden subsidier. Konkurrencen med de subsidierede almennyttige boliger afholder private investorer fra at bygge, med mindre også de får offentlige tilskud.

Det synes at hindre mobiliteten på arbejdsmarkedet samt ressourceudnyttelsen på boligmarkedet, at vi ikke har et frit lejermarked. Alligevel er der blevet stedse færre lejligheder i det private udlejningsbyggeri, idet flere og flere er overgået til ejer- eller andelslejligheder.

Det ville være oplagt at løse problemet ved hen ad vejen at sætte lejen fri og dermed afskaffe huslejespændet samt subsidier til boliger. I stedet for at give støtten til mursten, kunne man støtte trængte familier (med boligtilskud).

Hvis denne vej ikke er politisk farbar, kunne man overveje at afskaffe støtten til specielt almennyttigt boligbyggeri og støtte alle byggerier af lejelejligheder, uanset hvem der stod for dem. Derved kunne man undgå den nuværende tilbageholdenhed fra private investorer på dette marked. Men at give enkelte grupper af potentielle investorer i udlejningsbyggeri (fx pensionskasserne) særlige skattefordele kan næppe være vejen. Derved risikerer man blot at gøre markedet for lejeboliger endnu mere krinkelkroget og vanskeliggør vejen mod liberalisering.

2.7 Sammenhængen mellem markederne

Groft sagt har vi i Danmark altså to boligmarkeder: det for ejerboliger og det for lejerboliger. Det første er ureguleret og frit (om end ikke uden subsidier) med stærkt svingende priser, det sidste er reguleret og subsidieret med historisk fastlagte priser, huslejespænd og kødannelse. Det er svært for en ung erhvervsaktiv familie at komme ind i en lejerbolig – forudsætningen er typisk, at man har stået i kø i en menneskealder, har fået lejligheden anvist af kommunen (dvs. er et socialt tilfælde), er garvet medlem af en pensionskasse, eller har fanden til oldemor.

Alligevel er der selvfølgelig en sammenhæng mellem de to markeder. Når boligefterspørgslen i en højkonjunktur stiger (på grund af stigende indkomster og beskæftigelse), vil ejendomspriserne som nævnt også stige, bl.a. fordi nogle lejere nu vil efterspørge en ejerbolig. Det kan få andre efterspørgere til at vende sig fra ejer- til lejermarkedet. Der er altså både en indkomst- og en substitutionseffekt.

Det er dog vores indtryk, at denne sammenhæng er blevet svagere på grund af segregeringen på boligmarkedet (jf. Indenrigsministeriet, 1997). En stigende andel af beboerne på lejerboligmarkedet vil aldrig blive i stand til at efterspørge en ejerbolig og med udviklingen i beboersammensætningen i mange (almennyttige) lejerboliger, vil et faldende antal boligejere overveje at flytte i en sådan lejlighed. Samtidig er antallet af privat ejede udlejningsejendomme stærkt faldende.

Manglen på sammenhæng mellem de to markeder kan måske også forklare, hvorfor der ikke er bygget så mange nye ejerboliger i de seneste år. Det er indtrykket, at der er en betydelig utilfredsstillet efterspørgsel efter lejerboliger (med de givne huslejer). Ventelisterne er steget markant i fx Hovedstadsområdet. Men der er ikke bygget mange boliger sammesteds. Den almennyttige sektor er låst fast og der bygges ikke private udlejningsejendomme. Og mange parcelhusejere har investeret i forbedringer i de eksisterende huse frem for at bygge nyt.

Den manglende sammenhæng gør selvfølgelig også hele boligmarkedet mindre fleksibelt og arbejdskraften af samme grund mindre mobil.

2.8 Den almennyttige boligsektor

Man kan så spørge sig selv, hvorfor der ikke bliver bygget mere almennyttigt byggeri. En stor del af svaret ligger nok hos de kommuner, som fører boligpolitikken på dette område. Sagen er, at incitamentstrukturen for kommunerne ikke fremmer almennyttigt byggeri. Der er jo sket en markant ændring i sammensætningen af lejere i de almennyttige boliger siden 1970 (jf kapitel 4). Hvor de almennyttige boliger i 1970 husede et bredt udsnit af den danske befolkning med mange erhvervsaktive arbejdere og funktionærer, så er udviklingen lige siden gået i retning af, at det almennyttige huser stedse flere på overførselsindkomst, det være sig folkepensionister eller førtidspensionister, modtagere af kontanthjælp eller anden offentlig støtte. De almennyttige boligforeninger er i sandhed blevet sociale. Også fordi de har måttet huse stedse flere flygtninge og indvandrere. Nogle boligområder er blevet meget udsatte, fordi de har samlet mennesker med problemer, herunder manglende integration (fx på det danske arbejdsmarked). Utilpassede unge har givet anledning til utryghed og kriminalitet. Det ser ud til, at beboerne i de udsatte boligområder er mere imod tilflytningen af nye beboere (førtidspensionister) med sociale problemer end af familier fra de etniske minoriteter.

Den langsigtede udvikling i sammensætningen af beboere i de almennyttige boliger hænger dels sammen med, at mange private udlejningsejendomme er faldet væk, dels at mange flere (enlige) lever af offentlig støtte. Det var jo netop et led i en aktiv boligpolitik, at usle (private) lejekaserner i bycentre (og på broerne i København) blev bortsaneret og almennyttige boliger blev opført længere ude (ofte i grønne områder). Men i og med at man bortsanerede den ringeste del af (det private) lejerboligmarked, overtog den almennyttige boligsektor det svageste klientel.

Dertil kommer som nævnt, at antallet af danskere i den erhvervsaktive alder, som lever af offentlige overførsler, er steget meget stærkt – fra ca. 200.000 i 1960 til knap 900.000 i 1993 (siden er tallet faldet en anelse, men på længere sigt kunne trenden gå mod yderligere stigning i tallet). Samtidig er antallet af flygtninge og indvandrere steget markant. En anden side af sagen illustreres i kapitel 3, der viser, at antallet af enlige i egen bolig er steget uafbrudt, mens husstande med 3 eller flere personer er faldet. Hvor mange mennesker tidligere blev forsørget (og boede sammen med) deres ægtefælle eller anden familie, forsørger det offentlige nu langt flere – også mange, der så søger egen bolig.

Undersøgelser af flyttemønstrene synes ikke at bekræfte, at familier på sociale overførsler i almindelighed flytter til kommuner med mange almennyttige boliger. Faktisk flytter førtidspensionister (netto) væk fra centrene (med de almennyttige boliger) og ud til udkantskommuner med billige boliger, mens kontanthjælpsmodtagerne (netto) flytter den anden vej. Flygtninge og indvandrere er en helt anden sag. Flygtninge bliver spredt over hele landet af Indenrigsministeriet, men så snart de kan, flytter de fleste. Fra landkommunerne til byerne og derfra videre til Århus, Odense og ikke mindst Hovedstaden og dens almennyttige boligkvarterer. Indvandrerne kommer direkte fra udlandet til Hovedstaden og de større byer (fx via familiesammenføringer).

Under alle omstændigheder har sammensætningen i den almennyttige boligsektor som nævnt ændret sig radikalt siden 1970: Arbejderne og funktionærerne er blevet meget færre, mens husstande, der lever af offentlige overførsler er blevet mange flere.

Hele denne udvikling har gjort kommunerne stedse mere tøvende med at igangsætte nyt almennyttigt byggeri, som tiltrækker familier og enlige, der lever af offentlige overførsler. Dvs., at de kommuner, der igangsætter almennyttigt boligbyggeri, frygter risikoen for at importere familier med lave indkomster og store krav til kommunerne (både til service og overførsler).

Frygten for denne fluepapireffekt har ikke givet kommunerne noget positivt incitament til at igangsætte nyt almennyttigt byggeri. Så meget desto mere, som kommunerne selv skal være med til at betale en del af etableringsomkostningerne (men selv om disse bliver reduceret, fjerner man ikke det basale problem). Og det meget lave niveau, som selvsamme byggeri er kommet ned på, accelererer udviklingen. Når der bliver opført så få nye almennyttige familieboliger, og der hele tiden kommer nye immigranter til, må sammensætningen i de eksisterende almennyttige boliger blive stedse mere skæv.

Problemet er blevet større for kommunerne i og med at de skal betale en stedse større del af førtidspensionerne. For få år siden refunderede staten hele førtidspensionen. Men denne 100% refusion blev først sat ned til 50 og siden 35%. Så hvor kommunerne før (økonomisk) kunne leve med, at der flyttede førtidspensionister ind, da er det nu blevet et betydeligt problem – både for de lokale skatteborgere og de kommunalpolitikere, som skal vælges hvert fjerde år.

Sagen er, at så længe der ikke er fuldstændig omfordeling kommunerne imellem, vil kommunerne have et incitament til at eksportere problemerne (beggar my neighbour policy) – og det nok uanset, om de skal betale 14% eller mindre af etableringsomkostningerne. Omvendt vil en 100% udligning fjerne kommunernes incitament til at resocialisere folk.

I den situation var det måske værd at overveje, om ansvaret for en væsentlig del af boligpolitikken stadigvæk skulle ligge hos kommunerne. Hele problemet om den geografiske placering af de etniske minoriteter, førtidspensionisterne og andre lavindkomstfamilier synes at vise, at det kan give problemer at lægge boligpolitikken hos kommunerne. Enten må man ændre kommunernes incitamentstruktur (så de erhvervsaktives skat/serviceforhold ikke øges, når der bygges alment), eller også må ansvaret for omfang og placering af det sociale boligbyggeri genovervejes. Man skal dog ikke glemme, at det langsigtede fald i det almennyttige boligbyggeri også skyldes skiftende regeringers reduktioner i byggekvoter og nervøsitet for overophedning af økonomien. Fortidens cen-

trale styringssystem var såvist intet Colombusæg. Hvis staten ønsker højere byggeaktivitet, må den også melde klart ud herom, herunder løfte niveauet over det punkt, vi har i øjeblikket (og ændre incitamentstrukturen).

Desuden er der en sammenhæng mellem muligheder for at påvirke boligbyggeriet og en lang række andre kommunale planlægnings- og styringsopgaver. Der kunne altså blive skabt problemer i nogle kommuner, hvis de ikke længere havde adgang til at påvirke omfanget af det støttede boligbyggeri. Analyse af disse problemer må indgå i en overvejelse af en fremtidig ansvarsfordeling. Hertil kommer behovet for regionaløkonomiske analyser, som sikrer en hensigtsmæssig allokering af nye sociale boliger. Endelig er det nødvendigt at endevende boligproblemerne for de etniske minoriteter i Danmark: Hvad er den rigtige strategi? (som vel at mærke er realistisk). Hvordan undgår vi at havne med elendige ghettoer, som i andre rige lande?

Selv om boligmarkedet liberaliseres, vil der stadig være behov for socialt boligbyggeri. Antallet af husstande, der lever af offentlige overførsler, er næppe i større grad bestemt af boligpolitikken – og også disse husstande har jo krav på en bolig.

2.9 Andelsboligerne

Den fjerde sektor på boligmarkedet udgøres af andelsboligerne. Formelt ejes andelsboligerne af en forening, som beboerne har andel i. Andelen anskaffes ved at købe en andel, som giver ret til en bolig i foreningen. Andelen kan handles ved fraflytning efter nærmere fastsatte regler i foreningens vedtægter for prissætning. Ofte overstiger markedsværdien af andelene de fastsatte priser, hvorfor det er et udbredt fænomen, at andelen handles på et sort marked til over den fastsatte pris.

Ifølge Det Økonomiske Råd (2001) er støttede andelsboliger den boligform, der er mest subsidieret, idet boligudgifterne kun er omkring 2/3 af huslejen i ustøttet privat udlejningsbyggeri.

Der har været talt om at lovgive om handlen med det formål at hindre det sorte marked i at fungere. Dette skulle i givet fald foregå ved kun at tillade selve foreningen at foretage handlen og forestå kontakten mellem sælger og køber. Samtidig skulle offentlige ventelister regulere tilgangen af købere. Det er indlysende, at de nuværende andelshavere, som selv har betalt en pris over den officielle andelspris, vil tabe på denne ordning. Samtidig vil der dannes køer til sektoren, som det kendes fra regulerede private udlejningsboliger, og spørgsmålet er derfor, hvilke problemer, der løses med denne konstruktion. Det virker mere indlysende at foretage en markedsbestemt prisfastsættelse af andelsbeviser, hvis ønsket alene er at fjerne det sorte marked. Det er klart, at hvis der ud over dette motiv er et motiv om at mindske kapitalgevinster ved billige andele skaffet gennem byfornyelse eller Københavns Kommunes salg af kommunale lejeboliger til andelsboliger, skal der anvendes andre former for regulering. Erfaringerne fra det private udlejningsmarked viser dog, at det kan være særdeles vanskeligt at regulere disse ting.

Som gennemgået ovenfor fungerer boligmarkedets segmenter under vidt forskellige vilkår med hensyn til prisfastsættelse og adgang. Samtidig har de forskellige delmarkeder en markant geografisk struktur, idet private udlejningsboliger, almene boliger og andelsboliger hovedsageligt ligger i og omkring de større bycentre og i særdeleshed i Hovedstaden.

2.10 Konklusion

Tvedelingen af det danske boligmarked i ejer- og lejerboliger vanskeliggør en samlet konklusion.

Markedet for ejerboliger er frit (selv om boligerne er subsidieret), og når efterspørgslen stiger, stiger også prisen. Den stærke vækst i ejendomspriserne siden 1993 (foranlediget af højkonjunktur og lav rente) har været heftigt diskuteret, også spørgsmålet, om markedet fungerede effektivt. Unge familier har fundet det urimelig dyrt (prohibitivt) at købe egen bolig og det har undret, at der ikke blev bygget flere nye boliger, når efterspørgslen steg.

Men der er næppe grund til at tro, at markedet for ejerboliger ikke fungerer. Der er jo mange gode grunde til, at ejendomspriserne er steget de sidste otte år. Og på lang sigt er de reale huspriser (altså renset for inflation) ikke steget synderligt – især da ikke sammenlignet med lønningerne. Så de unge familiers situation er næppe blevet ringere.

Noget andet er, at selv om nybyggeriet er relativt lavt, så har der været vækst i den samlede aktivitet med hensyn til boligbyggeri. Væksten ser ud til at være størst inden for reparation, vedligeholdelse og forbedringer af de eksisterende boliger (hvilket kan forklare en mindre del af prisstigningen). Og selv om nybyggeriet har været beskedent, har væksten i antal boliger dog oversteget væksten i det demografisk betingede behov. Så aldrig har vi haft så mange boliger (også i forhold til folketallet) og aldrig har disse boliger været så gode som i dag.

Som påvist af Det Økonomiske Råd, er lejerboligmarkedet præget af restriktioner og ineffektivitet. Huslejerne er i høj grad reguleret, hvilket typisk giver en huslejeprofil, som følger boligens opførelsesår. De ældste boliger (tæt på centrene) er billigst – stik modsat tendensen på et frit marked, hvor prisen falder med afstanden fra centrum. Lave huslejer giver kødannelse, risiko for et sort marked og manglende incitament for husejerne til at vedligeholde boligerne. Endelig kan relativt lave huslejer låse beboerne fast i boliger af en størrelse og kvalitet, som de ikke ellers ville betale for. Dermed reduceres mobiliteten på bolig- og arbejdsmarkedet.

De almene boligforeninger er også udlejere, men non-profit selskaber, hvor indtægter præcis skal balancere udgifter. Netop denne balancegang er sektorens akilleshæl. Da de opkrævede huslejer kun i begrænset omfang indeholder en markedsmekanisme, er der kun en lille geografisk spredning i huslejerne. Derfor er der betydelige »gab« mellem huslejerne og den markedsleje, der ville dannes på et marked. Generelt kan der være tale om både negative (huslejen overstiger markedslejen) og positive gab. De positive er i flertal, men de negative påkalder sig særlig opmærksomhed på grund af konsekvenserne for beboersammensætningen. Kun gennem direkte boligsubsidier kan huslejen nærme sig markedsprisen. Derfor domineres beboersammensætningen af lavindkomsthusstande, som er berettigede til boligtilskud og -ydelse. Dette er med til at fremskynde ghettodannelser.

Konklusionen er, at der næppe er grund til at pille ved markedsmekanismen for ejerboliger (her ser vi helt bort fra skatteproblematikken), men at markedet for lejerboliger i høj grad trænger til en liberalisering, herunder en gradvis reduktion af huslejespændet. Der vil dog stadigvæk være brug for sociale boliger og der er behov for en ny struktur, som sikrer en hensigtsmæssig geografisk fordeling af nybyggeriet af sådanne boliger, ligesom der er behov for en konsistent boligpolitisk strategi for de etniske minoriteter i Danmark. Og allerførst er der brug for en mere dybtgående analyse af hele denne problematik.

3. Udviklingen på boligmarkedet

I dette afsnit vil vi se nærmere på udviklingen i boligforsyningen og boligsituationen for befolkningen som helhed. Denne er betinget af på den ene side udviklingen i behovet og efterspørgslen efter boliger og på den anden side af udviklingen i boligbestanden og brugen af denne. Indledningsvis ser vi på de ændringer, som er sket i boligudbuddet og efterspørgslen. Derefter ses på udviklingen i boligmassen og endelig på, hvordan boligsituationen har udviklet sig for befolkningen.

3.1 Balancen på boligmarkedet

Af mange årsager forskyder såvel udbuddet som efterspørgslen af boliger på boligmarkedet sig over tiden. Når balancen på boligmarkedet mellem udbud og efterspørgsel efter boliger ændrer sig, giver det sig udslag på forskellig måde. På lejeboligmarkedet med reguleret husleje kan det blive lettere eller vanskeligere at få fat i en bolig. På ejerboligmarkedet ændres prisniveauet. Selv om en betydende del af befolkningen bor i lejeboliger eller andelsboliger, hvor der ikke hersker en fri prisdannelse, sammenfatter prisen på ejerboligmarkedet imidlertid alligevel i hovedtræk tilstanden på hele boligmarkedet, fordi markederne for de forskellige boligejerformer hænger sammen. Hvis det bliver vanskeligere at komme ind i en lejebolig, så stiger priserne på ejerboliger, fordi folk så i højere grad søger over i denne sektor, og hvis det bliver lettere at komme ind i en lejebolig, så falder priserne på ejerboligmarkedet, fordi der er kommet et mere betydende alternativ.

Hele den danske boligmasse udgør på den anden side ikke et sammenhængende boligmarked. Ikke mindst er det her afgørende, at de geografiske afstande er for store. Derfor kan ejerboligpriserne også udvikle sig forskelligt i de forskellige dele af landet, selv om der er grænser for udsvingene.

De geografiske forskelle i prisudvikling på ejerboligmarkedet er forstået på denne måde også at opfatte som et sammenfattende mål for, hvorledes balancen på boligmarkedet ændrer sig i de forskellige dele af landet.

Når ejerboligpriser over tiden kan udvise betydelige prisændringer, hænger det sammen med, at udbuddet af boliger på det kortere sigt kun kan ændres marginalt, således at boligmarkedets tilpasning til ændrede efterspørgselsforhold på det kortere sigt altovervejende består i pristilpasninger.

Langt hen ad vejen er de faktorer, som betinger ændret efterspørgsel på boligmarkedet, landsdækkende. Det gælder renteforholdene, indkomstudviklingen og den økonomiske politik herunder beskatningen, og det gælder på overordnet niveau befolkningsudviklingen. Der er imidlertid også på efterspørgselssiden en række momenter af strukturel karakter, som vedrører de enkelte regioner. Hertil kommer, at der trods alt også over tid foregår bevægelser på boligmarkedets udbudsside. Der bygges nye boliger og gamle boliger moderniseres eller nedlægges. Også her er der tale om faktorer, som er knyttet til de enkelte regioner.

3.1.1 Prisudviklingen for ejerboliger som indikator for balancen på boligmarkedet

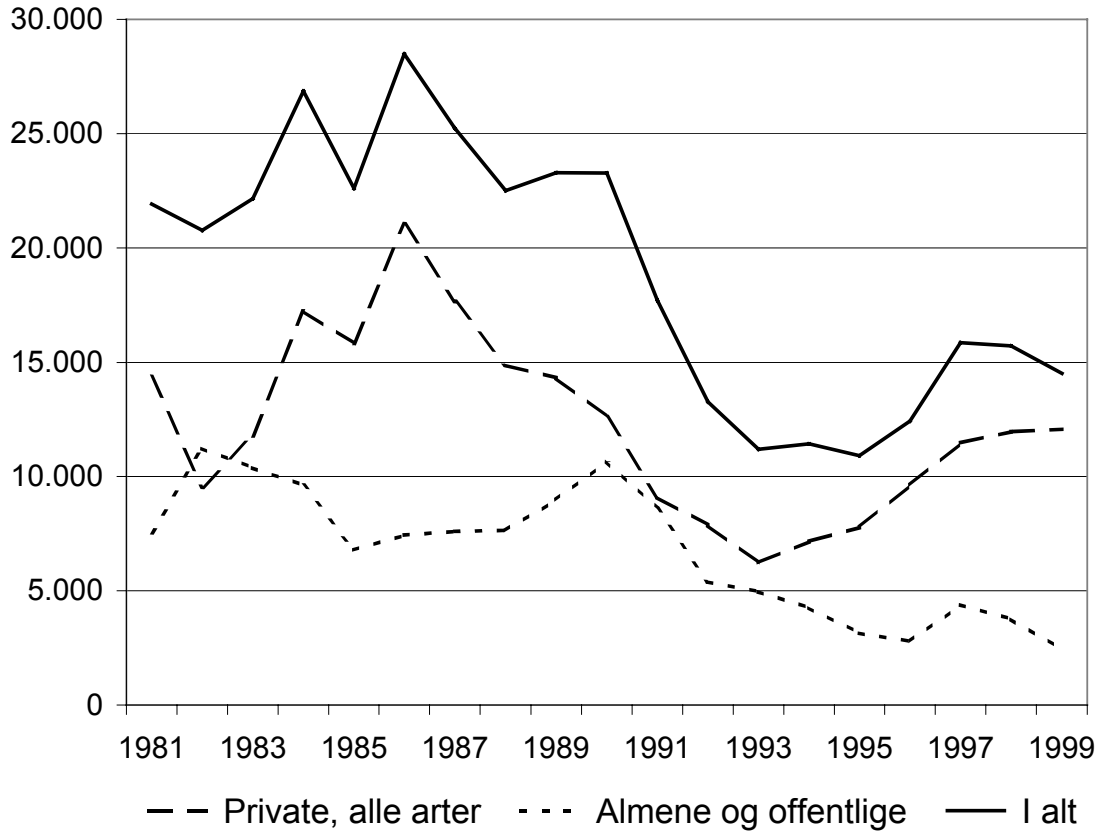
Priserne for ejerboliger går op og ned med de generelle økonomiske konjunkturer og med skift i den økonomiske politik. Siden 1970 er det reale niveau for kontantpriser på ejerboliger imidlertid ikke øget væsentligt, jfr. også figur 4.1. Da realindkomsterne over denne periode er øget en del, er der således ikke meget, der taler for, at ejerboligpriserne i dag er specielt høje.

Set over perioden fra 1970 til i dag som helhed har ejerboligpriserne stort set udviklet sig i samme takt i de forskellige dele af landet, som det er beskrevet i kapitlerne 2 (figur 2.1) og 4 (figur 4.1). I delperioder har der derimod været forskelle i prisstigningstakt i de forskellige regioner. Særligt falder det i øjnene, at ejerboligpriserne udviklede sig svagere i Hovedstadsområdet end i den øvrige del af landet gennem lavkonjunkturperioden fra midten af 1980'erne til omkring 1993, hvor ejerboligpriserne i det hele taget gik tilbage. Herefter har prisudviklingen til gengæld været særlig stærk i Hovedstadsområdet i en situation, hvor ejerboligpriserne i det hele taget er vokset markant. Disse regionale forskelle har en klar sammenhæng med forskelle i den regionaløkonomiske udvikling, som det nærmere bliver beskrevet i kapitel 4.

3.1.2 Udviklingen i boligudbuddet

Som nævnt i kapitel 2.5 er udviklingen i boligbyggeriet siden 1993 bemærkelsesværdig. Perioden har været præget af højkunjunktur, og renten har været lav. Alligevel har nybyggeriet været begrænset målt ved antallet af nyopførte boliger, som beskrevet i figur 3.1.

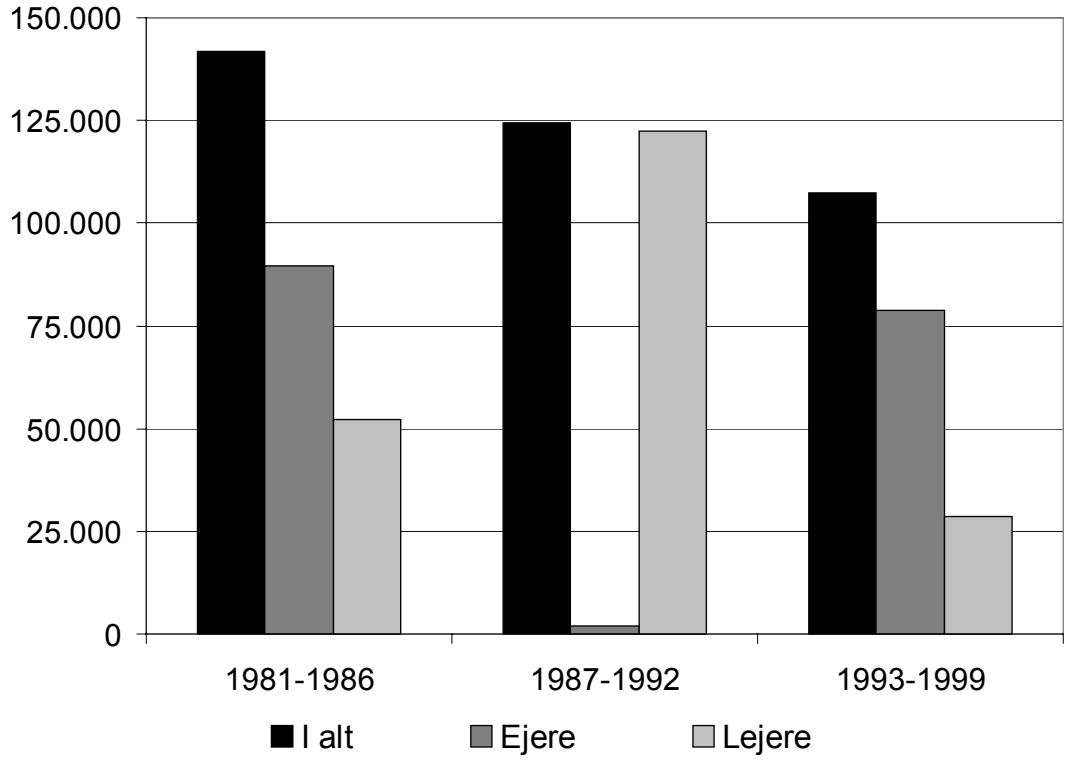
Figur 3.1 Antallet af fuldførte boliger 1981 – 1999



I første halvdel af 1980'erne lå antallet af nyopførelser på omkring 25.000 enheder. Herefter faldt boligbyggeriet drastisk til et niveau på omkring 11.000 boliger efter 1991. Efter 1995 har antallet af årligt opførte boliger så bevæget sig svagt i vejret og har siden ligget på omkring 15.000 boliger.

Det kan give et bidrag til en forståelse af baggrunden for udviklingen i nybyggeriet at se på nybyggeriets sammensætning efter boligejerformer gennem tiden, sådan som det er gjort i figur 3.2.

Figur 3.2 Tilvæksten i antallet af beboede boliger i alt og fordelt efter ejerform, 1981 – 1999



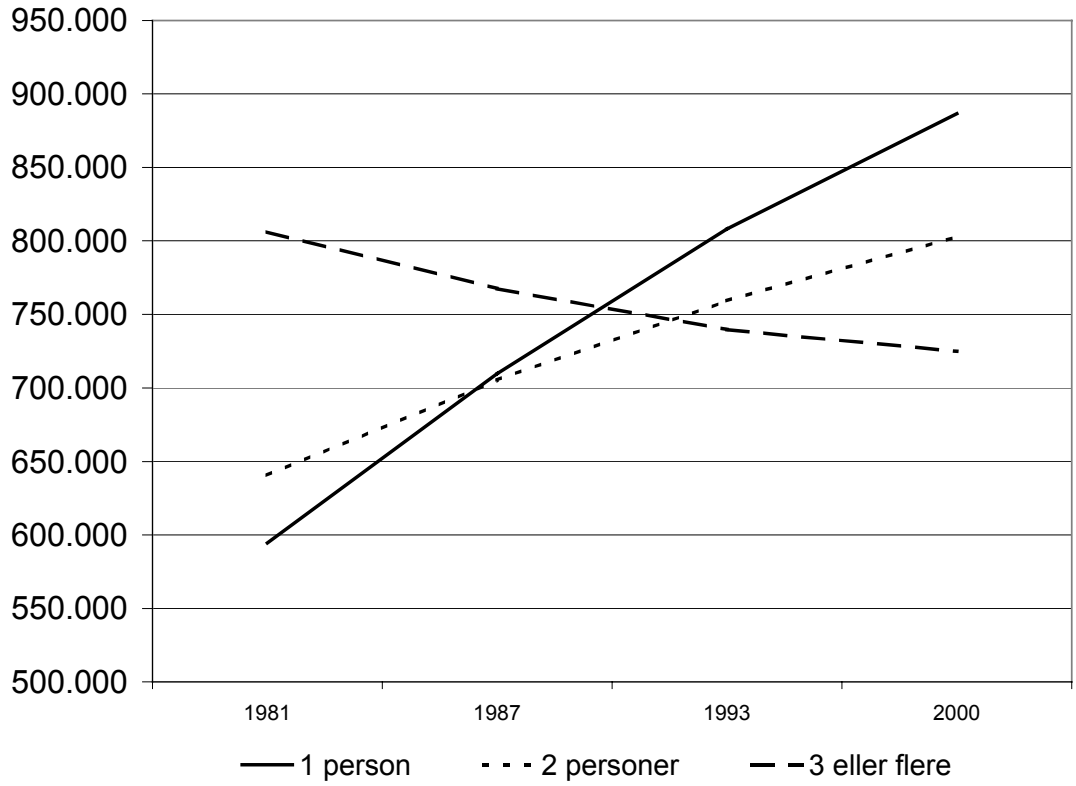
Hvad angår byggeriet af ejerboliger, hvor beslutninger om igangsætning træffes på markedet, så ses, at niveauet i højkonjunkturperioden efter 1993 næsten er lige så højt som det var tilfældet i den forudgående højkonjunkturperiode fra 1981 til 1986. Derimod er omfanget af nybyggeri af almene boliger, hvor beslutningerne om igangsætning træffes politisk, væsentligt lavere efter 1993 end i de forudgående perioder. Som nævnt i kapitel 2 er investeringerne i boliger (målt i faste priser) imidlertid steget langt mere end nybyggeriet. Store forbedringer i den eksisterende boligmasse kan tages som udtryk for højt velstandsniveau og en vis mætning på ejerboligmarkedet.

3.1.3 Befolkningsudviklingen

På trods af det historisk set lave omfang af nybyggeri i 1990'erne er der dog fortsat foregået en så stærk udbygning, at den gennemsnitlige husstandsstørrelse har fortsat bevægelsen i nedadgående retning, som det er beskrevet i tabel 3.13.

Bag det fortsatte fald i gennemsnitlig husstandsstørrelse ligger en forøgelse af antallet af husstande bestående af en enkelt person eller bestående af to personer. Antallet af husstande med tre eller flere personer er derimod gået ned gennem de seneste par årtier. Figur 3.3 beskriver situationen.

Figur 3.3 Udviklingen i antallet af husstande efter husstandsstørrelse, 1981 – 2000



Når befolkningsudviklingen og balancen på boligmarkedet skal vurderes i et fremtidsperspektiv, påkalder nutidens årgange af unge sig en særlig interesse. Det beror på, at det er nutidens årgange af unge, som i de følgende år står over for at skulle finde ind på boligmarkedet. I tabel 3.13 fremgår det, at antallet af 15-24 årige fra 1993 til 2000 er blevet reduceret med 100.000 svarende til omkring 14 pct. Det indebærer en afdæmpning af presset fra unge ind på boligmarkedet i de kommende år. Antallet af 0-14 årige er imidlertid øget fra 1993 til 2000, så på et tidspunkt længere ude i fremtiden vil denne demografiske effekt vende.

Konsekvenserne af de sidste to årtiers demografiske forskydninger er anskueliggjort i tabel 3.1. Der er her foretaget en beregning af det såkaldte potentielle boligbehov, sådan som dette mål blev defineret i Boligministeriets betænkning fra 1988 om Boligmarkedet og Boligpolitikken. Det potentielle boligbehov opgøres som antallet af eksisterende parhusstande plus antallet af enlige over 20 år.

Tabel 3.1 Potentielt boligbehov. 1.000 boliger, 1980-2000

	1980	1985	1990	1995	2000
Antal boliger	2.114	2.211	2.311	2.394	2.461
Potentielt boligbehov	2.388	2.514	2.631	2.714	2.761
Potentielt udækket boligbehov	274	303	320	320	300

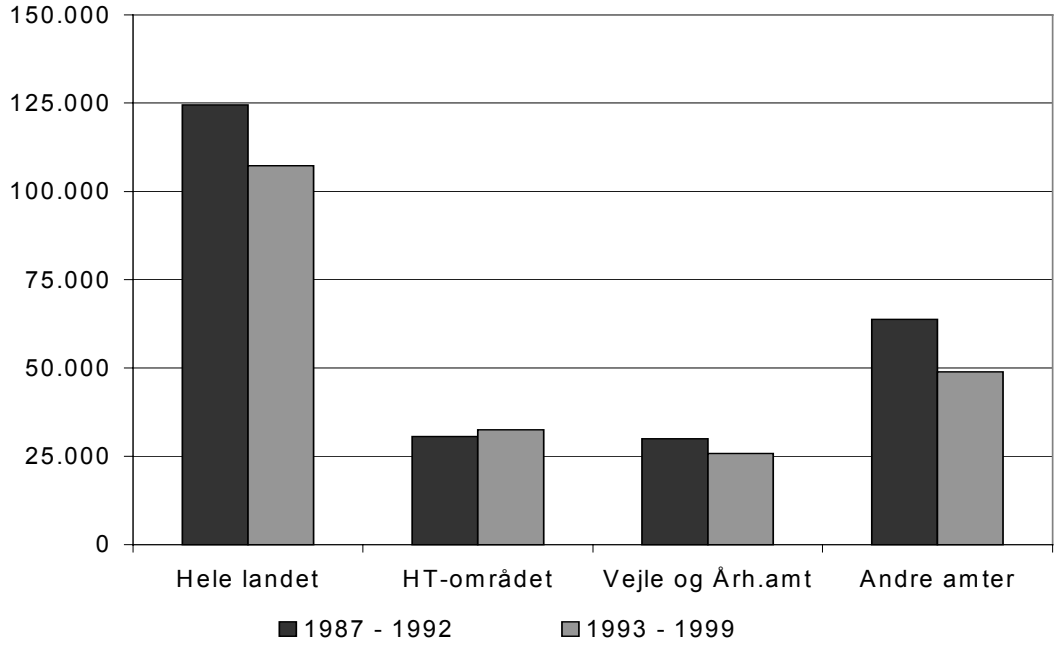
Kilde: By og Byg på grundlag af data fra Danmarks Statistik og By- og Boligministeriet

Som tabellen viser, er der med disse forudsætninger stadigt et betydeligt udækket potentielt boligbehov, men dette har siden 1990 været stagnerende eller faldende. Dette tyder på, at den demografiske udvikling som sådan ikke har skabt et øget pres på boligmarkedet i de senere år, idet boligudbudet rent faktisk er vokset mere end det demografisk betingede behov. Når tabellen skal

vurderes, er det også afgørende, at de unge gennemgående forlader forældrenes bolig i stadig senere alder, jf. kapitel 9.

Disse beregninger er for hele landet. Til en vurdering hører imidlertid også, at der er foregået indenlandske vandringer, der skaber et større pres i nogle regioner. Denne problemstilling er illustreret i figur 3.3.

Figur 3.4 Tilvækst i husstande i regioner 1993-1999



Kilde: Danmarks Statistiks databank

3.2 Udviklingen i boligmassen og udnyttelsen af den

Generelt er boligforsyningen blevet væsentligt forbedret i de sidste 20 år, som det fremgår af tabel 3.2. Antallet af boliger er øget med 17 pct., hvilket betyder, at antallet af beboere per bolig er faldet med ti pct., og boligarealet per person steget med 11 pct.

Det var imidlertid især i 1980'erne at boligforsyningen blev forbedret, mens tilvæksten sidst i 1990'erne har været en del lavere. Også her er er der blevet færre personer per bolig og mere boligareal, men tilvæksten har været langt lavere end i 1980'erne.

Tabel 3.2 Udviklingen i boligforsyningen 1980-99 (1000 boliger)

År	1980	1985	1990	1995	1999	Vækst 1980-99 %
Ejet enfamiliehus m.v.*)	1.034	1.086	1.132	1.122	1.156	12
Ejerlejligheder*)	65	95	85	102	115	77
Privat udlejning	466	443	432	454	449	-4
Almene boliger	304	356	395	445	471	55
Andelsboliger	45	70	105	124	153	240
Offentlige	65	66	61	53	35	-46
Ikke benyttet	131	122	143	126	97	-26
I alt	2.110	2.238	2.353	2.426	2.476	17
Beboere per bolig	2,33	2,24	2,14	2,11	2,1	-10
Areal per person	46	48	50	51	51	11

*) Beboet af ejer
Kilde: By- og Boligministeriet

Der har været en forskellig udvikling for de forskellige sektorer af boligmarkedet. Den ejerfom, som er vokset stærkest, er andelsboligerne, efterfulgt af ejerlejligheder (beboet af ejer). Også antallet af almene boliger er vokset en del – mere end 50 pct. fra 1980 til 1999. Antallet af ejerboliger i enfamiliehuse voksede især i 1980'erne, men også i slutningen af 1990'erne. I alt har tilvæksten været mindre end boligmassen som helhed. Antallet af private udlejningsboliger indeholder også udlejede ejerboliger og er påvirket af ændringerne i dette.

3.2.1 Installationsstandarden

Også boligbestandens kvalitet er forbedret væsentligt. Antallet af boliger med installationsmangler er halveret fra cirka 423.000 i 1980 til 208.000 i 1999. I dag er der cirka 178.000 boliger uden bad, 58.000 uden toilet og 52.000 uden tidssvarende opvarmning. Det er især i Københavns og Frederiksbergs kommuner, at der findes boliger med mangler (i alt 71.000).

3.2.2 Fordeling på boligstørrelse

Cirka halvdelen af boligerne havde i 2000 et areal på over 100 m^2.

Tabel 3.3 Udviklingen i antallet af boliger af forskellig størrelse 1981-2000 (kun beboede boliger)

	1981	1990	2000	Ændring 1981-2000	Fordeling 2000	Ændring 1981-2000	Heraf 1990-2000
	Antal 1.000 boliger				Procent		
-39 m^2	79	83	86	8	4	10	4
40-59 m^2	225	227	239	14	10	6	5
60-79 m^2	356	404	449	93	19	26	13
80-99 m^2	380	432	458	79	19	21	7
100-119 m^2	308	329	331	23	14	7	1
120-159 m^2	433	478	513	80	21	18	8
160-199 m^2	157	182	212	55	9	35	19
200 m^2 -	101	110	126	25	5	25	15
Uoplyst	2				0		
I alt	2.041	2.246	2.415	373	100	18	8

Kilde: Danmarks Statistiks databank

Det er især antallet af store boliger på over 160 m^2, som er vokset siden 1981 og især i 1990'erne. Der er desuden kommet en del flere mellemstore boliger i størrelsen 60-100 m^2.

3.2.3 Udnyttelsen af boligmassen

En af årsagerne til, at nogle hustande har svært ved at finde en tilstrækkelig stor bolig, kan være en skæv fordeling af boligerne, således at nogle husstande bor i relativt store boliger i forhold til antallet af personer i husstanden, mens andre bor i relativt små boliger.

Det er naturligvis normativt, hvad der kan betegnes som et "overforbrug" af boligareal. For at belyse forholdene er her regnet med, at husstande, som har mere end 75 m^2 plus 25 m^2 per person, har et højt arealforbrug. I forbindelse med dette projekt er udtrukket nogle data fra AKF's "Forløbsdatabase" i Danmarks Statistik om udviklingen i boligforhold for forskellige husstande. I tabel 3.4 er vist, hvor stor en procentdel af husstandene i forskellige ejerformer, som har "et højt arealforbrug".

Tabel 3.4 Udviklingen i andelen af husstande i forskellige ejerformer, som har "et højt arealforbrug") (pct.)*

	1981	1986	1992	1998
Ejerlejlighed	7	8	9	10
Ejerbolig – enfamiliehus	30	34	40	43
Andelsbolig	6	5	5	5
Almen bolig	2	2	2	2
Privat udlejning m.v.	10	11	13	13

*) Mere end 75 m^2 plus 25 m^2 per person

Kilde: AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Det ses af tabellen, at det især er i ejerboliger i enfamiliehuse, at mange husstande har et højt arealforbrug og at dette har været stigende. De øvrige ejerformer ligger på et væsentlig lavere niveau, selv i private udlejningsboliger.

Det er især de ældre, som ofte har et højt arealforbrug i ejerboliger og især de ældre enlige. Men kun en begrænset del af de ældre i de øvrige ejerformer bor i store boliger. Der er således mindre end 15 pct. af de ældre over 60 år i private udlejningsboliger, som har et højt arealforbrug. For de midaldrende par uden børn (30-60 år) er der lidt flere i private udlejningsboliger med et højt arealforbrug (18 pct.).

Andelen med højt arealforbrug er desuden lavere i Hovedstaden (København og Frederiksberg kommuner samt Københavns Amt) end landsgennemsnittet (se bilag 3). Det er således begrænset, hvor mange af Hovedstadens boligproblemer som vil kunne løses ved en bedre fordeling af boligerne.

3.3 Udviklingen i boligsituationen

I dette afsnit ser vi på udviklingen i husstandenes boligsituation. Der er tale om såkaldte "familiehusstande", hvor hjemmeboende børn over 17 år regnes som selvstændige enlige husstande. Kun gifte eller samboende par og deres børn under 18 år regnes som en selvstændig husstand, mens alle andre er enlige. Samboende par er afgrænset efter Danmarks Statistiks definition som gifte eller to voksne af forskelligt køn med en aldersforskel på mindre end 15 år.

I tabel 3.5 ses husstandenes fordeling efter, om de bor hos forældre, bor sammen med andre (ikke partner, børn eller forældre), bor i boliger uden eget køkken (lejet værelse m.v.) eller i egen egentlig bolig fordelt på forskellige ejerformer.

Tabel 3.5 Fordeling af familiehusstande på boligsituation 19981-98 (pct.-fordeling)

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Samboende, heraf				
Bor hos forældre	9,3	10,9	10,2	12,3
Samboende med andre	6,6	6,1	6,0	5,1
Samboende, i alt	*15,9*	*17,0*	*16,2*	*17,4*
Ikke egentlig bolig, heraf:				
Fælles husholdninger	0,2	0,3	0,3	0,5
Kollegieboliger	0,8	0,9	1,0	1,0
Boliger uden eget køkken	0,6	1,0	1,0	0,8
Sommerhuse	0,1	0,2	0,3	0,5
Ikke egentlig bolig, i alt	*1,7*	*2,3*	*2,7*	*2,8*
Egen, egentlig bolig, heraf:				
Ejerlejlighed	2,5	3,5	3,7	3,8
Ejerbolig – enfamiliehus	43,2	41,7	40,5	39,4
Andelsbolig*)	0,7	1,3	4,1	4,9
Almen bolig	13,0	13,8	14,9	15,5
Privat udlejning m.v.*)	23,1	20,4	17,9	16,0
Egen, egentlig bolig, i alt	*82,4*	*80,7*	*81,1*	*79,7*
Boliger, i alt	*100,0*	*100,0*	*100,0*	*100,0*

*) Andelen af andelsboliger er undervurderet og private udlejningsboliger overvurderet i 1981 og i 1986 på grund af mangler i BBR-registeret
Kilde: AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Det fremgår af tabellen, at 12,3 pct. af "husstandende" er hjemmeboende børn over 18 år, og at andelen (og antallet) har været stigende – især i 1990'erne. Dette kunne fortolkes således, at det er blevet sværere for de unge at finde bolig, men det kan også skyldes, at der er relativt flere af dem under uddannelse, og/eller at forældrenes boligforhold er blevet så meget bedre, at det er mere acceptabelt at bo hjemme. Dette vil blive diskuteret nærmere i kapitel 7. Det er især blandt enlige over 30 år og blandt enlige forsørgere, at flere bor hjemme, mens det er færre blandt de unge enlige under 30 år (se bilag 3). Det er især i provinsen, at mange bor hos forældre, mens det er færre i Hovedstaden (cirka ni pct.).

Den andel, der bor sammen med andre, som ikke er deres partner, forældre eller børn, er blevet mindre og ligger nu på cirka fem pct. Der er lidt flere samboende i Hovedstaden (6,2 pct.).
Kun små tre pct. af husstandene bor i ikke-egentlige boliger, som fælles husholdninger, kollegieværelser, lejet værelse og sommerhuse. Andelen har imidlertid være stigende med årene – især fordi flere bor i sommerhuse og fælleshusholdninger.

Det er alt i alt cirka 80 pct. af husstandene, som i dag har en egen egentlig bolig. Dette er mindre end i starten af 1990'erne og især mindre end i 1980. En af årsagerne er, at flere har helårsbolig i sommerhuse. Hovedstaden afviger ikke fra det øvrige land hverken i omfang (cirka 81 pct.) eller udvikling.

3.3.1 Andel husstande uden bad

I Tabel 3.6 er vist andelen af husstandene, som bor i boliger uden bad afhængig af deres boligsituation.

Tabel 3.6 Andel af husstande uden eget bad (pct.)

Boligsituation	1981	1986	1998
Bor hos forældre	6	5	3
Samboende med andre	17	16	10
Fælles husholdninger	32	30	19
Kollegieboliger	17	17	13
Boliger uden eget køkken	76	51	47
Sommerhuse	30	20	14
Ejerlejlighed	6	4	2
Ejerbolig – enfamiliehus	7	6	3
Andelsbolig	46	31	20
Almen bolig	4	3	2
Privat udlejning m.v.	30	28	13
Alle	13	11	6

Kilde: AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Det fremgår, at det især er dem, der bor i hvad man kalder "ikke-egentlige" boliger (lejet værelse m.v.) der mangler bad, men disse udgør kun få pct. af husstandene. Også dem, der bor sammen med andre voksne (som ikke er partner eller forældre), mangler ofte bad, men der er sket en væsentlig reduktion siden 1986.

De ejerformer, der har flest husstande uden bad, er andelsboligerne og de private udlejningsboliger. For især andelsboligernes vedkommende kan der dog være tale om en mangelfuld registrering af installationsforholdende i BBR-registreret – især før 1990. For begge ejerformer er der sket en væsentlig forbedring. I Hovedstadsområdet er der lidt flere uden bad i disse ejerformer (henholdsvis 28 og 17 pct.).

I ejerboligerne og i almene boliger er der få husstande uden eget bad. Der er en vis forskel på Hovedstaden og det øvrige land med hensyn til boligstandard.

Tabel 3.7 Udviklingen i andelen af husstande uden eget bad i boligen i forskellige dele af landet

År	København/ Frederiksberg*)	Hovedstads-regionen, i øvrigt	Vejle og Århus amter	Øvrige land
1981	20	7	12	12
1986	18	6	10	9
1998	11	4	5	5

*) Inklusiv Københavns amt

Kilde: AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

I Hovedstaden er der fortsat dobbelt så mange husstande som bor i boliger uden eget bad, set i forhold til provinsen. Selv om andelen er blevet reduceret væsentligt siden 1986, så er det gået endnu hurtigere i provinsen.

3.3.2 Boligareal per person

Som beskrevet i tabel 3.2 ovenfor har der været en vækst i boligarealet per person. I det følgende ses på, i hvilke forskellige boligsituationer denne vækst især er sket (tabel 3.8).

Tabel 3.8 Udviklingen i boligareal per person for husstande med forskellige boligsituation (m^2)

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Bor hos forældre	35	37	39	38
Samboende med andre	38	40	40	39
Fælles husholdninger	50	44	39	47
Kollegieboliger	24	25	26	26
Boliger uden eget køkken	33	33	34	35
Sommerhuse	38	41	43	41
Ejerlejlighed	43	47	48	51
Ejerbolig – enfamiliehus	46	49	52	53
Andelsbolig	43	45	49	48
Almen bolig	36	40	42	42
Privat udlejning m.v.	46	50	53	53

Kilde: AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Det højeste boligareal per person findes hos husstande i ejerboliger og private udlejningsboliger, mens det især er lavt i almene boliger. Det er i ejerboliger, der har været den største vækst i arealforbruget siden 1998 (19 pct. for ejerlejligheder og 15 pct. for parcelhuse m.v.).

Generelt er arealforbruget lavere i ikke-egentlige boliger for samboende og for hjemmeboende børn. Der har desuden været en mindre vækst i areal per person i disse boligsituationer end for de egentlige boliger.

I relation til en vurdering af boligforholdene er det imidlertid relevant at se på, hvor stor en del af husstandene der bor i hvad man traditionelt kalder for "overbefolkede" boliger, d.v.s. har et meget lille boligareal. I denne undersøgelse er overbefolkede boliger karakteriseret ved at boligarealet er mindre end 25 m^2 plus ti m^2 per person, der bor i boligen, d.v.s. mindre end 35 m^2 for en enlig og 45 m^2 for par uden børn. I tabel 3.9 ses udviklingen i andelen af husstande i overbefolkede boliger i forskellige boligsituationer.

Tabel 3.9 Andelen af husstande (pct.) som bor i "overbefolkede") boliger*

	1981	1986	1992	1998
Bor hos forældre	3	2	2	2
Samboende med andre	9	7	7	8
Fælleshusholdninger	61	60	57	46
Kollegieboliger	87	87	87	84
Boliger uden eget køkken	72	61	64	65
Sommerhuse	15	10	8	7
Ejerlejlighed	4	2	2	1
Ejerbolig – enfamiliehus	1			
Andelsbolig	3	2	1	2
Almen bolig	2	2	2	3
Privat udlejning m.v.	11	7	7	7
Alle	5,4	4,2	4,1	4,0

*) Har mindre end 25 m^2 plus ti m^2 per person

Kilde: AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Cirka fire pct. af husstandende bor i overbefolkede boliger efter denne definition. Antallet faldt især i 1980'erne, men er ikke ændret væsentligt i 1990'erne.

Det er især blandt personer i ikke-egentlige boliger (lejet værelse m.v.), at mange har et lille boligareal. Blandt husstandene i de egentlige boliger er det få, og de findes især i private udlejningsboliger. Der er færre i almene boliger, men andelen har været svagt stigende i 1990'erne.

Boligforbruget i Hovedstaden adskiller sig en smule fra det øvrige land, som det fremgår af tabel 3.10.

Tabel 3.10 Udviklingen i gennemsnitligt boligareal per person i forskellige dele af landet

År	København/ Frederiksberg*)	Hovedstads-regionen iøvrigt	Vejle og Århus amter	Øvrige land
1981	39	41	43	44
1986	42	43	46	47
1992	43	45	50	49
1998	41	46	48	50

*) Inklusiv Københavns amt
Kilde: AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

I 1998 var der således kun cirka 41 m^2 til rådighed for hver person i Hovedstaden, mens der er 46 m^2 i den øvrige del af regionen og 49 m^2 i provinsen. Desuden er arealforbruget steget mindre i Hovedstaden end i de øvrige dele af landet (fem pct. i 1981-98 mod 13 pct. i provinsen).

Der er som følge heraf også lidt flere husstande, som bor i overbefolkede boliger i Hovedstaden (fem pct. mod tre pct. i provinsen). Andelen er reduceret væsentligt i 1980'erne – i mindre grad i 1990'erne.

3.4 Danskernes bomønster 1970-2000

AKF har i to omgange kortlagt det mønster, som befolkningens indplacering i boligmassen danner[1]. Ved standardiserede definitioner kan de nu gennemførte analyser ved hjælp af det allerede foreliggende materiale føres tilbage til 1970. Det er dog alene muligt at danne 30-års-talserier for et begrænset antal variable, så den lange udviklingslinie i danskernes bomønster lader sig kun belyse i hovedtræk. Det er gjort nedenfor.

3.4.1 Beboersammensætningen belyst ved husstandstyper

Når det lange perspektiv i befolkningens benyttelse af boligmassen trækkes op, træder der nogle meget klare udviklingstendenser frem.

For det første er der til stadighed foregået en individualisering, som kommer til udtryk derved, at en stigende andel af befolkningen bor alene i deres bolig. Udtrykt anderledes er den gennemsnitlige husstandsstørrelse blevet stadig mindre. I 1970 boede der gennemsnitligt 2,73 personer i hver bolig. Det tal er siden faldet til stadighed, så der nu kun gennemsnitligt bor 2,19 personer i en bolig.

Fordelingen af husstandstyper i boligmassens ejerformer er beskrevet i tabel 3.11, og den gennemsnitlige husstandsstørrelse er opgjort i tabel 3.13.

1 Christensen m.fl. (1987) og Christoffersen og Rasmussen (1995)

Tabel 3.11 Fordelingen af husstandstyper i boligmassens ejerformer. 1970, 1982, 1993 og 2000

Husstandstype	Private udlejnings-boliger	Almene boliger	Andelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger	Alle (pct.)	Antal i 1000
Enlig mand							
1970	14	7	0	17	6	9	162
1982	20	12	17	21	6	11	232
1993	25	19	21	24	9	16	364
2000	27	21	22	27	10	17	414
Enlig kvinde							
1970	30	24	0	20	8	19	342
1982	36	35	35	25	9	20	426
1993	37	42	36	28	11	25	577
2000	38	42	36	29	11	25	609
Par							
1970	51	66	0	49	73	63	1134
1982	42	53	47	53	84	62	1298
1993	35	38	41	45	79	57	1322
2000	33	36	40	41	78	56	1353
Øvrige							
1970	6	3	0	12	13	9	162
1982	2	1	1	1	1	7	137
1993	3	1	2	2	2	3	61
2000	3	1	2	2	1	2	58
Alle i pct.							
1970	101	100	0	98	100	100	
1982	100	100	100	100	100	100	
1993	100	100	100	100	100	100	
2000	100	100	100	100	100	100	
Antal 1000							
1970	696	257	0	7	839		1800
1982	547	315	17	93	1006		2094
1993	548	433	119	110	1097		2325
2000	498	475	156	124	1162		2434

Kilde: Boligmarkedet i Danmark II samt AKF's Flyttedatabank i Danmarks Statistik.

Bem.: Et mindre antal boliger er registreret med uoplyst ejerforhold, og et mindre antal husstande er registreret uden husstandstype. De er ikke forsøgt fordelt.

Tabel 3.12 Repræsentationsmål for husstandstyper i boligmassens ejerformer. 1970, 1982, 1993 og 2000

Husstandstype	Private udlejningsboliger	Almene boliger	Andelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger
Enlig mand					
1970	56	-22	-100	89	-33
1982	77	10	54	87	-43
1993	59	21	35	54	-46
2000	57	25	32	61	-44
Enlig kvinde					
1970	58	26	-100	5	-58
1982	79	70	70	24	-57
1993	50	69	46	14	-57
2000	51	66	44	18	-55
Par					
1970	-19	5	-100	-22	16
1982	-32	-15	-24	-15	35
1993	-39	-33	-28	-20	39
2000	-41	-35	-29	-25	40
Øvrige					
1970	-33	-67	-100	33	44
1982	-69	-88	-78	-78	-83
1993	13	-62	-32	-15	-34
2000	14	-56	-22	-30	-46

Kilde: Egne beregninger ud fra Boligmarkedet i Danmark II samt AKF's Flyttedatabank i Danmarks Statistik.

Tabel 3.13 Befolkningens alderssammensætning. 1970, 1982, 1993 og 2000

	Befolkning i 1000				Aldersfordeling. Procent			
Alder	1970	1982	1993	2000	1970	1982	1993	2000
0-14	1128	1025	881	959	23	20	17	18
15-24	792	783	722	621	16	15	14	12
25-34	659	765	803	798	13	15	15	15
35-49	873	991	1158	1144	18	19	22	21
50-64	835	812	811	996	17	16	16	19
65-	598	748	803	790	12	15	15	15
Hele Befolkningen	4906	5124	5181	5330	100	100	100	100
Antal husstande	1800	2070	2325	2434				
Gns. husstandsstørrelse	2,73	2,48	2,23	2,19				

Kilde: Statistisk Tiårsoversigt. Diverse årgange.

Når udviklingen over tiden i husstandssammensætning skal beskrives, er der flere dimensioner at holde sig for øje. Dels ændrer antallet af boliger i de forskellige ejerformer sig i forskellig takt, dels organiserer befolkningen sig anderledes i husstande. En måde at sondre mellem dimensionerne på er at beregne det forventede antal husstande i de forskellige boligejerformer ud fra dels, hvor mange boliger som findes af den aktuelle ejerform i forhold til det samlede antal boliger, dels hvor mange husstande der er af den aktuelle type og endelig ved at forudsætte, at husstandene bo-

sætter sig uafhængigt af ejerform. Dette forventede antal kan sættes i forhold til det faktiske antal husstande af den aktuelle type i de forskellige ejerformer og dermed udgøre et mål for, hvor over- eller underrepræsenteret forskellige husstandstyper er i de forskellige ejerformer. Et sådant beregnet repræsentationsmål for forskellige husstandstyper i de forskellige boligejerformer er vist i tabel 3.12.

Bevægelsen i retning af individualisering kommer til udtryk i meget forskellig udstrækning i de forskellige typer af ejerformer. I de selvstændige ejerboliger ses bevægelsen faktisk slet ikke. Det er for tre fjerdedeles vedkommende parhusstande, som bor i denne del af boligmassen, og de egentlige ejerboliger er således blevet ved med i hovedsagen at fungere som familieboliger for parhusstandene. Det har siden 1982 været en minimalt faldende andel af alle egentlige ejerboliger, som er beboet af parhusstande, men det beror på foreningen af den stedfundne forøgelse af antallet af boliger og af antallet af enligt boende i det hele taget. Parhusstandenes overrepræsentation i de egentlige ejerboliger er fortsat med at gå i vejret frem til 2000.

Ejerlejlighederne blev i 1970 for halvdelens vedkommende beboet af parhusstande. Siden er en stigende andel af ejerlejlighederne blevet beboet af enlige, men det er dog stadig omkring 40% af ejerlejlighederne, som bebos af par. Fra 1982 til 1993 faldt de enliges overrepræsentation i ejerlejlighedssektoren, men overrepræsentationen er igen blevet stærkere efter 1993. Som det ses i tabel 3.17 er det specielt unge mellem 22 og 24 år, som siden 1993 yderligere er blevet overrepræsenteret i ejerlejlighedssektoren. Ejerlejlighederne findes samlet i de største byer og specielt i Københavnsområdet, og de senere års forstærkede koncentration af unge i ejerlejlighederne kan således opfattes som en side af de unges reaktion på det forstærkede pres på især Københavnsområdets boligmarked.

Husstandssammensætningen i lejeboligmassen har udviklet sig ganske anderledes end på ejerboligområdet. I de almene boliger var andelen af boligerne, som bebos af parhusstande, i 1970 næsten lige så stor som i de egentlige ejerboliger. Parhusstande var endda overrepræsenterede i de almene boliger i 1970. Siden er beboersammensætningen i henseende til husstandstyper ændret markant, og det er nu overvejende enlige, som bebor de almene boliger. De private udlejningsboliger husede i 1970 lige som ejerlejlighederne en stor variation af husstandstyper. Lige som de almene boliger er den private lejeboligmasse imidlertid i stigende grad kommet til at få funktionen at være boliger for den del af befolkningen, som lever som enlige. Både i de almene boliger og i de private lejeboliger er parhusstande i dag statistisk underrepræsenteret i betydelig grad.

Alt i alt tegner tabellerne 3.11 og 3.12 et billede af en udvikling, hvor individualiseringen og de flere enlige husstande er blevet fulgt af en stadig mere markant funktionsopdeling på boligmarkedet. De egentlige ejerboliger fremstår som familieboligerne, mens lejeboligerne først og fremmest er blevet boliger for de enligt boende.

3.4.2 Beboersammensætningen belyst ved arbejdsmarkedstilknytning

Husstandene i boligmassens boliger er beskrevet ved deres arbejdsmarkedstilknytning i tabellerne 3.14 og 3.15. Af hensyn til enkelheden ses på arbejdsmarkedstilknytningen hos en udpeget husstandsrepræsentant, som defineres som det ældste medlem i husstanden som er på arbejdsmarkedet, eller hvis husstanden ingen medlemmer har som deltager på arbejdsmarkedet, det ældste medlem.

Tabel 3.14 Husstandsrepræsentanternes arbejdsmarkedstilknytning i boligmassens forskellige ejerformer. 1970, 1982, 1993 og 2000

Arbejdsmarkeds-tilknytning	Private udlejnings-boliger	Almene boliger	Andelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger	Alle (pct.)	Antal i 1000
Selvstændige							
1970	6	5	0	4	28	16	288
1982	4	2	4	9	18	11	232
1993	4	2	3	8	13	8	190
2000	5	3	4	6	11	7	177
Lønmodtagere på højeste og mellem-niveau							
1970	18	17	0	27	19	19	342
1982	12	9	13	21	22	17	351
1993	13	8	18	25	24	18	426
2000	16	9	22	30	26	21	501
Øvrige lønmodtagere							
1970	49	58	0	50	36	43	781
1982	39	48	45	45	42	43	890
1993	37	37	40	44	41	39	912
2000	38	37	38	42	42	40	976
Uden for arbejdsmarkedet							
1970	28	20	0	17	18	22	391
1982	45	40	38	25	18	30	619
1993	46	53	39	24	21	34	796
2000	41	51	37	22	21	32	779
Alle i pct.							
1970	101	100	0	98	100	100	
1982	100	100	100	100	100	100	
1993	100	100	100	100	100	100	
2000	100	100	100	100	100	100	
Antal 1000							
1970	696	257	0	7	839		1800
1982	547	315	17	93	1006		2094
1993	548	433	119	110	1097		2325
2000	498	475	156	124	1162		2434

Kilde: Boligmarkedet i Danmark II samt AKF's Flyttedatabank i Danmarks Statistik.

Bem.: Et mindre antal boliger er registreret med uoplyst ejerforhold, og et mindre antal husstande er registreret uden husstandstype. De er ikke forsøgt fordelt.

Tabel 3.15 Repræsentationsmål for husstandsrepræsentanternes arbejdsmarkedstilknytning i boligmassens forskellige ejerformer. 1970, 1982, 1993 og 2000

Arbejdsmarkedstil-knytning	Private udlejningsboliger	Almene boliger	Andelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger
Selvstændige					
1970	-63	-69	-100	-75	75
1982	-63	-78	-68	-18	66
1993	-52	-76	-62	-8	64
2000	-34	-56	-52	-14	47
Lønmodtagere på højeste og mellem niveau					
1970	-5	-11	-100	42	0
1982	-31	-44	-20	25	31
1993	-27	-56	-1	36	33
2000	-23	-56	8	44	28
Øvrige lønmodtagere					
1970	13	34	-100	15	-17
1982	-7	13	5	6	-2
1993	-6	-7	2	12	4
2000	-5	-8	-6	6	6
Uden for arbejdsmarkedet					
1970	29	-8	-100	-22	-17
1982	52	36	30	-15	-39
1993	34	56	14	-31	-38
2000	29	59	14	-32	-36

Kilde: Egne beregninger ud fra Boligmarkedet i Danmark II samt AKF's Flyttedatabank i Danmarks Statistik.

Det mønster, som dannes af de forskellige husstandes arbejdsmarkedstilknytning, er forandret ganske meget siden 1970. Andelen af husstandene med en husstandsrepræsentant, som er selvstændig erhvervsdrivende, er halveret, og til gengæld er andelen af alle husstande, hvor husstandsrepræsentanten befinder sig uden for arbejdsstyrken øget stærkt, så det nu er 32% af husstandene, som har en husstandsrepræsentant uden for arbejdsstyrken, hvor andelen var 22% i 1970. Blandt lønmodtagerhusstandene er lønmodtagerne på højeste og mellemniveau (funktionærer med ledelsesansvar samt faglærte arbejdere) kommet til at veje lidt tungere sammenholdt med de øvrige lønmodtagerhusstande (funktionærer uden ledelsesansvar samt ufaglærte arbejdere).

Når der ses bort fra de selvstændiges særlige tyngde i den egentlige ejerboligmasse er det iøjnefaldende, at der ikke er de store forskelle de forskellige boligejerformer imellem i 1970, hvad angår beboernes arbejdsmarkedstilknytning. Grupperne med forskellig status i forhold til arbejdsmarkedet er ikke fuldstændig ligeligt repræsenteret i de forskellige boligejerformer i 1970, men der er på den anden side heller ikke markante forskelle i repræsentation.

Denne homogenitet findes ikke længere. Andelen af boliger, hvor husstandsrepræsentanten ingen arbejdsmarkedstilknytning har, er vokset voldsomt i den almene boligsektor. Omvendt er husstandene med repræsentant uden for arbejdsstyrken blevet klart reduceret i de egentlige ejerboliger og i ejerlejlighederne.

I det hele taget fandtes den største overrepræsentation af husstande med en repræsentant uden for arbejdsstyrken i 1970 i de private udlejningsboliger. Gennem 1970'erne voksede overrepræsentationen i de private lejeboliger af husstande med repræsentant uden for arbejdsstyrken ydermere, men siden da er de private lejeboliger i stadig mindre grad blevet præget af beboere uden for arbejdsstyrken. Samlingen i den almene sektor er følgelig meget tydelig. Konjunkturopsvinget

efter 1993 har ført til, at væksten i antallet af husstande med en repræsentant uden arbejdsmarkedstilknytning er blevet brudt. Det har indebåret, at også øgningen af overrepræsentationen af husstande med repræsentant uden arbejdsmarkedstilknytning er blevet brudt.

Lønmodtagernes boligmønster afspejler den beskrevne udvikling for de selvstændige og for husstandene uden for arbejdsmarkedet. Lønmodtagerne – og specielt lønmodtagerne på højeste og mellemste niveau – er blevet underrepræsenteret i betydelig grad i lejeboligerne. I særdeleshed er lønmodtagere på højeste og mellemste niveau blevet stærkt underrepræsenteret i de almene boliger. Til gengæld er lønmodtagerne blevet overrepræsenterede i ejerboligerne. Hvor husstandene med en repræsentant i gruppen af øvrige lønmodtagere i 1970 var underrepræsenteret i de egentlige ejerboliger, så er også denne gruppe blevet overrepræsenteret i de egentlige ejerboliger i 1993 og 2000. Konjunkturopsvinget efter 1993 ses også at have brudt øgningen af de højeste og mellemniveau-lønmodtageres overrepræsentation i de egentlige ejerboliger. Det ser med andre ord ud til, at stabile konjunkturer med en god beskæftigelsessituation er af stor betydning for en opdæmning mod yderligere segregering på boligmarkedet.

3.4.3 Beboersammensætningen belyst ved alder

Demografiske bevægelser er vigtige i forståelsen af de bevægelser, som foregår i husstands- og bosætningsmønstre i Danmark. Den udvikling, som kunne ses i husstandssammensætningen med en stigende andel enlige husstande, kan fra efterspørgselssiden for en dels vedkommende forklares ved, at der bliver flere husstande med en repræsentant over 50 år, som det fremgår af tabel 3.13. Ældre danner sjældent en ny husstand efter at have mistet en partner, og en stigning i andelen af ældre vil på den måde give en demografisk forklaring på ændringen i befolkningens måde at organisere sig på i boligmassen.

De forskellige aldersgruppers indplacering i boligmassen er beskrevet i tabellerne 3.16 og 3.17.

Tabel 3.16 Husstandsrepræsentanternes aldersfordeling i boligmassens ejerformer. 1970, 1982, 1993 og 2000

	Private udlejnings-boliger	Almene boliger	Andels-boliger	Ejerlejlig-heder	Øvrige ejerboliger	Alle (pct.)	Antal i 1000
21 år og derunder							
1970	6	3	0	6	1	3	54
1982	9	10	5	3	2	6	117
1993	10	12	5	3	1	6	135
2000	8	11	4	2	1	5	114
22-24 år							
1970	8	6	0	19	2	5	90
1982	8	4	7	7	2	4	94
1993	9	4	7	6	1	4	98
2000	9	4	6	6	1	4	94
25-34 år							
1970	19	23	0	39	16	19	342
1982	17	16	20	27	18	18	378
1993	22	15	27	29	14	17	404
2000	24	15	27	27	12	17	406
35-49 år							
1970	19	29	0	14	30	25	450
1982	15	22	17	22	34	26	547
1993	18	21	20	27	36	28	648
2000	18	22	20	25	33	27	646
50-64 år							
1970	25	24	0	14	31	27	486
1982	20	26	23	19	27	24	505
1993	14	19	16	18	29	22	520
2000	15	20	19	24	35	26	643
65 år og derover							
1970	23	15	0	8	20	21	378
1982	31	22	29	21	17	22	452
1993	26	27	25	18	19	22	520
2000	25	27	24	16	18	22	529
Alle i pct.							
1970	100	100	100	100	100	100	
1982	100	100	100	100	100	100	
1993	100	100	100	100	100	100	
2000	100	100	100	100	100	100	
I 1000							
1970	696	257	0	7	839		1800
1982	547	315	17	93	1006		2094
1993	548	433	119	110	1097		2324
2000	498	475	156	124	1162		2434

Kilde: Boligmarkedet i Danmark II samt AKF's Flyttedatabank i Danmarks Statistik.

Bem.: Et mindre antal boliger er registreret med uoplyst ejerforhold, og et mindre antal husstande er registreret uden husstandstype. De er ikke forsøgt fordelt.

Tabel 3.17 Repræsentationsmål for husstandsrepræsentanternes aldersfordeling i boligmassens ejerformer. 1970, 1982, 1993 og 2000

	Private udlejningsboliger	Almene boliger	Andelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger
21 år og derunder					
1970	100	0	-100	100	-67
1982	52	72	-9	-38	-68
1993	75	113	-17	-54	-79
2000	81	138	-24	-53	-84
22-24 år					
1970	60	20	-100	280	-60
1982	69	-3	60	57	-62
1993	116	5	76	32	-74
2000	142	14	57	61	-80
25-34 år					
1970	0	21	-100	105	-16
1982	-7	-12	9	51	-3
1993	29	-12	53	66	-22
2000	42	-9	64	60	-29
35-49 år					
1970	-24	16	-100	-44	20
1982	-41	-15	-37	-16	32
1993	-34	-24	-29	-2	30
2000	-31	-17	-24	-4	25
50-64 år					
1970	-7	-11	-100	-48	15
1982	-15	9	-6	-20	13
1993	-38	-13	-27	-22	30
2000	-42	-23	-29	-11	33
65 år og derover					
1970	10	-29	-100	-62	-5
1982	44	1	34	-2	-20
1993	16	22	11	-20	-16
2000	14	24	11	-26	-15

Kilde: Egne beregninger ud fra Boligmarkedet i Danmark II samt AKF's Flyttedatabank i Danmarks Statistik.

I 1970 var de yngste årgange på boligmarkedet i betydelig grad samlet i de boligejerformer, hvor det uden større ventetid lod sig gøre at finde en forholdsvis billig bolig. Det gælder de private lejeboliger samt ejerlejligheder. De helt unge under 22 år var derimod underrepræsenteret i de almene boliger i 1970. Fra 22-års-alderen ses imidlertid også en vis overrepræsentation af unge i de almene boliger.

De unges overrepræsentation i de private lejeboliger er blevet forstærket efter 1970. Det gælder såvel de helt unge under 22 år som de unge i 20'erne i øvrigt. En del af den private lejeboligmasse består af små boliger, som ikke er blevet så stærkt vedligeholdt, og sådanne boliger har delvist mistet funktionen at være familieboliger. Da huslejen her er moderat, og da en del af disse boliger har en central beliggenhed, er de så i stigende grad kommet til at fungere som boliger for unge.

De unges repræsentation i den almene sektor har udviklet sig anderledes. Hvad angår de helt unge under 22 år, så har de i stigende omfang fundet bolig i den almene sektor. Det er i overensstemmelse med, at der er udviklet en ungdomsboligpolitik, som lægger vægt på at sikre boliger til unge og herunder med særlig vægt på udsatte unge. En del af nybyggeriet har som led i ungdomsboligpolitikken bestået af særlige ungdomsboliger. Hvad angår de unge på 22 år eller derover, så viser tabellerne 3.16 og 3.17 derimod, at disse årgange i stadig ringere omfang har fundet

bolig i den almene sektor. Her kan det spille en rolle, at disse unge ikke længere falder ind under den særlige ungdomsboligpolitik men skal konkurrere om boligerne på det almindelige, regulerede, boligmarked. I den almene sektor er der relativt lang ventetid til de billige og gode centralt beliggende boliger, og man skal have status af familie med børn for at få en mere betydelig boligsikringsydelse i en nyere og dyrere almen bolig. Til gengæld er ejerlejligheder specielt med stigende styrke i 1990'erne blevet præget af unge mellem 22 og 24 år, altså i den alder, hvor mange endnu er under uddannelse. Dette mønster blev også påpeget i afsnit 3.4.1.

De midaldrende ses at have en stærk tendens til at samle sig i de egentlige ejerboliger. Det er ganske i overensstemmelse med det billede, som blev tegnet i tabellerne 3.11 og 3.12: Det er primært de egentlige ejerboliger, som udgør familieboligmassen i Danmark.

Hvad angår de ældre, så var den eneste ejerform kendetegnet ved overrepræsentation af ældre i 1970 den private lejeboligsektor. Det hænger sammen med, at de ældre på det tidspunkt endnu hørte til generationen, som ikke nåede at komme med på »ejerboligvognen«. Det var de yngre familier, som erhvervede ejerbolig i 1960'erne, da der for alvor kom gang i boligbyggeriet, mens de ældre husstande blev boende i deres lejeboliger.

De private lejeboliger er fortsat med at være en vigtig boligform for ældre med en klar overrepræsentation af ældre. Det er imidlertid bemærkelsesværdigt, at også den almene sektor har udviklet sig til at være en vigtig boligsektor for ældre. Den klare underrepræsentation af ældre i den almene sektor i 1970 er siden vendt til en betydelig overrepræsentation. Det hænger sammen med udviklingen i ældreboligpolitikken. En del af nybyggeriet har haft form af særlige ældreboliger, og hertil kommer, at en del pladser på ældreinstitutioner er blevet omformet til selvstændige ældreboliger.

3.4.4 Beboersammensætningen belyst ved børn i husstandene

Fra omkring 1968 og frem til midten af 1970'erne lå det årlige fødselstal nogenlunde stabilt på godt 70.000. Herefter startede en stadig nedadgående bevægelse, så fødselstallet i 1983 nåede ned på godt 50.000 fødsler. Derpå indtrådte en vending, og efter en stadig opadgående tendens er fødselstallet i slutningen af 1990'erne næsten nået tilbage på niveauet før 1975. Udviklingen i antallet af børn er beskrevet i tabel 3.13.

Bevægelsen i fødselstallet præger i sagens natur også det billede, som tegnes i tabellerne 3.18 og 3.19, hvor husstandenes fordeling efter deres børnetal er beskrevet. I 1970 var det 46% af alle husstande, som rummede et eller flere børn. Herefter faldt andelen af husstande, som havde hjemmeboende børn, til 28 pct. i 1993. Vendingen i fødselstallet har ikke ledt til ny opgang i andelen af husstande, som har hjemmeboende børn. Andelen var i 2000 faldet yderligere til 26 pct.

Når vendingen i fødselstallet efter begyndelsen af 1990'erne ikke har ført til en større andel af hussstande, som har hjemmeboende børn, skal det ses i sammenhæng med den betydelige vækst i antallet af boliger og den hermed følgende individualisering.

Tabel 3.18 Husstandene fordelt efter antal børn i boligmassens ejerformer. 1970, 1982, 1993 og 1999

Antal børn i husstanden	Private udlejningsboliger	Almene boliger	Andelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger	Alle (pct.)	Antal i 1000
Ingen børn							
1970	67	43	0	79	47	54	975
1982	81	61	80	77	47	62	1302
1993	85	75	86	83	62	72	1683
2000	86	75	86	86	64	74	1792
Et barn							
1970	16	22	0	16	19	18	326
1982	10	18	12	13	19	15	318
1993	9	13	9	11	17	13	310
2000	8	12	8	9	14	11	278
To børn							
1970	11	22	0	5	20	17	308
1982	7	15	7	8	25	16	339
1993	5	9	4	5	16	11	255
2000	5	9	5	5	16	11	268
Mere end to børn							
1970	5	13	0	0	14	10	181
1982	3	6	2	2	10	6	134
1993	2	3	1	1	5	3	76
2000	2	4	1	1	5	4	96
Alle i pct.							
1970	99	100	0	100	100	100	
1982	100	100	100	100	100	100	
1993	100	100	100	100	100	100	
2000	100	100	100	100	100	100	
Antal							
1970	696	257	0	7	839		1800
1982	547	315	17	93	1006		2094
1993	548	433	119	110	1097		2325
2000	498	475	156	124	1162		2434

Kilde: Boligmarkedet i Danmark II samt AKF's Flyttedatabank i Danmarks Statistik.

Bem.: Et mindre antal boliger er registreret med uoplyst ejerforhold, og et mindre antal husstande er registreret uden husstandstype. De er ikke forsøgt fordelt.

Tabel 3.19 Repræsentationsmål for husstandenes fordeling efter antal børn i boligmassens ejerformer. 1970, 1982, 1993 og 2000

Antal børn i husstanden	Private udlejningsboliger	Almene boliger	Andelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger
Ingen børn					
1970	24	-20	-100	46	-13
1982	30	-2	28	24	-25
1993	17	3	19	14	-14
2000	16	2	17	16	-13
Et barn					
1970	-11	22	-100	-11	6
1982	-34	20	-22	-13	26
1993	-35	1	-33	-18	24
2000	-32	3	-28	-24	21
To børn					
1970	-35	29	-100	-71	18
1982	-59	-8	-58	-52	52
1993	-56	-21	-61	-53	50
2000	-56	-21	-57	-58	48
Mere end to børn					
1970	-50	30	-100	-100	40
1982	-59	-6	-75	-66	52
1993	-45	-1	-76	-64	39
2000	-53	4	-74	-73	39

Kilde: Egne beregninger ud fra Boligmarkedet i Danmark II samt AKF's Flyttedatabank i Danmarks Statistik.

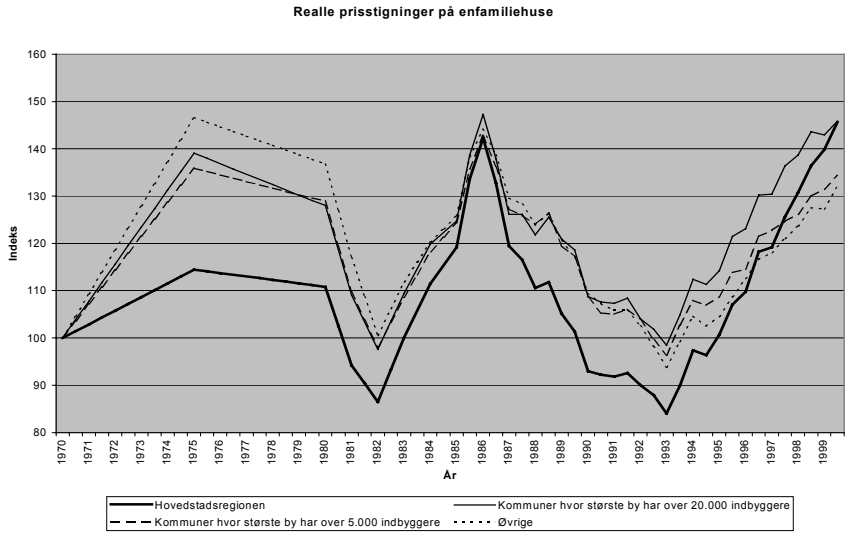
Den almene boligsektor var i 1970 den sektor på boligmarkedet, som var stærkest præget af husstande med børn. De egentlige ejerboliger havde også en overrepræsentation af børnehusstande. Hvor de egentlige ejerboliger imidlertid er fortsat med at have en betydelig overrepræsentation af husstande, som har børn, så er børnehusstandene blevet stærkt udtyndet i de almene boliger. Ydermere forholder det sig i øvrigt sådan, at der nu (1997) blandt de tilbageblevne relativt få børnehusstande i de almene boliger findes en stærk overrepræsentation af enlige med børn[2].

2 Boligselskabernes Landsforening (2000)

4. Nye regionale tendenser og boligmarkedet

Udviklingen i boligpriserne varierer mellem regionerne i Danmark, hvilket fremgår af figur 4.1. Det ses at frem til 1979 steg priserne mest i provinskommuner med under 5.000 indbyggere i den største by og mindst i Hovedstadsregionen. Herefter steg boligpriserne i de store provinskommuner og i Hovedstaden mere end i det øvrige land. Denne udvikling fortsatte frem til 1985. Herefter faldt priserne over hele landet med det kraftigste fald i Hovedstadsregionen. Fra 1992 er priserne begyndt at stige igen med de kraftigste stigninger i Hovedstadsregionen og de store provinskommuner. Hovedstadsregionen har således haft den svageste prisudvikling blandt regionerne i perioder med afdæmpet økonomisk vækst (1970-1979 og 1985-1992) og tilsvarende de største stigninger i perioder med høj økonomisk vækst (1983-1985 og 1992-1999). Generelt tyder udviklingen siden 1970 altså på, at boligpriserne i Hovedstadsregionen har været mere følsomme over for konjunktursvingninger. I dette afsnit vil vi søge at sammenkæde den regionaløkonomiske udvikling med udviklingen i boligpriserne i perioden 1992-1999.

Figur 4.1 Regional udvikling i kontantpriser for enfamiliehuse



Kilde: Danmarks Statistik

Da udviklingen i boligpriserne i høj grad bestemmes af boligefterspørgslen, kan det forventes, at der vil være en sammenhæng mellem befolkningsvæksten og boligpriserne. Ud over antallet af efterspørgere, kan efterspørgernes indkomst være afgørende for boligprisen. Det kan forventes, at et område med høje indkomster også vil have høje boligpriser, da den del af den samlede indkomst vi ønsker at bruge på bolig kan forventes at vokser når indkomsten bliver større. I Danmark har der siden 1993 været en tendens til centralisering af befolkningen omkring Hovedstadsregionen samt Vejle og Århus amter, jf. Andersen, Larsen og Norstrand (2001). Samtidig har perioden fra 1993 til 1999 i høj grad været præget af konvergens , dvs. en større udligning af indkomstforskellene i Danmark jf. Andersen, Larsen og Norstrand (2001), der påviser konvergens i årene fra 1993 til 1997. Generelt er indkomsterne højst i Hovedstadsområdet efterfulgt af de store bykommuner. Det er altså i regionerne med de højeste indkomster, at boligpriserne er steget mest, hvilket yderligere må have medvirket til en konvergens i de disponible indkomster, efter boligudgiften er betalt. Til gengæld er det Hovedstadsregionen og de store bykommuner, der har oplevet de største formuegevinster i forbindelse med de stigende boligpriser. Det er altså blevet relativt lettere at etablere sig på landet i denne periode, da boligpriserne er steget mindre og lønindkomsterne er steget mere end i byerne. Dette peger i retning af, at stigningen i boligpriserne i Hovedstadsregio-

nen skyldes, at flere har fået lyst til at bo i nærheden af Hovedstaden. Det skal dog i den forbindelse nævnes, at det højere niveau for indkomsterne i Hovedstaden kan give en forventning om, at en større del af indkomststigningen vil blive brugt til boligforbrug, end det er tilfældet i de øvrige regioner. Selv om indkomsterne i Hovedstadsregionen er vokset mindre end i det øvrige land, kan det højere niveau for indkomsterne altså have medvirket til, at boligefterspørgslen er steget mest i Hovedstaden.

Det kan være svært entydigt at angive, hvad der har betydning for, hvor attraktivt det er at bosætte sig i en given region. Høj økonomisk vækst og dermed gode muligheder for beskæftigelse kunne være en mulig faktor. Fx har Hovedstadsregionen både haft landets største stigning i beskæftigelsen fra 1995-1999 og den største stigning i boligpriserne. Det kan således tænkes, at regioner med høj vækst i beskæftigelsen tiltrækker nye indbyggere. Omvendt kan det også tænkes, at nogle regioner er attraktive at bosætte sig i, og de derfor tiltrækker kvalificeret arbejdskraft, som herefter medvirker til at fremme den økonomiske udvikling. Det er ikke umiddelbart muligt at fastslå, hvorvidt det er den ene eller den anden forklaring, der er den mest relevante. Udviklingen i Hovedstadsregionen peger i retning af, at det ikke udelukkende er den høje vækst, der kommer først og derefter tiltrækker nye indbyggere. I Andersen, Larsen og Norstrand (2001) vises at befolkningsudviklingen i Hovedstaden begynder at udvikle sig positivt, før der for alvor kommer gang i den økonomiske vækst.

De store forskelle i boligprisstigningerne i figur 4.1 viser, at den regionale dimension er en væsentlig faktor, når man ønsker at forklare udvikling på boligmarkedet. Der er dog så mange regionale karakteristika, der kan påvirke boligpriserne, at det kræver mere dybtgående analyser for at kunne angive klare resultater vedrørende de faktorer, der afgører den regionale udvikling i boligpriserne. I Andersen og Lambaa (2001) undersøges det, hvorledes en række kommunale karakteristika påvirker flyttemønstret. En række økonomiske forhold, som mulighed for beskæftigelse og forholdet mellem skat og service i kommunen, kan have betydning for til- og fraflytningen og dermed boligefterspørgslen i de enkelte regioner. Ud over de økonomiske forhold kan forhold som tilgængeligheden af kulturtilbud og omgivelsernes herlighedsværdi have en effekt på flyttemønstret. Sidstnævnte kan også forklare, hvorfor der kan være betydelige prisforskelle mellem boligkvarterer, der ligger i den samme kommune, og dermed er underlagt de samme økonomiske forhold.

4.1 Boligmassen og nybyggeriet i regionerne

Siden 1970 er antallet af beboede boliger i Danmark vokset med 32%. I samme periode er antallet af indbyggere vokset med 8% og antallet af personer over 14 år er vokset med 16%.

Boligmassens struktur er ændret i betydelig grad sammen med udbygningen. Der ligger flere forklaringer bag strukturændringerne. Nybyggeriet udgør i sagens natur en hovedforklaring, men der foregår tillige en stadig nedlæggelse af boliger ved nedrivning eller sammenlægning af små, gamle boliger. Der lægges i den følgende analyse vægt på, at boligmassens sammensætning efter ejerformer er ændret, og at der er sket en forskydning i boligmassens geografiske fordeling.

Boligmassens strukturudvikling siden begyndelsen af 1980'erne er beskrevet i tabel 2.3.

Udbygningen af boligmassen er fortsat gennem hele den beskrevne periode, men udbygningstempoet er lavere i slutningen af perioden end i begyndelsen. På lejeboligområdet er det de almene boliger, som har bidraget til udbygning af boligmassen. Derimod er antallet af private lejeboliger gået ned. Gamle og nedslidte lejeboliger er blevet afskrevet eller underkastet byfornyelse og modernisering, hvor små utidssvarende boliger er lagt sammen. På ejerboligområdet er det de egentlige ejerboliger, som står for det altovervejende bidrag til forøgelsen af boligmassen, mens antallet af ejerlejligheder kun er øget i mindre omfang. Hertil kommer, at der er blevet opført en vis mængde andelsboliger.

Tabel 4.1 Boligmassens størrelse og fordeling efter boligejerform og geografisk lokalisering, 1982, 1993 og 2000

	Private udlejningsboliger	Almennyttige boliger	Andelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger	I alt
København og Frederiksberg						
1982	*65*	11	4	8	*5*	100
1993	*44*	17	22	11	*5*	100
2000	*34*	18	30	13	*6*	100
Kommuner i Københavns Amt, nord						
1982	*32*	18	1	8	*37*	100
1993	*28*	19	5	10	*37*	100
2000	*24*	20	6	12	*38*	100
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest						
1982	12	41	1	5	37	100
1993	13	42	3	5	36	100
2000	10	43	3	6	37	100
Øvrige Hovedstadsområde						
1982	17	14	1	4	*59*	100
1993	17	19	2	4	*56*	100
2000	14	19	3	5	*57*	100
Hovedstaden i alt						
1982	*38*	19	2	6	*29*	100
1993	*28*	23	10	8	*30*	100
2000	*22*	24	14	9	*31*	100
Vestsjællands og Storstrøms Amter						
1982	20	*11*	0	3	*61*	100
1993	21	*14*	2	2	*59*	100
2000	19	*16*	2	2	*60*	100
Bornholms Amt						
1982	*12*	6	0	1	*77*	100
1993	*16*	9	2	1	*71*	100
2000	*16*	10	2	1	*71*	100
Fyns Amt						
1982	22	12	0	4	*59*	100
1993	23	16	2	3	*56*	100
2000	22	16	2	3	*56*	100
Århus og Vejle Amter						
1982	*23*	*16*	0	4	*51*	100
1993	*23*	*19*	3	4	*50*	100
2000	*22*	*20*	3	4	*50*	100
Øvrige jyske amter						
1982	*16*	12	0	3	*63*	100
1993	*19*	15	2	3	*60*	100
2000	*18*	16	2	3	*60*	100
Hele Landet						
1982	26	15	1	4	48	100
1993	24	19	5	5	47	100
2000	20	20	6	5	48	100
Boliger i hele landet i 1000						
1982	547	315	17	93	1.006	2.094
1993	548	433	119	110	1097	2325
2000	498	475	156	124	1162	2434

Bem.: Talcellerne med kursiverede tal er de, hvor afstanden mellem regionens 2000-værdi og 2000-værdien på landsplan er mindre end afstanden mellem regionens 1982-værdi og 1982-værdien på landsplan.

Bem.: Kommuner i Københavns Amt, nord, er følgende: Dragør, Gentofte, Gladsaxe, Lyngby-Taarbæk og Værløse. Kommuner i Københavns Amt, syd/vest, er følgende: Albertslund, Ballerup, Brøndby, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Ledøje-Smørum, Rødovre, Tårnby og Vallensbæk.

I flere henseender viser der sig en tendens i tabel 4.1 i retning af konvergens i boligstruktur i landets forskellige regioner. I tabellen er nogle af talsættene trykt med kursiverede tal. Det drejer sig om de talsæt, hvor afstanden mellem regionens 2000-værdi og 2000-værdien på landsplan er mindre end afstanden mellem regionens 1982-værdi og 1982-værdien på landsplan. Kursiverede talsæt er altså udtryk for en bevægelse mod konvergens, så de enkelte boligejerformer i stigende grad bliver repræsenteret med samme vægt i landets forskellige regioner.

Tendensen til konvergens gør sig tydeligst gældende i den egentlige ejerboligsektor, men den ses også som en overvejende tendens i den almene boligsektor, selv om den her ikke er helt entydig. Hvad angår de private lejeboliger, så er tendensen til konvergens langt fra entydig. Andelsboligerne og ejerlejlighederne er boligejerformer, som er langt stærkere repræsenteret i Københavnsområdet end i den øvrige del af landet.

Lokaliseringen af nybyggeriet bliver i Danmark bestemt af et kompliceret sæt af faktorer. Umiddelbart træffes beslutningerne om opførelse af ejerboliger og private lejeboliger på markedet, mens beslutninger om opførelse af alment nybyggeri træffes som politiske beslutninger, der dog må have et vist markedsmæssigt grundlag. Der er imidlertid en betydende sammenhæng mellem boligmarkedets delmarkeder, således at opførelse af byggeri på et delmarked påvirker vilkårene på de øvrige delmarkeder.

Nybyggeriets sammensætning efter boligejerformer og efter geografisk lokalisering er beskrevet i tabel 4.2.

Nybyggeriets bidrag til strukturudviklingen i boligmassen går i retning af en reduktion i ejerboligernes andel af boligmassen. I særdeleshed i den første periode frem til begyndelsen af 1990'erne foregik en betragtelig udbygning af den almene boligsektor lige som der opførtes en del andelsboliger. Tilbagegangen i omfanget af nybyggeri i den sidste periode efter begyndelsen af 1990'erne kan især forklares af en tilbagegang i nybyggeriet af almene boliger og tillige i en tilbagegang i byggeriet af andelsboliger, selv om også ejerboligbyggeriet er gået ned i omfang.

Tabel 4.2 Nybyggeriet efter boligejerform og geografisk lokalisering. Antal nyopførte boliger pr. år i perioderne 1982-1992 og 1993-1999

	Boliger pr. år					
	Private udlejnings-boliger	Almen nyttige boliger	Andels-boliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger	I alt
Opført 1982-1992. Begge år inklusive København & Frederiksberg	353	550	10	36	31	980
Kommuner i Københavns Amt, nord	139	185	32	43	146	546
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	176	439	156	31	297	1100
Øvrige Hovedstadsområde	436	1173	392	67	1037	3104
Vestsjællands og Storstrøms Amter	426	923	346	17	665	2378
Bornholms Amt	41	64	30	2	47	183
Fyns Amt	526	861	260	7	589	2243
Århus og Vejle Ater	878	1515	603	66	1730	4791
Øvrige jyske amter	1029	2323	919	59	2405	6735
I alt	4004	8033	2749	328	6947	22062
Opført 1993-1999. Begge år inklusive København & Frederiksberg	327	334	17	0	20	697
Kommuner i Københavns Amt, nord	115	74	23	4	76	292
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	106	201	66	0	182	555
Øvrige Hovedstadsområde	433	437	208	11	635	1725
Vestsjællands og Storstrøms Amter	230	411	118	1	247	1006
Bornholms Amt	9	21	2	0	8	40
Fyns Amt	304	283	124	1	308	1021
Århus og Vejle Amter	561	964	223	6	1263	3017
Øvrige jyske amter	808	1042	353	10	1455	3668
I alt	2893	3768	1134	33	4194	12022

Bem.: Københavns Amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Tabel 4.3 Nybyggeriets omfang i forhold til den bestående boligmasse i de forskellige boligejerformer samt i forhold til udviklingen i beskæftigelsen og antallet af uddannelsespladser i regionerne i perioderne 1982-1992 og 1993-1999

	Private udlejningsboliger	Almennyttige boliger	Adelsboliger	Ejerlejligheder	Øvrige ejerboliger	Indeks samlet	Indekstal arbejdspladser	Indekstal uddannelsespladser	Samlet indeks
Opført 1982-1992. Begge år inklusive									
København og Frederiksberg	102	118	101	102	102	104	85	114	90
Kommuner i Københavns Amt, nord	105	111	128	106	104	106	99	102	99
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	111	108	226	105	106	108	114	90	111
Øvrige Hovedstadsområde	114	146	462	109	110	118	109	107	108
Vestsjællands og Storstrøms Amter	111	144	1588	103	106	113	99	102	100
Bornholms Amt	121	166	-	115	104	112	98	94	98
Fyns Amt	115	145	4246	101	106	114	104	118	106
Århus og Vejle Amter	112	128	1349	105	110	115	110	115	111
Øvrige jyske amter	113	139	1840	104	108	114	107	104	107
Indeks for boligtype	108	128	278	104	108	112	103	108	104
Opført 1993-1999. Begge år inklusive									
København & Frederiksberg	102	104	100	100	101	102	104	101	104
Kommuner i Københavns Amt, nord	103	103	103	100	101	102	107	98	105
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	104	102	108	100	102	102	112	123	113
Øvrige Hovedstadsområde	108	107	126	101	103	105	109	109	109
Vestsjællands og Storstrøms Amter	103	108	117	100	101	103	102	111	103
Bornholms Amt	102	108	105	100	100	101	97	106	99
Fyns Amt	105	106	124	100	102	104	105	113	107
Århus og Vejle Amter	104	108	114	100	104	105	108	110	108
Øvrige jyske amter	105	108	119	100	103	104	105	117	107
Indeks for boligtype	104	106	107	100	103	104	106	110	107

Bem.: Københavns Amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Udbygningen af boligmassen er foregået i vidt forskellig takt i landets forskellige regioner i de betragtede perioder. Det er illustreret i tabel 4.3. I Københavns og Frederiksberg Kommuner og i Københavns Amt er udbygningen af boligmassen foregået meget langsomt sammenholdt med udbygningen i det øvrige land. Det gælder i særdeleshed i perioden frem til begyndelsen af 1990'erne, hvor udviklingen i befolkning og økonomi i det hele taget var svag, men det gælder også i den efterfølgende periode.

I Hovedstadsområdet er der i øvrigt sket en relativ forskydning af boligmassens lokalisering i retning væk fra centrum. Boligudbygningen er foregået i et langt stærkere tempo i Frederiksborg og Roskilde Amter, som, jo er sammenhængende med København, Frederiksberg samt Københavns

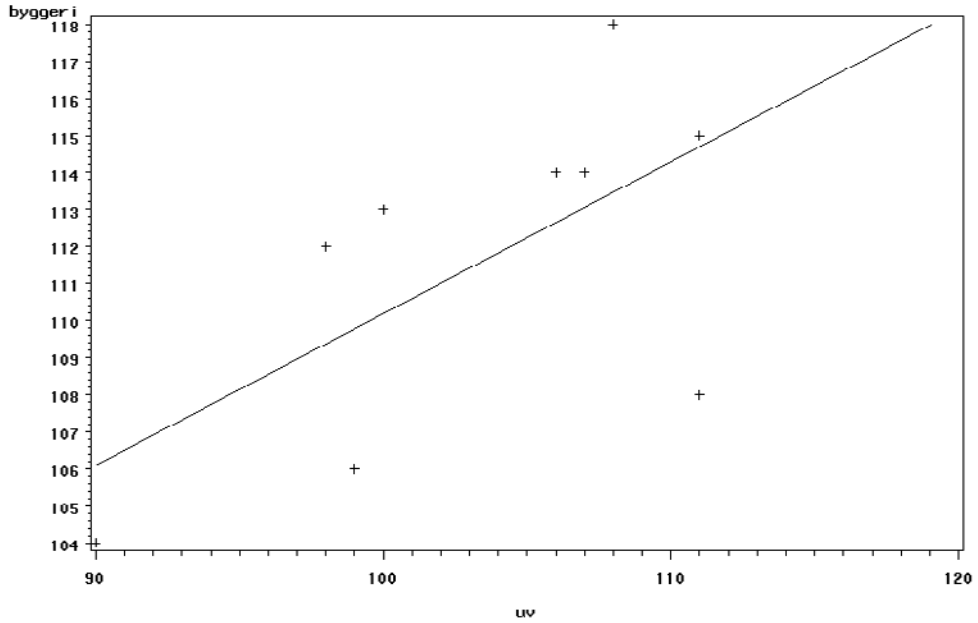
Amt i et fælles pendlingsområde. Parallelt med, at pendlingen ind i Hovedstadsområdet er gået i vejret[3], har der også været en relativt stærkere udbygning af boligmassen i Vestsjællands og Storstrøms Amter end i det centrale Hovedstadsområde i begge de beskrevne perioder.

I den vestlige del af landet har udbygningen af boligmassen været stærkere i Århus og Vejle Amter end i de resterende regioner. Det gælder også i begge de beskrevne perioder.

I tabel 4.3 er ud over tal til beskrivelse af nybyggeriet gengivet tal, som beskriver udviklingen i aktivitet i de forskellige regioner. Der er dels set på udviklingen i beskæftigelsen dels på udviklingen i antallet af uddannelsespladser. Hensigten med at inddrage disse dimensioner er at undersøge, i hvilken grad der er sammenhæng mellem boligudbygning og udvikling i aktivitet på regionsniveau.

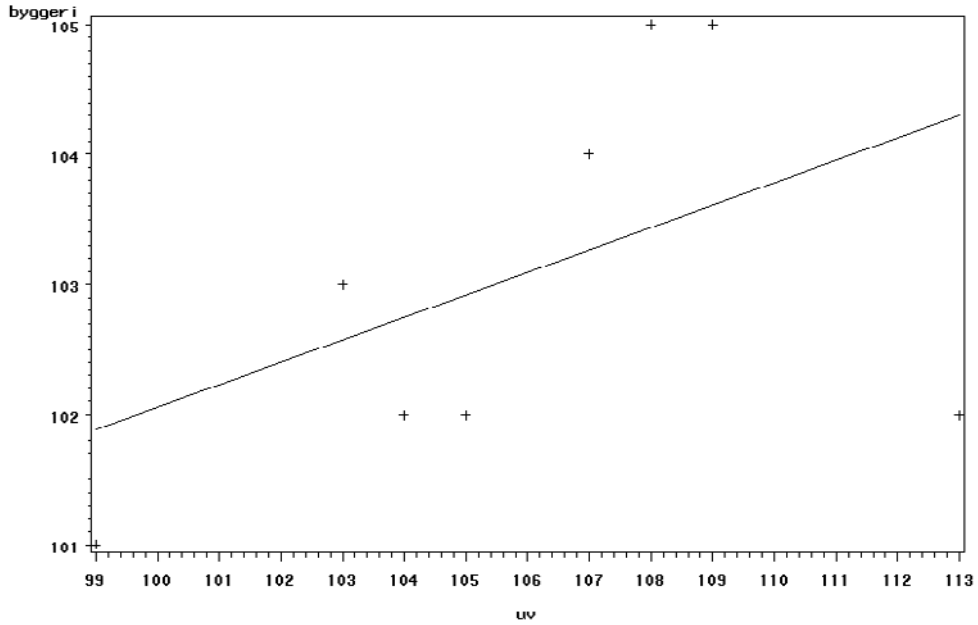
Undersøgelsen af, hvorvidt der gælder en sådan sammenhæng, er foretaget i figurerne 4.1 og 4.2. Her er mål for den procentvise udvikling i antallet af arbejdspladser samt uddannelsespladser i regionerne stillet over for et mål for nybyggeriets omfang set i forhold til boligmassens størrelse ved indgangen til perioden i regionerne.

Figur 4.1 Nybyggeriets procentvise øgning af antallet af boliger set i forhold til den procentvise vækst i antallet af arbejds- samt uddannelsespladser i regionerne i perioden 1982-1992



3 Andersen, Anne Kaag (2000): Commuting Areas in Denmark. AKF Forlaget

Figur 4.2 Nybyggeriets procentvise øgning af antallet af boliger set i forhold til den procentvise vækst i antallet af arbejds- samt uddannelsespladser i regionerne i perioden 1993-1999



Analysen i figurerne 4.1 og 4.2 omhandler et begrænset antal regioner, og der er grænser for, hvor langt man kan gå i en egentlig statistisk bearbejdning. Der er gennemført en regressionsanalyse, som har fundet den statistisk set bedste lineære sammenhæng mellem observationerne, og som har opgjort et mål for den statistiske kvalitet af den fundne sammenhæng.

Idet detaljerne i analyserne givet analysernes grovhed ikke skal trækkes frem, er der imidlertid to grundlæggende resultater, som er værd at hæfte sig ved.

For det første peger analyserne på, at sammenhængen mellem udvikling i aktivitet og boligudbygningstakt er positiv, så regressionslinierne hælder opad.

For det andet viser det statistiske mål for sammenhængenes kvalitet, at sammenhængen mellem udvikling i aktivitet og i boligmasse er stærkest i perioden fra 1982 til 1992 og svagere i perioden fra 1993 til 1999.

Det er vanskeligt at give en definitiv forklaring på den påviste svækkede sammenhæng, men der kan peges på flere faktorer som kan være betydende.

For det første kan udviklingen hænge sammen med, at pendlingsoplandene er blevet stadig større, hvad der igen både kan have udbudsorienterede og efterspørgselsorienterede forklaringer: Der pendles længere fordi boligudbudets regionale struktur har skiftet karakter, eller der pendles længere fordi der er kommet bedre kollektiv transport og fordi bilparken er blevet udbygget.

For det andet er det ikke sikkert, at skiftet i den regionaløkonomiske udvikling efter omkring 1993 er slået fuldt igennem i beslutningerne om boligbyggeri. Det kan hænge sammen med, at beslutningerne om boligbyggeri er langsigtede og ikke straks indretter sig efter noget, som måske i første omfang kunne synes at være et kortsigtet udsving. Det kan også hænge sammen med, at beslutningerne langt fra fuldt er markedsbaserede, så enerti i de regulerede og bureaukratiske systemer søger at fastholde status quo.

5. Flyttebevægelser på boligmarkedet

5.1 Indledning

Såvel økonomiske muligheder som ønsker til bolig ændrer sig over livsløbet for alle mennesker. Det er der mange årsager til. Konsekvensen bliver nærliggende flytning. I 1999 blev der i alt registreret 699.000 flyttede personer, hvoraf godt 130.000 registreringer vedrørte personer, som flyttede flere gange i løbet af året .

Flytninger er vigtige såvel for de enkelte personer og husholdninger som for samfundet. Flytninger giver de enkelte mulighed for at indrette deres boligforhold bedst muligt i forhold til ændringer af oplevede behov og af økonomiske muligheder. For samfundet er det vigtigt, at befolkningen er mobil og kan bevæge sig hen hvor der findes uddannelses- og beskæftigelsesmuligheder, lige som der kan være et hensyn til fordelingen af velfærden.

De stadige flyttebevægelser er medvirkende til, at befolkningens bomønster ændrer sig over tiden. Det er sigtet med analysen i dette kapitel at tegne et billede af flyttebevægelserne og de stedfundne forskydninger i det mønster, som danner sig, når befolkningen fordeler sig i boligmassen.

Når boligforsyningen skal vurderes som grundlag for boligpolitiske overvejelser, er flyttemønsteret en af de relevante indfaldsvinkler. Forskellige befolkningsgruppers flytninger kan tages som et udtryk for disse gruppers muligheder på boligmarkedet.

I den aktuelle boligpolitiske diskussion sættes ikke mindst fokus på de unges situation på boligmarkedet og på de unge og nydannede familiers situation. Disse befolkningsgrupper oplever på et tidspunkt et udpræget behov for at finde en ny bolig, som svarer til helt nye behov. Det illustreres i tabel 5.1, hvor det ses, at det er de, som befinder sig i 1920'erne og i en del af 1930'erne, som står for hovedparten af alle flytninger med meget høje årlige flytteandele. De ældre aldersklasser har herefter en markant faldende flytteandel. Hvad specielt angår de ældste aldersklasser, så foreligger nok nogle særlige boligproblemer, men de er af flere årsager af en anden karakter end for de yngres vedkommende. De ældre besidder for det første for manges vedkommende en formue, som kan omsættes i en ny bolig. For det andet er mange ældres flytninger betinget af et behov for aflastning og eventuelt pleje, hvor boligtildeling foregår i et stærkt styret boligsocialt system.

Nedenfor redegøres for en analyse af flytningerne på det danske boligmarked, som er gennemført ved hjælp af data i Danmarks Statistik. Der lægges i analysen særlig vægt på at belyse de unges og de unge familiers situation i den analyse, som præsenteres i det følgende.

Tabel 5.1 Flytteandele efter alder. Mellem kommunale flytninger

	Andelen, som er flyttet i løbet af året. Procent		
Alder	1982	1993	2000
0-14 år	4	3	4
15-21 år	12	12	13
22-14 år	13	14	15
25-34 år	7	8	9
35-49 år	3	3	3
50-64 år	1	2	2
65 år og derover	1	1	1

Vilkårene for at finde en bolig er forskellige i de forskellige dele af landet. Det beror både på regionale forskelle i efterspørgselsstruktur og på regionale forskelle i boligudbud. Ydermere forholder det sig sådan, at de regionale forskelle hvad angår situationen på boligmarkedet har ændret sig over tiden, sådan som det regionale mønster i den økonomiske og befolkningsmæssige udvikling i det hele taget har ændret sig. Frem til begyndelsen af 1990'erne var den økonomiske og befolkningsmæssige udvikling svagere i Hovedstadsområdet end i den øvrige del af landet, men herefter

er forholdet mellem Hovedstad og provins vendt om. Analysen lægger vægt på – med flytningerne som indfaldsvinkel – at kaste lys over de regionale forskelle i boligmarkedssituation.

Tabel 5.2 Udviklingen i befolkning samt antal arbejds- og uddannelsespladser i forskellige regioner fra 1982 til 1992 og fra 1993 til 1999

	København og Frederiksberg	Kommuner i Københavns Amt, nord	Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	Øvrige Hovedstadsområde	Vestsjællands og Storstrøms Amter	Bornholms Amt	Fyns Amt	Århus og Vejle Amter	Øvrige jyske amter	I alt
1982-1992										
Befolkning	96	97	97	106	101	95	103	105	101	101
Arbejdspladser	85	99	114	109	99	96	104	110	107	103
Uddannelsespladser	114	102	90	107	102	94	118	115	104	108
1993-2000										
Befolkning	106	103	101	105	102	98	101	104	101	103
Arbejdspladser	104	107	112	109	102	97	105	108	105	106
Uddannelsespladser	101	98	123	109	111	106	113	110	117	110

Bem.: Københavns Amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

De regionale forskelle i boligmarkedssituation beskrives ved hjælp af en regionsinddeling som vist i tabel 5.2. Regionsinddelingen er udformet med udgangspunkt i en analyse af mønstrene i den regionale udvikling i de sidste par årtier[4]. Der har siden begyndelsen af 1990'erne foregået en bevægelse af befolkning og økonomi i retning af to centerområder i landet, nemlig Hovedstadsområdet og Østjylland (Århus og Vejle Amter). Forud i 1980'erne foregik også en bevægelse mod det østjyske område, men udviklingen i den vestlige del af landet var i det hele taget relativt stærkere, hvorimod Hovedstadsområdets udvikling var langt svagere.

I det mindste i en mere langsigtet boligpolitisk betragtning er nybyggeriet og herunder byggeriet af direkte støttede boliger en central faktor. I analysen beskrives boligmassens størrelse og sammensætning samt tilføjelsen til boligmassen ved nybyggeri i de forskellige regioner af landet i perioderne fra 1982 til 1993 og fra 1993 til 1999. I første omgang ses nybyggeriets omfang og fordeling i forhold til den bestående masse af boliger samt i forhold til den regionale udvikling i befolkning og økonomi. I næste omgang gennemføres en mere indgående analyse af de stedfundne flytninger, og resultaterne af denne flytteanalyse sættes da også i forhold til beskrivelsen af nybyggeriets omfang og fordeling.

5.2 Udviklingstendenser i flyttemønsteret

Den følgende analyse af udviklingstendenser i flyttemønsteret er foretaget ved hjælp af et register med data vedrørende alle flytninger i årene 1982, 1993 og 1999, som er dannet i Danmarks Statistik specielt til dette formål.

Som udgangspunkt ses på de enkelte personers flytninger, men personerne er blandt mange andre faktorer også beskrevet ved deres husstandsforhold, således at analysen tillige rummer en husstandsbetragtning.

4 Norstrand, Andersen og Larsen (2001)

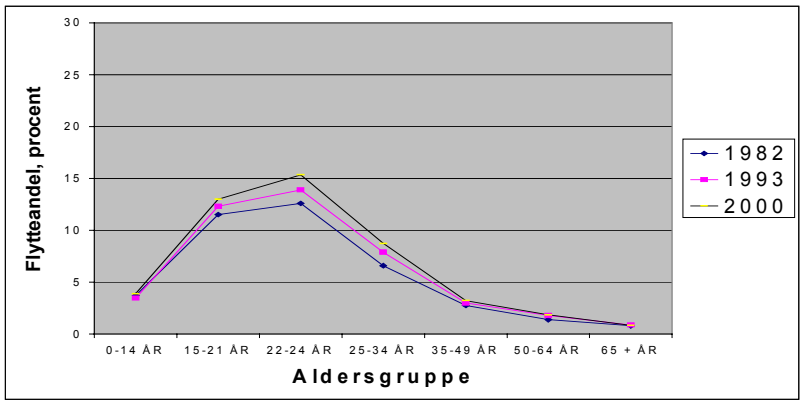
De fleste flyttende personer flytter kun en enkelt gang i løbet af det pågældende år, men nogle flytter flere gange[5]. Det er ikke fundet ønskeligt at lade de flere gange flyttende personer indgå i analysen med en særlig vægt, og flytninger er derfor i analysen defineret ved, at adressen ultimo året er ændret i forhold til adressen primo året. Den fraflyttede bolig er således boligen primo året, og den tilflyttede bolig er boligen ultimo året. Det skal endelig understreges, at flytteanalysen alene omfatter mellemkommunale flytninger.

Det sidste forhold er begrundet derved, at det gennemgående tema i flytteanalysen er flytningernes regionale dimension. Grundbetragtningen er her den, at det regionale mønster i flytningerne og ændringer over tiden i dette regionale mønster viser noget afgørende om befolkningsgruppernes vilkår på boligmarkedet. Den regionaløkonomiske udvikling har ændret retning siden 1980, og beskæftigelse og befolkning samler sig tydeligere omkring landets centerområder. I forhold hertil belyses, hvad det er for befolkningsgrupper, som flytter til og fra centerområderne og i forlængelse heraf, hvilke konsekvenser flytningerne får for forbindelsen mellem bopæl og arbejdsplads eller uddannelsessted.

5.2.1 Flyttemønster og alder

Som det er vist i tabel 5.1 varierer tilbøjeligheden til at flytte stærkt med alderen. De aldersbetingede flytteandele har imidlertid ændret sig i løbet af de seneste par årtier, og den stedfundne ændring har ikke alene vedrørt niveauet for flytteandele men også flytteandelenes tidsprofil over aldersgrupperne. For befolkningen som helhed er flytteandelen højere i 2000 end i 1982, men denne tendens genfindes ikke i alle aldersgrupper. Det er illustreret i figur 5.1, som baserer sig på tal fra tabel 5.1.

Figur 5.1 Aldersgruppernes flytteandele i 1982, 1993 og 2000. Mellem kommunale flytninger.



Børnene under 15 år flytter i dag stort set netop lige så hyppigt som for et par årtier siden. Når de ikke har fulgt med den generelle tendens hænger det sammen med udviklingen i fødemønsteret. Fødslerne falder senere i forældrenes livsløb, og forældrene vil for fleres vedkommende have fundet frem til en mere permanent familiebolig.

De helt unge aldersgrupper, som rykker ind i selvstændige boliger på boligmarkedet – de 15-21-årige – ses at have haft en stigende flytteandel. Dette på trods af, at de unge, som nærmere beskrevet i kapitel 9, bor stadig længere hjemme i forældrenes bolig. Når først de unge flytter hjemmefra, sker det altså gennemgående til boliger, som de bebor for en stadig kortere periode.

5 Statiske Efterretninger, Befolkning og Valg: 2000:7 beskriver flytningerne i 1999. Her var det 81 pct. af alle flyttende personer, som kun flyttede en enkelt gang, mens 15 pct. flyttede to gange og fire pct. af de flyttende personer flyttede mere end to gange.

Den forhøjede tendens til flytning findes for alvor blandt de 22-24-årige. Det er også her, at de højeste flytteandele i det hele taget findes.

Gruppen af 25-34-årige er også kendetegnet ved en tydeligt forhøjet flytteandel, hvorimod forhøjelse af flytteandelen kun er sket helt marginalt for aldersgrupperne over 34 år.

Flyttebevægelserne imellem regionerne analyseres i det følgende. Tabel 5.3 giver en oversigtlig beskrivelse af udviklingen i de mellemregionale flyttebevægelser siden begyndelsen af 1980'erne for forskellige aldersklasser.

Det er en overordnet tendens gennem hele den beskrevne periode, at der foregår en nettotilflytning til Hovedstadsområdet fra den øvrige del af landet. Når Hovedstadsområdet alligevel frem til begyndelsen af 1990'erne havde tilbagegang i den samlede befolkning, hænger det sammen med befolkningsstrukturen i området i det hele taget. Der har været en overvægt af ældre indbyggere i Hovedstadsområdet, og fødselstallet har været relativt lavt.

I 1982 var det foruden Hovedstadsområdet stort set kun Østjylland – Århus og Vejle Amter – som havde en nettotilflytning Dog havde Fyn ligeledes en lille nettotilflytning. Flyttebevægelserne har altså været rettet mod landets østlige og vestlige centerområder.

Siden 1982 er flytningernes nettostrømme på flere punkter ændret:

Vestsjællands og Storstrøms Amter er i stigende grad kommet til at fremstå med en nettotilflytning. Det er sket samtidig med, at Vestsjællands og Storstrøms Amter i stigende grad er blevet integreret med Hovedstadsområdet i et fælles pendlingsopland.

Det andet vigtige skift i flyttestrømmenes mønster er, at Århus og Vejle Amter i løbet af 1990'erne har fået en negativ flyttebalance. Hermed er opstået situationen, at det i 2000 alene er det udvidede Hovedstadsområde, som fremstår med en positiv flyttebalance. Dette skifte er fremkommet samtidig med, at den økonomiske udvikling i Hovedstadsområdet er blevet væsentligt styrket.

Nettotilflytningen til Hovedstadsområdet kan føres tilbage til en stor tilflytning af unge. I Århus og Vejle Amter ses også en betydelig nettotilflytning af unge. Det er de helt unge aldersgrupper mellem 15 og 21 år, som udviser den stærkeste tendens til at søge mod et centerområde i landet. Det hænger sammen med uddannelserne.

Ud fra tabel 5.3 ser det ud til, at de unges orientering mod bosætning i et centerområde er endda ganske stærk. Inden for Hovedstadsområdet er der en klar tendens til, at de unge flytter fra Hovedstadsområdets periferi til Københavns og Frederiksberg kommuner. Selv om Vestsjællands og Storstrøms Amter er kommet til at indgå stadig stærkere som en del af Hovedstadsområdets pendlingsopland, har det heller ikke ført til en begrænsning af ungdomsfraflytningen. Det er de midaldrende i Vestsjællands og Storstrøms Amter, som udnytter pendlingsmulighederne.

Tabel 5.3 De forskellige regioners nettoflytteoverskud efter alder. 1982, 1993 og 2000

	1982	*1993*	*2000*
København og Frederiksberg			
0-14 år	-1219	-2427	-2752
15-21 år	5883	7508	6813
22-24 år	636	2088	2847
25-34 år	-1947	-3246	-2928
35-49 år	56	-1009	-1569
50-64 år	-135	-377	-104
65 + år	-466	-814	-447
I alt	2808	1723	1860
Kommuner i Københavns Amt, nord			
0-14 år	219	407	194
15-21 år	-243	-321	-136
22-24 år	-105	-269	-166
25-34 år	403	874	602
35-49 år	152	261	233
50-64 år	-216	-180	-183
65 + år	-30	6	-70
I alt	180	778	474
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest			
0-14 år	-731	208	-268
15-21 år	-1141	-1280	-335
22-24 år	-333	-462	-148
25-34 år	-639	326	576
35-49 år	-679	-225	-146
50-64 år	-366	-600	-498
65 + år	56	48	-49
I alt	-3833	-1985	-868
Øvrige Hovedstadsområde			
0-14 år	706	941	1262
15-21 år	-1180	-2632	-2320
22-24 år	365	-424	-625
25-34 år	1338	1762	2303
35-49 år	-32	336	548
50-64 år	119	174	-271
65 + år	257	443	291
I alt	1573	600	1188
Vestsjællands og Storstrøms Amter			
0-14 år	438	568	1050
15-21 år	-1316	-1508	-1532
22-24 år	-73	-211	-314
25-34 år	500	439	924
35-49 år	155	523	658
50-64 år	247	783	804
65 + år	88	138	118
I alt	39	732	1708
Bornholms Amt			
0-14 år	37	35	52
15-21 år	-158	-257	-340
22-24 år	21	-39	-72

25-34 år	80	42	24
35-49 år	45	41	78
50-64 år	1	43	74
65 + år	-2	12	36
I alt	24	-123	-148
	1982	*1993*	*2000*
Fyns Amt			
0-14 år	191	62	94
15-21 år	-118	20	-108
22-24 år	-34	-174	-290
25-34 år	98	-31	-505
35-49 år	18	50	149
50-64 år	120	141	184
65 + år	-3	27	34
I alt	272	95	-442
Århus og Vejle Amter			
0-14 år	-173	128	-74
15-21 år	975	1181	1086
22-24 år	-10	104	-150
25-34 år	-327	-539	-830
35-49 år	78	-9	-195
50-64 år	71	-1	-89
65 + år	84	82	1
I alt	698	946	-251
Øvrige jyske amter			
0-14 år	532	78	442
15-21 år	-2702	-2711	-3128
22-24 år	-467	-613	-1082
25-34 år	494	373	-166
35-49 år	207	32	244
50-64 år	159	17	83
65 + år	16	58	86
I alt	-1761	-2766	-3521
Hele Landet	0	0	0

Bem.: Københavns Amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Aldersgrupperne efter 24-års-alderen, udviser et helt andet flyttemønster end de unge. Her sker gennemgående en fraflytning fra landets centerområder. Det hænger sammen med flere omstændigheder. Dels beror det på, at en del unge med uddannelse opnået fra en uddannelsesinstitution placeret i centerområdet opnår beskæftigelse uden for centerområdet. Dels beror det på, at en del af de yngre familier finder deres familiebolig uden for centerområdet og baserer sig på pendling til en arbejdsplads i centerområdet.

5.2.2 Flyttemønster og ejerformer

Den overvejende del af befolkningen opfatter ejerboligformen som den mest ønskede boligform, sådan som det nærmere vises i kapitel 6. Indplaceringen i boligejerform skal på den anden side også ses på baggrund af, at der gælder forskellige økonomiske og reguleringsmæssige præmisser for at bebo henholdsvis en lejebolig og en ejerbolig. Når flytningerne på boligmarkedet studeres, tydeliggøres imidlertid den udbredte præference for at komme til at bo i en ejerbolig, idet det dog træder frem, at der specielt i landets centerområder og primært i Hovedstadsområdet kan bestå en afvejning mellem at komme til at bo i ejerbolig og at komme til at bo centralt.

I tabellerne 5.4 og 5.5 beskrives, hvor stor tilbøjeligheden er i de mellemkommunale flytninger til at finde en ejerbolig afhængig af, hvilken ejerform fraflytningsboligen har. Først ses i tabel 5.4 på de flytninger, hvor fraflytningsboligen er en ejerbolig, altså enten en egentlig ejerbolig eller en ejerlejlighed.

Tabel 5.4 Beboere i egentlige ejerboliger eller ejerlejligheder som flytter til anden kommune, efter hvor stor en procentdel, som efter flytningen også bor i en egentlig ejerbolig eller ejerlejlighed, 1982, 1993 og 2000

		København og Frederiksberg	Kommuner i Københavns Amt, nord	Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	Øvrige Hovedstadsområde	Vestsjællands og Storstrøms amter	Bornholms amt	Fyns amt	Århus og Vejle amter	Øvrige jyske amter
København og Frederiksberg	1982	30	74	59	75	71	64	55	58	68
	1993	18	51	39	55	45	74	40	35	40
	2000	36	72	66	75	76	61	56	52	50
Kommuner i Københavns Amt, nord	1982	24	65	45	66	59	63	59	68	62
	1993	13	40	31	48	40	22	61	38	44
	2000	21	63	58	66	74	75	55	47	55
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	1982	30	68	48	73	75	74	64	69	69
	1993	14	37	29	49	47	41	57	32	53
	2000	25	52	56	70	81	73	54	50	59
Øvrige Hovedstadsområde	1982	24	60	46	59	64	76	55	57	64
	1993	13	34	29	42	43	48	46	35	41
	2000	23	51	44	64	73	89	55	49	53
Vestsjællands og Storstrøms amter	1982	19	42	35	52	53	60	54	52	55
	1993	12	33	23	43	36	50	36	40	39
	2000	21	36	36	55	54	55	33	46	46
Bornholms amt	1982	16	-	37	59	57	69	46	52	44
	1993	9	-	19	38	29	38	43	31	42
	2000	13	-	32	58	25	59	29	23	35
Fyns amt	1982	25	54	30	52	40	60	56	49	50
	1993	17	36	26	44	30	56	47	36	36
	2000	18	37	33	67	49	87	53	37	42
Århus og Vejle amter	1982	22	47	34	59	51	72	54	53	57
	1993	18	34	27	52	36	50	42	42	40
	2000	23	51	43	64	43	78	48	50	50
Øvrige jyske amter	1982	24	40	41	60	49	44	47	46	56
	1993	15	36	27	52	43	56	33	36	42
	2000	20	40	30	56	50	48	37	35	46

Bem.: Københavns Amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Tabel 5.4 afslører ikke mindst en interessant relation mellem center og periferi i landet.

I Hovedstadsområdet er det den gennemgående tendens, at flytninger fra ejerboliger, som går i retningen fra periferien af området mod centrum af området, for en dels vedkommende også går til boliger af anden ejerform. Derimod går flytninger fra ejerboliger beliggende i centrum af Hovedstadsområdet mod periferien af området for en stor dels vedkommende til ejerboliger.

I landets vestlige centerområde med Århus som centeret ses tendenser til et tilsvarende mønster. Flytningerne fra ejerboliger i Århus og Vejle amter til det øvrige Jylland går således med stør-

re hyppighed til boliger af samme ejerform end tilfældet er med flytninger fra ejerboliger i det øvrige Jylland, som går til Århus eller Vejle amter.

Siden 1982 er flytningernes ejerformsmønster i øvrigt ændret. I 1982 foregik hovedparten af flytningerne fra ejerbolig i centeret af Hovedstadsområdet i retning mod Hovedstadsområdets periferi til anden ejerbolig, men denne andel er siden blevet reduceret uden at den dog er blevet ubetydelig. Den samme tendens ses i Århus-området.

Tabel 5.5 Beboere i almene boliger, som flytter til anden kommune, efter hvor stor en procentdel, som efter flytningen bor i en egentlig ejerbolig eller ejerlejlighed, 1982, 1993 og 2000

		København og Frederiksberg	Kommuner i Københavns Amt, nord	Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	Øvrige Hovedstadsområde	Vestsjællands og Storstrøms amter	Bornholms amt	Fyns amt	Århus og Vejle amter	Øvrige jyske amter
København og	1983	18	47	38	52	59	77	40	40	32
Frederiksberg	1993	15	35	34	43	40	38	27	28	28
	2000	14	43	39	53	57	40	22	27	21
Kommuner i	1983	18	46	39	65	63	73	45	45	41
Københavns	1993	11	31	29	44	39	57	46	32	36
Amt, nord	2000	13	43	48	62	71	58	47	58	33
Kommuner i	1983	20	45	49	67	56	76	44	44	44
Københavns	1993	11	33	33	47	42	42	42	26	30
Amt, syd/vest	2000	18	36	44	61	60	43	37	29	26
Øvrige Hoved-	1983	22	55	38	57	49	75	38	38	43
stadsområde	1993	14	33	22	39	40	32	40	28	26
	2000	17	37	38	55	57	86	32	33	30
Vestsjællands	1983	16	33	24	33	51	33	37	37	28
og Storstrøms	1993	11	19	16	37	40	67	28	19	27
amter	2000	17	33	25	31	44	33	13	23	25
Bornholms amt	1983	54	-	50	50	0	46	0	0	50
	1993	0	-	13	55	25	47	40	0	0
	2000	15	0	0	33	11	39	17	0	39
Fyns amt	1983	16	30	22	64	38	30	38	38	25
	1993	14	41	12	36	25	50	49	24	29
	2000	14	38	28	38	25	55	50	32	29
Århus og Vejle	1983	16	43	32	42	31	10	51	51	42
amter	1993	11	20	19	38	31	55	30	43	32
	2000	19	31	26	41	42	8	37	51	37
Øvrige jyske	1983	20	38	18	47	41	52	35	35	49
amter	1993	10	26	15	23	25	20	26	29	43
	2000	19	27	33	42	33	33	28	31	47

Bem.: Københavns Amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Tabel 5.5 ser på de mellemkommunale flytninger, som er foregået fra almene boliger. Her viser det sig, at der i Hovedstadsområdet findes et mønster i princippet svarende til det netop beskrevne. Flytninger fra almene boliger i Hovedstadsområdets center mod områdets periferi går for en betydende dels vedkommende til en ejerbolig, hvorimod flytninger fra almen bolig i Hovedstadsområdets periferi mod områdets center kun i beskedent omfang går til en ejerbolig.

Omkring Århus-området ses tilsvarende tendenser, men de er dog ikke så markante. Ved flytninger fra almen bolig i Århus-Vejle amter til det øvrige Jylland flyttes hyppigere til ejerbolig end tilfældet er ved flytninger fra almen bolig i det øvrige Jylland til bolig i Århus eller Vejle amter.

5.2.3 Flyttemønster og husstandsforhold

Når mennesker ændrer hustandssituation ved indgåelse eller ophævelse af parforhold, ved tilkomst eller fraflytning af børn eller i anden henseende ændres også præmisserne for boligen, og flytning kan være påkrævet eller ønskværdig. I tabellerne 5.6 - 5.8 belyses det regionale flyttemønster for forskellige typer af personer, som kommer ud for tre forskellige typiske former for husstandsændring.

Først ses i tabel 5.6 på de personer, som i udgangssituationen boede som enlig med eller uden børn, og som i løbet af året er flyttet til en bolig, så vedkommende danner par i boligen med en partner. Her kan både være tale om, at vedkommende er flyttet til partnerens bolig eller at både vedkommende og partneren er flyttet til en fælles ny bolig.

Tabel 5.6 Flyttemønsteret for personer, som ved indgangen af året bor som enlig med eller uden børn, og som ved udgangen af året er flyttet til anden bolig i anden kommune, hvor vedkommende indgår i parforhold, 1982, 1993 og 2000

Enlig m. eller u. børn - par m. eller u. børn		København og Frederiksberg	Kommuner i Københavns Amt, nord	Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	Øvrige Hovedstadsområde	Vestsjællands og Storstrøms amter	Bornholms amt	Fyns amt	Århus og Vejle amter	Øvrige jyske amter	Flytninger i alt
København og Frederiksberg	1982	752	191	426	174	99	9	40	78	98	1867
	1993	1132	327	537	306	241	32	74	134	151	2934
	2000	1038	389	550	298	236	33	83	168	155	2950
Kommuner i Københavns Amt, nord	1982	1034	298	133	154	47	3	32	45	49	1795
	1993	1064	349	116	193	72	7	30	48	60	1939
	2000	914	364	104	183	63	5	28	49	38	1748
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	1982	1725	152	817	174	84	5	35	56	87	3135
	1993	1531	124	695	221	137	11	26	44	55	2844
	2000	1157	151	609	170	120	7	37	60	61	2372
Øvrige Hovedstadsområde	1982	1246	278	458	1087	221	4	51	93	99	3537
	1993	1651	370	416	1197	300	18	79	98	120	4249
	2000	1506	348	418	1141	274	14	79	116	132	4028
Vestsjællands og Storstrøms amter	1982	595	110	207	212	1547	2	43	105	79	2900
	1993	702	122	211	233	1924	10	91	112	120	3525
	2000	684	145	243	261	2224	19	116	76	132	3900
Bornholms amt	1982	39	11	15	10	5	87	5	6	10	188
	1993	79	12	22	9	12	132	6	2	18	292
	2000	63	10	16	10	24	159	3	5	16	306
Fyns amt	1982	164	50	48	52	49	4	1178	218	192	1955
	1993	193	41	47	55	45	3	1388	292	238	2302
	2000	245	41	42	32	60	0	1568	335	255	2578
Århus og Vejle amter	1982	226	75	74	53	43	4	149	2313	716	3653
	1993	312	69	71	52	91	8	255	2693	992	4543
	2000	411	56	76	65	88	17	256	3032	1003	5004
Øvrige jyske amter	1982	392	138	120	69	92	14	255	1063	3799	5942
	1993	408	97	105	54	92	10	307	1217	5000	7290
	2000	465	87	102	66	95	6	334	1584	5682	8421

Bem.: Københavns Amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Flytningerne i forbindelse med pardannelse har i Hovedstadsområdet en tendens til at gå i retning fra periferi til center af området. Det er gennemgående yngre mennesker, som danner par, og dels kan de føle sig tiltrukket af byens tilbud, dels finder de en relativt overkommelig bolig i det centrale

Hovedstadsområde, hvor der er mange små boliger. Dog ses, at Hovedstadsområdet i denne henseende er afgrænset snævert. Personer i Vestsjællands og Storstrøms amter, som flytter ind i en pardannelse har kun en ringe tilskyndelse til at finde den nye bolig til parhusstanden i det centrale Hovedstadsområde. Ydermere gælder, at enlige i Vestsjællands og Storstrøms amter, som danner par, gennem 1990'erne har fået stadig ringere tilbøjelighed til at finde den nye bolig i Hovedstadsområdets center. Det kan hænge sammen med, at boligerne i Hovedstadsområdets center gennem denne periode er steget relativt stærkt i handelspris.

I landets vestlige centerområde omkring Århus ses ikke en søgning mod det indre centerområde ved pardannelserne som det er tilfældet i Hovedstadsområdet, og også i de øvrige dele af landet foregår pardannelsen hvad bolig angår mere lokalt.

Den anden type af husstandsændring, som tages op til analyse, er opløsningen af parforhold, som ikke har haft hjemmeboende børn. Flyttemønsteret for de, som flytter efter ophør af et parforhold er vist i tabel 5.7.

Tabel 5.7 Flyttemønsteret for personer, som ved indgangen af året bor i et parforhold uden hjemmeboende børn, og som ved udgangen af året er flyttet til anden bolig i anden kommune, hvor vedkommende bor som enlig, 1982, 1993 og 2000

Par u. børn - enlig m. eller u. børn		København og Frederiksberg	Kommuner i Københavns Amt, nord	Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	Øvrige Hovedstadsområde	Vestsjællands og Storstrøms amter	Bornholms amt	Fyns amt	Århus og Vejle amter	Øvrige jyske amter	Flytninger i alt
København og	1982	772	482	735	476	212	23	70	116	123	3009
Frederiksberg	1993	1010	571	692	651	287	12	90	192	180	3685
	2000	894	512	568	572	263	32	101	191	184	3317
Kommuner i	1982	417	208	81	157	26	4	22	27	25	967
Københavns	1993	491	216	67	164	52	4	12	35	27	1068
Amt, nord	2000	515	207	95	155	53	4	18	31	40	1118
Kommuner i	1982	754	122	520	237	86	8	25	49	45	1846
Københavns	1993	913	127	378	271	132	8	29	36	63	1957
Amt, syd/vest	2000	772	99	369	235	119	6	29	44	43	1716
Øvrige Ho-	1982	292	92	92	461	107	10	22	39	46	1161
vedstadsom-	1993	497	135	150	630	139	8	30	46	58	1693
råde	2000	576	112	162	597	168	5	32	46	50	1748
Vestsjællands	1982	161	27	55	101	705	3	32	29	46	1159
og Storstrøms	1993	306	41	75	135	970	6	52	60	75	1720
amter	2000	367	40	82	168	1042	6	52	66	71	1894
Bornholms	1982	19	1	4	7	2	33	2	2	3	73
amt	1993	25	7	5	9	4	53	1	2	5	111
	2000	50	6	8	13	7	56	6	5	7	158
Fyns amt	1982	64	18	20	28	21	1	554	104	63	873
	1993	129	19	21	34	48	3	742	199	171	1366
	2000	205	30	33	38	56	3	752	218	184	1519
Århus og Vejle	1982	148	25	36	29	47	4	114	1021	426	1850
amter	1993	303	43	35	69	53	6	186	1419	651	2765
	2000	497	48	62	64	58	5	210	1738	758	3440
Øvrige jyske	1982	167	36	40	73	44	2	98	434	1519	2413
amter	1993	232	39	45	76	52	1	209	773	2694	4121
	2000	409	47	65	100	67	3	222	989	3136	5038

Bem.: Københavns Amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Bemærkelsesværdigt nok er der betydelige lighedspunkter mellem tabellerne 5.6 og 5.7. Også når vi ser på de, som flytter oven på et opløst parforhold, findes i Hovedstadsområdet en søgning mod centeret i København, og heller ikke for denne personkategori kan en tilsvarende søgning mod centerområdet ses omkring Århus.

Den sidste personkategori, som tages op til behandling i denne forbindelse, er de, som har levet i et parforhold med et eller flere børn, og som i årets løb flytter sammen med et eller flere børn efter at parforholdet er blevet opløst. Denne personkategoris flyttemønster er beskrevet i tabel 5.8.

Tabel 5.8 Flyttemønsteret for personer, som ved indgangen af året bor i et parforhold med hjemmeboende børn, og som ved udgangen af året er flyttet til anden bolig i anden kommune, hvor vedkommende bor som enlig med et eller flere børn, 1982, 1993 og 2000

Par m. børn - Enlige m. børn		København og Frederiksberg	Kommuner i Københavns Amt, nord	Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	Øvrige Hovedstadsområde	Vestsjællands og Storstrøms amter	Bornholms amt	Fyns amt	Århus og Vejle amter	Øvrige jyske amter	Flytninger i alt
København og Frederiksberg	1982	120	128	278	228	95	10	10	20	35	924
	1993	109	132	206	174	107	3	25	31	32	819
	2000	71	114	199	191	143	6	17	23	66	830
Kommuner i Københavns Amt, nord	1982	42	79	41	93	25	6	15	6	16	323
	1993	27	58	36	54	20	3	4	6	14	222
	2000	40	44	31	56	20	0	7	3	19	220
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	1982	189	88	364	305	104	11	11	30	29	1131
	1993	78	39	171	185	98	5	22	15	41	654
	2000	101	27	142	157	122	3	15	20	39	626
Øvrige Hovedstadsområde	1982	86	72	67	501	92	5	19	26	35	903
	1993	57	48	78	377	88	2	4	28	25	707
	2000	73	44	74	393	147	8	16	23	54	832
Vestsjællands og Storstrøms amter	1982	20	7	34	62	451	0	5	23	18	620
	1993	43	9	33	65	640	7	16	22	34	869
	2000	50	14	60	101	690	6	13	28	30	992
Bornholms amt	1982	3	0	0	4	4	35	10	0	6	62
	1993	0	1	1	3	3	36	2	1	2	49
	2000	6	0	5	4	9	48	5	0	5	82
Fyns amt	1982	6	4	14	9	14	1	335	65	36	484
	1993	12	10	2	11	23	0	421	67	70	616
	2000	9	9	5	26	20	2	566	36	105	778
Århus og Vejle amter	1982	14	10	27	29	16	4	37	584	296	1017
	1993	19	14	16	34	16	3	71	704	314	1191
	2000	25	14	10	66	31	4	90	708	313	1261
Øvrige jyske amter	1982	25	7	38	25	27	3	54	249	1006	1434
	1993	28	11	32	30	48	2	45	298	1379	1873
	2000	36	15	26	44	37	3	63	236	1521	1981

Bem.: Københavns amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

De, som bliver enlige med hjemmeboende børn, har slet ikke den søgning mod at komme til at bo centralt, som blev fundet hos de, som blev enlige uden at have haft hjemmeboende børn. I Hovedstadsområdet ses derimod en modsatrettet bevægelse, hvor de, som fra en centralt beligende bolig bliver enlig med hjemmeboende børn, søger en ny bolig mere perifert beliggende i Hovedstadsområdet.

Undersøgelserne i tabellerne 5.6 - 5.8 af flyttemønstrene for personer, som kommer ud for forskellige former for skift i husstandssituation, peger sammenfattende i retning af, at der er en tendens til, at ændret husstandssituation leder til ønsker om at komme til at bo anderledes, og at dette forbindes med ønsker om at komme til at bo i boliger placeret anderledes i bymønsteret. Dette er en problemstilling, som i særlig grad ses at gøre sig gældende i Hovestadsområdet, men på mere lokalt niveau gør den sig uden tvivl også gældende i den øvrige del af landet.

5.2.4 Flyttemønster og lokalisering af arbejdsplads eller udannelsessted

Der findes mange begrundelser bag flytninger, og hensynet til arbejdsplads eller udannelsessted er en vigtig begrundelse. Der er grænse for, hvor lang afstand, der kan være mellem bolig og arbejdsplads eller udannelsessted.

Den følgende analyse vedrører de flytninger, som netop ikke har med ændret job eller uddannelse at gøre. Altså de flytninger, som beror på ændringer af personlige forhold som husstandsforhold, økonomi eller andet. For at skelne forskellige flyttebegrundelser er der foretaget en udskilning af flyttede personer, så der alene ses på personer i beskæftigelse, som ikke i løbet af året har skiftet arbejdssted og hvor en eventuel partner heller ikke har skiftet arbejdssted. Den beslyste persongruppe er altså i hovedsagen kendetegnet ved, at flytningen er begrundet i andre personlige forhold end jobskifte. Flyttemønsteret for denne persongruppe er belyst i tabel 5.9, og der er fokuseret på, hvilken konsekvens flytningen har fået for afstanden mellem bolig og arbejdssted. Afstanden mellem bolig og arbejdssted er i analysen opgjort som afstanden mellem centrum af boligkommunen og centrum af arbejdsstedskommunen.

Tabel 5.9 Flyttemønsteret for personer i beskæftigelse med uændret arbejdspladslokalisering og med uændret arbejdspladslokalisering for eventuel partner, som er flyttet til anden kommune i løbet af året. Procentdelen af flytninger, som indebærer en kortere afstand mellem bolig og arbejdsplads, 1982, 1993 og 2000

		København og Frederiksberg		Kommuner i Københavns Amt, nord		Kommuner i Københavns Amt, syd/vest		Øvrige Hovedstadsområde		Vestsjællands og Storstrøms amter		Bornholms Amt		Fyns Amt		Århus og Vejle amter		Øvrige jyske amter	
		Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere
København og Frederiksberg	1982	470	45	392	19	555	21	361	12	87	7	0	-	5	60	14	21	19	21
	1993	817	46	649	26	820	30	746	16	173	13	7	57	18	28	32	31	30	30
	2000	692	50	651	24	754	30	830	20	213	13	4	0	17	6	44	25	26	23
Kommuner i Københavns Amt, nord	1982	247	66	226	31	66	38	132	14	16	13	0	-	1	100	7	14	6	17
	1993	241	66	278	38	96	51	262	18	39	8	0	-	6	50	3	33	9	33
	2000	277	62	277	37	95	46	278	15	48	15	2	0	4	0	14	43	10	40
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	1982	484	75	156	36	492	44	408	12	53	2	5	0	11	0	9	11	6	17
	1993	512	65	147	31	451	45	373	16	104	12	1	100	2	0	7	43	18	6
	2000	374	63	97	44	416	40	399	15	174	9	0	-	8	0	16	6	6	17
Øvrige Hovedstadsområde	1982	201	77	146	75	108	78	627	44	61	28	1	0	12	33	18	11	13	23
	1993	260	77	139	72	144	83	847	43	125	20	2	0	10	10	10	20	12	17
	2000	351	73	153	69	129	77	1087	38	251	14	4	0	10	10	13	23	24	8
Vestsjællands og Storstrøms amter	1982	34	82	11	73	21	86	60	73	477	48	0	-	5	20	3	67	8	0
	1993	88	60	19	79	51	76	111	67	750	47	0	-	10	10	5	60	18	28
	2000	102	68	28	64	53	74	107	70	1039	44	2	100	17	35	7	43	11	18
Bornholms amt	1982	0	-	0	-	2	0	2	0	0	-	39	36	0	-	0	-	2	0
	1993	3	33	0	-	0	-	1	0	0	-	49	55	2	50	0	-	1	0
	2000	2	100	1	0	1	100	1	0	0	-	66	45	0	-	1	100	1	0
Fyns amt	1982	6	50	2	100	1	0	3	33	3	100	0	-	393	41	26	50	21	29
	1993	20	55	12	33	5	40	12	42	10	40	1	100	647	41	57	46	34	44
	2000	44	39	9	56	3	33	11	36	6	50	0	-	899	38	90	50	43	35
Århus og Vejle amter	1982	15	60	4	25	6	17	7	43	4	0	0	-	32	28	701	45	144	47
	1993	51	31	5	20	6	33	14	29	7	57	0	-	67	43	1295	44	237	41
	2000	57	26	13	38	4	50	17	41	12	17	3	0	106	36	1870	40	354	45
Øvrige jyske amter	1982	13	23	1	100	1	100	10	50	10	20	0	-	19	37	122	47	995	48
	1993	26	35	10	30	5	40	8	13	7	0	0	-	35	23	249	41	1803	50
	2000	45	33	6	17	9	11	22	32	11	64	0	-	57	26	338	42	2676	44

Bem.: Københavns amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Ved betragtning af tabel 5.9 er det for det første iøjnefaldende, at en stor del af alle flytninger for hustande uden jobskifte går til boliger, som ligger længere væk fra arbejdspladsen end den fraflyttede bolig. Det indebærer, at afstanden til arbejdspladsen inden for meget store arbejdskraftoplande ikke er nogen afgørende parameter ved boligvalget.

En anden vigtig iagttagelse er, at der omkring Hovedstadsområdet for de beskæftigede gælder en afvejning mellem på den ene side at bo rekreativt uden for regionens centrum og på den anden side at bo nær arbejdspladsen. De beskæftigede, som er flyttet fra den ydre del af Hovedstadsområdet mod den centrale del af området, er for en betydelig dels vedkommende kommet til at bo tættere på arbejdsstedet, mens de, som er flyttet i modsat retning for størstepartens vekommende er kommet til at bo længere væk fra arbejdsstedet.

Med den forholdsvis grove regionsinddeling, som analysen er baseret på, kan der ikke påvises en tilsvarende afvejning mellem central rekreativt beliggende bolig og kort afstand til arbejdssted omkring landets vestlige centerområde. Her foretages en sådan afvejning på et mere lokalt niveau.

I tabel 5.10 er for uddannelsessøgende gennemført en tilsvarende analyse. Det skal understreges, at uddannelsessøgende gennemgående er kendetegnet ved hyppige skift til eller fra uddannelsessteder eller mellem uddannelsessteder, så en stor del af de uddannelsessøgendes flytninger er knyttet til sådanne skift, hvorved de ikke indgår i den nærværende analyse. I øvrigt foretager uddannelsessøgende også mange lokale flytninger inden for kommunegrænsen, og de indgår heller ikke. Analysen tegner derimod et meget godt billede af de regionale retninger i de uddannelsessøgendes boligpræferencer som sådan.

Tabel 5.10 Flyttemønsteret for personer under uddannelse med uændret lokalisering af uddannelsessted og med uændret lokalisering af eventuel partners uddannelses- eller arbejdssted, som er flyttet til anden kommune i løbet af året. Procentdelen af flytninger, som indebærer en kortere afstand mellem bolig og arbejdsplads, 1982, 1993 og 2000

		København og Frederiksberg		Kommuner i Københavns Amt, nord		Kommuner i Københavns Amt, syd/vest		Øvrige Hovedstadsområde		Vestsjællands og Storstrøms amter		Bornholms Amt		Fyns Amt		Århus og Vejle amter		Øvrige jyske amter	
		Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere	Antal flytninger	Pct. Kortere
København og Frederiksberg	1982	178	42	112	23	66	27	59	14	20	0	0	-	3	33	17	18	12	25
	1993	356	52	191	32	123	28	152	12	32	0	2	0	14	29	45	42	29	17
	2000	554	49	234	32	239	29	279	6	143	7	14	7	63	6	160	28	135	6
Kommuner i Københavns Amt, nord	1982	124	56	69	46	13	46	27	7	6	0	0	-	0	-	2	0	5	20
	1993	153	50	69	39	23	39	32	9	4	0	0	-	2	0	3	33	6	0
	2000	255	48	119	39	38	34	81	9	26	15	4	0	12	0	12	25	27	7
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	1982	152	59	24	54	71	34	53	13	8	13	1	0	3	33	1	0	4	0
	1993	181	63	51	43	67	37	39	18	11	27	0	-	0	-	3	33	0	-
	2000	282	56	54	46	177	43	102	20	62	11	2	0	12	8	30	7	26	12
Øvrige Hovedstadsområde	1982	67	69	34	74	24	58	103	38	8	38	0	-	2	50	2	0	4	0
	1993	113	73	31	77	21	48	129	33	20	20	0	-	2	50	11	18	13	15
	2000	194	65	78	60	54	48	334	38	90	12	4	0	21	29	23	13	32	9
Vestsjællands og Storstrøms amter	1982	23	61	4	75	4	25	11	55	105	42	0	-	0	-	3	100	3	33
	1993	27	59	5	80	5	100	22	50	139	51	0	-	2	50	5	60	9	11
	2000	136	28	21	62	44	32	74	42	559	41	8	0	27	7	47	21	33	18
Bornholms amt	1982	1	0	0	-	0	-	1	100	0	-	3	67	0	-	1	100	0	-
	1993	1	100	0	-	0	-	1	0	0	-	12	50	0	-	0	-	0	-
	2000	13	8	2	50	9	0	4	25	8	25	35	54	0	-	4	75	2	0
Fyns amt	1982	12	42	1	0	2	0	2	50	2	50	0	-	91	45	11	36	7	29
	1993	28	21	2	50	3	33	6	17	6	17	0	-	104	45	25	48	24	17
	2000	154	5	16	0	19	0	27	15	37	5	3	0	443	37	187	18	148	3
Århus og Vejle amter	1982	19	37	6	50	6	67	11	9	7	14	1	0	25	16	167	50	52	19
	1993	62	11	7	14	8	38	9	0	2	0	0	-	41	24	290	46	100	20
	2000	436	5	41	2	41	7	59	12	35	6	4	0	145	12	1057	37	578	13
Øvrige jyske amter	1982	9	33	1	0	2	0	3	0	5	40	0	-	10	20	54	52	260	37
	1993	21	38	4	0	2	0	7	29	2	50	0	-	18	39	89	45	451	46
	2000	229	6	38	5	43	14	39	10	50	4	3	0	121	17	559	27	1787	41

Bem.: Københavns amt nord samt syd/vest er defineret som i tabel 4.1.

Det er meget tydeligt i tabel 5.10, at de uddannelsessøgende i Hovedstadsområdet er stærkt orienteret mod at komme til at bo centralt. Den dominerende del af flytningerne her går i retning mod centrum, og dette hænger sammen med, at flytningerne også for den største dels vedkommende går i retning mod uddannelsesstedet. Der er i Hovedstadsområdet en betydelig samling af videregående uddannelsesinstitutioner i den centrale del af området, og der er et pres af udannelsessøgende, som søger at komme til at bo her.

På overordnet regionsniveau findes ikke en tilsvarende søgning mod centerområdet i den vestlige del af landet. Det er også bemærkelsesværdigt i den vestlige del af landet, at de uddannelsessøgendes flytninger har en klart svagere tendens til at være karakteriseret ved en afkortning af afstanden til uddannelsesstedet.

6. Motiver bag boligvalg og flytning

Det følgende bygger på data fra en undersøgelse (telefonomnibus) af befolkningens boligpræferencer gennemført i perioden 20. marts – 8. april 2001. Formålet med undersøgelsen er med udgangspunkt i den nuværende boligsituation at belyse, hvordan den danske befolkning ønsker at bo om fem år, og hvorledes disse fremtidige boligpræferencer hænger sammen med

- den nuværende ejerform (ejer-, leje-, andelsbolig)
- den nuværende hustype (etageejendom, enfamiliehus, landejendom m.v.)
- den nuværende lokalisering (centrum i en større by, brokvarter, forstad, mindre by, ude på landet m.v.)
- holdninger til kvaliteter i boligmiljøet
- præferencerne om henholdsvis almen og privat udlejning
- interessen for medeje og større råderet i almene boliger.

Undersøgelsen blev tilrettelagt, så resultaterne om ønsket ejerform i det fem-årige perspektiv kunne sammenlignes med resultaterne fra en lignende undersøgelse gennemført for 15 år siden i foråret 1986. Til brug for undersøgelsen blev der etableret et nationalt repræsentativt udvalg af private husstande og gennemført telefoninterview med i alt 1.512 personer på 16 år og derover (se spørgeskemaet i bilag1). De mere detaljerede resultater af undersøgelsen fremgår af tabellerne i bilag 2.

Det skal imidlertid præciseres, at der kun er tale om en analyse af svar på spørgsmål om, hvordan respondenterne aktuelt bor, og hvilke ønsker de har til boligen om fem år. Der er ikke i undersøgelsen eksplicit blevet spurgt til holdningen til boligudgifter. Det skal også præciseres, at analysen ikke er en fremskrivning af, hvordan den fremtidige realiserede boligefterspørgsel bliver. Resultaterne af analysen er dog det bedste bud på præferencestrukturen for den fremtidige boligefterspørgsel.

I dette kapitel vil vi se på, hvilke ændringer der er sket i befolkningens boligpræferencer mellem 1986 og 2001 med hensyn til ønsket ejerform, og hvilke ønsker der aktuelt er med hensyn til ejerform, hustype, lokalisering, boligmiljø m.v.

Der vil også blive set på:

- om folk med flytteplaner har særlige præferencer
- interessen for medeje og større råderet i almene boliger
- ønsket om at bo i almene henholdsvis private udlejningsboliger
- forholdet mellem nuværende boligstørrelse og ønsket boligstørrelse
- krav til boligernes omgivelser
- ønsker til boligernes lokalisering eller beliggenhed.

6.1 Udviklingen i præferencerne for ejerform mellem 1986 og 2001

I 1986 var der et rimeligt stort pres på boligmarkedet med stigende priser på ejerboliger, og de økonomiske konjunkturer havde en gunstig udvikling i en forudgående periode. Situationen i foråret 2001 har, hvad angår pres på boligmarkedet og økonomien, visse ligheder med situationen i 1986. Der var imidlertid betydelig større usikkerhed med hensyn til ønsket fremtidig ejerform i 1986, end der er i 2001. I 1986 var det således hele 12 pct., der ikke vidste, hvilken ejerform de ønskede inden fem år, mens dette kun er tilfældet for fire pct. i 2001 (se tabel 6.1). Til forskel fra situationen i 1986 er der i 2001 ifølge resultaterne i den aktuelle undersøgelse ikke nogen væsentlig forskel mellem usikkerheden hos ejerne og lejerne med hensyn til fremtidig ønsket ejerform. Nu er således kun fire pct. af både ejerne og lejerne usikre på, hvilken ejerform de ønsker inden 2006. I 1986 var det derimod næsten dobbelt så mange af lejerne (17 pct.) som af ejerne (ni pct.), der var usikre på, hvilken ejerform de ønskede i 1992.

Tabel 6.1 Ønsker til boligens ejerform inden fem år i 1986 og 2001 - hele landet (pct.)

	Boligens ejerform i henholdsvis 1986 og 2001									
	Ejerbolig		Lejebolig		Andelsbolig		Andet, uoplyst		I alt	
Ønsket ejerform inden fem år	1986	2001	1986	2001	1986	2001	1986	2001	1986	2001
Ejerbolig	89	88	29	46	10	25	31	34	68	71
Lejebolig	1	6	44	43		7	4		12	16
Andelsbolig	1	2	7	6	61	62	7		6	8
Anden boligform			3	1	3	1	36	58	2	1
Kan ikke tage stilling m.v.	9	4	17	4	26	5	22	8	12	4
I alt	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Antal personer	692	1.028	257	372	53	98	30	14	1.032	1.512

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg og resultater fra Observa-undersøgelse gennemført i 1986

Der er betydelig mindre usikkerhed i 2001 med hensyn til, hvordan man ønsker at bo i fremtiden, end der var i undersøgelsen fra 1986. Endvidere tilkendegiver relativt flere lejere og beboere i andelsboliger, at de ønsker en ejerbolig end det var tilfældet i 1986.

Befolkningen er således i 2001 betydeligt mere sikker med hensyn til, hvilken ejerform den ønsker, end det var tilfældet i 1986. Og den væsentligste ændring er, at de, der i 2001 bor i henholdsvis leje- og andelsboliger, i langt højere grad end det var tilfældet i 1986, har besluttet sig for, at de ønsker at bo i en ejerbolig.

Det gælder imidlertid for såvel lejere som ejere, at ønsket om at fastholde den *nuværende* ejerform stort set ligger på samme niveau i de to undersøgelser. Der er således relativt lige så mange af dem, der allerede bor i en ejerbolig, lejebolig henholdsvis en andelsbolig i 2001, som ønsker at fastholde deres bolig i den nuværende ejerform, som det var tilfældet i 1986. Dette mønster hænger formentlig sammen med, at de færreste ønsker at flytte, når de har etableret sig, og at relativt få over 30 år rent faktisk flytter.

Blandt de interviewede i den aktuelle undersøgelse har 33 pct. planer om at flytte inden for de næste fem år. Unge under 30 år er dem, som flytter mest. Hele 68 pct. i denne aldersgruppe har flytteplaner, mens kun 21 pct. af dem over 30 år har planer om at flytte inden for de næste fem år (se tabel 6.2).

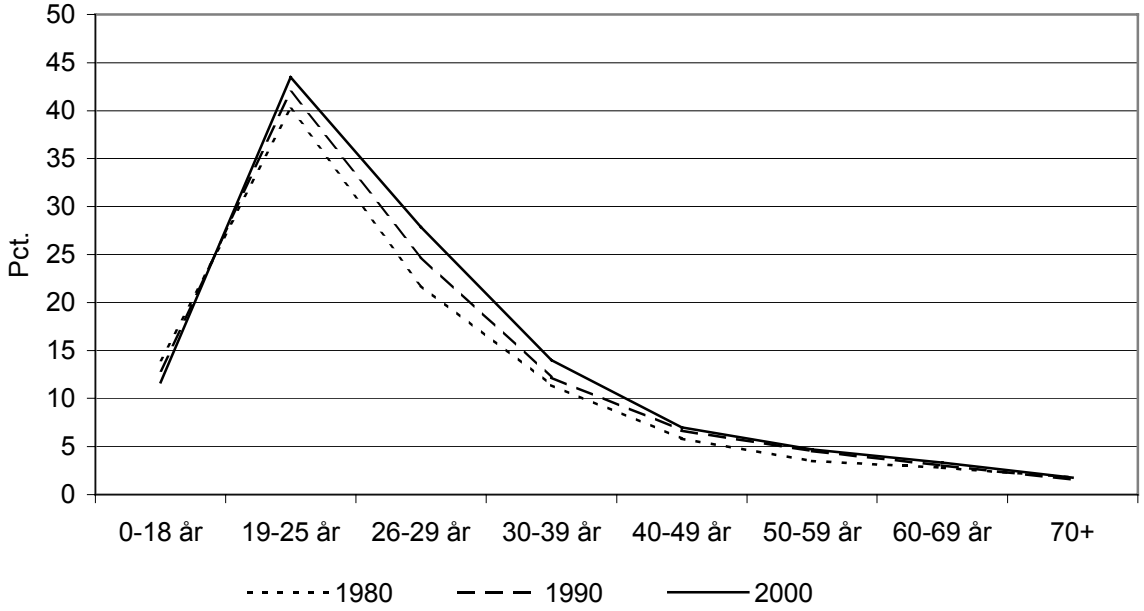
Tabel 6.2 Alder og flytteplaner (pct.)

	Flyttegruppe			
Alder	Vil flytte	Ingen flytteplaner	I alt	Antal personer
16-29 år	68	32	100	304
30- år	21	79	100	1.208
Alle	33	67	100	
Antal personer	446	1.066		1.512

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Hvor figur 5.1 viste de mellemkommunale flytninger i de forskellige aldersgrupper, så er samtlige flytninger vist i figur 6.1. De to figurer afdækker det samme mønster.

Figur 6.1 Flytninger per år i forskellige aldersgrupper i 1980, 1990 og 2000



Kilde: Danmarks Statistiks databank

Flyttefrekvensen blandt unge vokser, indtil de er 25 år, hvor godt 40 pct. flytter hvert år. Herefter falder antallet af flytninger, og under fem pct. af dem, der er fyldt 50 år, flytter inden for et år. De helt unge og de gamle har haft uændret flyttetilbøjelighed, men personer specielt i 20'erne og i 30'erne har haft stigende flyttetilbøjelighed.

6.2 Præferencer for fremtidig ejerform sammenholdt med nuværende ejerform

Den nuværende ejerform er afgørende for befolkningens valg af fremtidig ejerform. Ønsket om at fastholde den nuværende ejerform er størst hos de interviewede, der bor i en ejerbolig. Af dem, der bor i ejerbolig, angiver hele 88 pct., at de også ønsker denne ejerform om fem år. Dette mønster hænger formentlig sammen med, at det især er personer over 30 år, der bor i ejerboliger, mens der er flere yngre og mobile i lejeboliger. Det er kun 43 pct. af dem, der bor til leje i 2001, som ønsker at bo til leje i 2006. Henholdsvis 62 og 58 pct. af dem, der bor i henholdsvis andelsboliger og anden boligform, ønsker at fastholde disse ejerformer (se tabel 6.3 og 6.1).

Tabel 6.3 Ønsket ejerform inden fem år er den samme som nuværende ejerform (pct.)

	Procent	Antal personer
Ejerbolig	88	1.083
Andelsbolig	62	119
Anden boligform	58	16
Lejebolig	43	234
Antal personer		1.512

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Sammenlignes nuværende og ønsket ejerform inden fem år for dem, der har planer om at flytte inden for de næste fem år, fremgår det tydeligt, at de mobile i overvejende grad søger væk fra lejeboliger for at få ejerboliger (se tabel 6.4).

Tabel 6.4 Nuværende og ønsket ejerform inden 5 år i 2001 - hele landet og kun personer med flytteplaner (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Ejerbolig	45	72	27
Lejebolig	46	15	-31
Andelsbolig	7	8	1
Anden boligform	1	1	0
Ved ikke	1	4	4
I alt	100	100	
Antal personer	446	446	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Samlet set er præferencen for at bo i ejerbolig ikke højere i provinsen end i Hovedstadsregionen. Det er væsentligt at bemærke, at der ikke er særlige forskelle i præferencerne mellem ejere og lejere med flytteplaner, hvad angår geografi. Derimod er der en klar tendens til, at de 16-29-årige og 30-44-årige blandt dem, der flytter, foretrækker at eje. Enlige med og uden børn samt par uden børn skiller sig ud ved i højere grad end andre at ønske at bo til leje end gennemsnittet (se tabel 6.5).

Tabel 6.5 Ønsker til boligens ejerform inden fem år inden for familietyper - kun personer med flytteplaner (pct.)

	Familietype				
Ønsket ejerform inden fem år	Enlige m/u børn	Par uden børn	Par med børn	I alt	Antal personer
Ejerbolig	67	77	86	72	313
Lejebolig	16	17	5	15	70
Andelsbolig	10	5	6	8	38
Anden boligform	1		1	1	4
Ved ikke	6	1	3	4	21
I alt	100	100	100	100	
Antal personer	233	122	91		446

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Tabel 6.6 og tabel 6.7 viser henholdsvis nuværende og ønsket ejerform inden for aldersgrupper. Det fremgår klart af tabel 6.7, at det især er de unge, der ønsker en ejerbolig i fremtiden, mens de ældre i nogen grad søger væk fra en nuværende ejerbolig og over mod en lejebolig.

Tabel 6.6 Nuværende ejerform inden for aldersgrupper (pct.)

	Aldersgrupper					
Nuværende ejerform	16-29 år	30-44 år	45-59 år	60 år og derover	I alt	Antal personer
Ejerbolig	46	68	79	61	63	1.028
Lejebolig	43	27	16	29	29	372
Andelsbolig	9	5	4	9	7	98
Anden boligform	2	0	0	1	1	11
Ved ikke	1				0	3
I alt	100	100	100	100	100	
Antal personer	304	407	431	370		1.512

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Henholdsvis 76 og 85 pct. af de interviewede i aldersgrupperne 16-29 år og 30-44 år ønsker således en ejerbolig i fremtiden, mens kun 46 og 68 pct. af de interviewede i de to aldersgrupper i dag bor i ejerboliger. Ønsket om at bo i ejerbolig i fremtiden for de interviewede i aldersgrupperne 45-59 år og 60 år og derover er på henholdsvis 74 og 49 pct., hvilket er lavere end de henholdsvis 79 og 61 pct., der i dag bor i en ejerbolig. Om de ældre rent faktisk kommer til at realisere et ønske om i højere grad at bo i en lejebolig om fem år, vil ikke alene afhænge af, hvilke boliger der vil blive udbudt til leje, men også af om de rent faktisk (alt andet lige) vil flytte. Hertil kommer, at ændringer i uddannelses- og arbejdsmæssige forhold har mindre betydning for ældre end for yngre personers flytninger.

Tabel 6.7 Ønsket ejerform inden fem år inden for aldersgrupper (pct.)

	Aldersgrupper					
Ønsket ejerform inden 5 år	16-29 år	30-44 år	45-59 år	60 år og derover	I alt	Antal personer
Ejerbolig	76	85	74	49	71	1.083
Lejebolig	10	8	14	34	16	234
Andelsbolig	7	5	8	10	7	119
Anden boligform	1	1	1	1	1	16
Ved ikke	5	2	4	5	4	60
I alt	100	100	100	100	100	
Antal personer	304	407	431	370		1.512

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

6.2.1 Sammenfatning vedrørende ønsket ejerform

Alt i alt fastholder ejerne den ejerform, de allerede har, og lejerne foretrækker at bo i ejerbolig om fem år. Dette mønster er det samme over hele landet, idet der ikke er nogen forskel i præferencen for ejerbolig kontra lejebolig mellem Hovedstadsregionen og provinsen. Ønsket om at komme til at bo i ejerbolig er også betinget af alder. Således foretrækker personer under 50 år alt andet lige at eje deres bolig i fremtiden.

Det mest afgørende for ønsket om lejebolig om fem år er, at man allerede bor i en lejebolig eller er over 50 år. Endvidere foretrækker enlige med eller uden børn at bo til leje. Om man bor i Hovedstadsregionen eller i provinsen har ingen indflydelse på tilbøjeligheden til at foretrække en lejebolig. Folk, der har flytteplaner, vælger lejeboliger fra. En nærmere dokumentation for dette findes i bilag 5.

6.3 Præferencer for fremtidig hustype sammenholdt med nuværende hustype

Ønskerne til hustype går ligesom ønskerne til ejerform i retning af, at man ønsker det man allerede har. Denne tendens er størst for de, der bor i landejendomme og nye enfamiliehuse bygget efter 1990. Henholdsvis 83 og 77 pct. af de, der i 2001 bor i landejendom og nyt enfamilehus bygget efter 1990, ønsker at fastholde denne boligtype om fem år (jvf. tabel 6.8). Beboere i etageejendomme og i række- og dobbelthuse m.v. ønsker i mindre grad at opretholde den nuværende hustype end dem, der bor i enfamiliehuse m.v., gør.

Tabel 6.8 Ønsket boligtype inden fem år er den samme som nuværende boligtype

	Procent	Antal personer
Landejendom	83	136
Nyt enfamilieshus bygget efter 1990	77	30
Ældre villa eller murermesterhus	71	295
Enfamilieshus bygget mellem 1960 og 1990	67	448
Rækkehus/dobbelthus eller lignende tæt-lav	54	164
Etageejendom	44	404
Antal personer i alt		1.512

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Tabel 6.9 viser en tendens til, at en nuværende bolig i etageejendomme og i enfamiliehuse bygget før 1990 vælges fra til fordel for nye enfamiliehuse bygget efter 1990, ældre villaer og murermesterhuse og landejendomme.

Tabel 6.9 Nuværende boligtype og ønsket boligtype inden fem år i 2001 - hele landet (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Etageejendom	31	17	-14
Rækkehus/dobbelthus eller lignende	11	10	-1
Nyt enfamilieshus bygget efter 1990	2	12	10
Enfamilieshus bygget mellem 1960 og 1990	27	23	-3
Ældre villa eller murermesterhus	18	21	3
Landejendom	8	12	5
Andet	3	3	1
I alt	100	100	
Antal personer	1.512	1.512	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Den her skitserede trend, hvor folk fravælger etageboliger, rækkehuse og enfamiliehuse opført mellem 1960 og 1990 og tilvælger nye enfamiliehuse opført efter 1990, ældre villaer eller murermesterhuse og landejendomme, er endnu mere udtalt, når man ser på den gruppe, der har planer om at flytte inden for de næste fem år (se tabel 6.10).

Tabel 6.10 Nuværende og ønsket boligtype inden fem år i 2001 - kun dem med flytteplaner (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Etageejendom	51	22	-28
Rækkehus/dobbelthus eller lignende	10	7	-3
Nyt enfamilieshus efter 1990	1	18	17
Enfamilieshus 1960 og 1990	21	17	-4
Ældre villa eller murermesterhus	11	20	8
Landejendom	3	12	9
Andet	3	3	1
I alt	100	100	
Antal personer	446	446	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Resultatet peger i retning af, hvilke boligtyper (etageboliger, rækkehuse og enfamiliehuse opført mellem 1960 og 1990) der kan blive valgt fra først i en situation med vigende efterspørgsel på lokale boligmarkeder. Det kan især blive disse boligtyper, som kommer til at stå tomme eller, hvis de omsættes til markedspriser, falder i pris.

6.3.1 Profiler for de personer, der vælger hustyper

I det følgende ser vi på, hvad der karakteriserer personer, der om fem år ønsker at bo i forskellige hustyper så som:

- Etageejendom
- Rækkehus/dobbelthus el. lign. tæt-lav bebyggelse med 1-2 etager
- Enfamiliehus (nyt enfamiliehus bygget efter 1990 og enfamiliehus bygget mellem 1960 og 1990)
- Ældre villa eller murermesterhus
- Landejendom

Desuden ses der på de holdninger, de har til kvaliteter i boligområdet. Da der er meget få interviewpersoner (30 personer) i nye enfamiliehuse opført efter 1990, er denne gruppe her slået sammen med enfamiliehuse opført mellem 1960 og 1990. I analysen er der set bort fra personer, der har svaret "andet" på spørgsmålet om nuværende og ønsket hustype.

Den vigtigste faktor for, hvilken hustype man vælger om fem år, er, hvilken hustype man bor i nu. Familietypen spiller også en rolle for, hvilken boligtype man ønsker i fremtiden. Fx foretrækker enlige med og uden børn etageejendomme , mens par med børn typisk foretrækker at bo i enfamiliehuse. Enfamiliehuset foretrækkes af yngre personer, mens personer i aldersgrupperne 30-44 år og 45-59 år vælger ældre villaer eller murermesterhuse. Ældre (60 år og derover) personer har tilbøjelighed til at foretrække etageejendom eller rækkehus m.v. Landejendomme er en specialitet, som tiltrækker personer i aldersgruppen 30-44 år, og dem, der i forvejen bor i en landejendom. Ejerformen spiller generelt ingen rolle for valget af hustype, og det gør geografien heller ikke (om man bor i Hovedstadsregionen eller i provinsen). Interviewpersonerne er blevet spurgt om deres syn på egenskaber, der har betydning for valg af bolig. Personer, der lægger vægt på gode fællesfaciliteter, foretrækker således rækkehus, medens dem, der gerne vil bo tæt på byens puls, vælger etageejendommen som hustype.

6.4 Præferencer for fremtidig ejerform og hustype

Undersøgelsen peger i retning af, at folk i fremtiden i højere grad ønsker at bo i ejerboliger (i form af nye enfamiliehuse, ældre villaer eller murermesterhuse og landejendomme), end det er tilfældet i dag. Den fremtidige interesse for andelsboliger ser ud til at være på det samme niveau som i dag. Den fremtidige interesse for lejeboliger er relativt mindre end i dag, og den interesse, der er tilkendegivet, retter sig især mod lejeboliger i etageejendomme og i rækkehuse m.v. Men der er også interesse for enfamiliehuse som lejeboliger.

6.5 Valg mellem private og almene udlejningsboliger. Hvilke grupper vælger almene boliger?

6.5.1 Lejernes ønsker til fremtidig ejerform

Knap halvdelen (46 pct.) af dem, der bor i lejeboliger i 2001, ønsker at bo i en ejerbolig i 2006, seks pct. ønsker en andelsbolig og 43 pct. ønsker en lejebolig (se tabel 6.1). Der er relativt flere beboere i almene boliger end i de private udlejningsboliger, som ønsker en lejebolig i 2006. Bortset fra de unge (som ønsker ejerboliger) er det dem, der i forvejen bor i en lejebolig, som ønsker at bo i en lejebolig om fem år.

6.5.2 Familietype og socialgruppe

I 2001 er enlige uden børn og familier med børn relativt overrepræsenterede i almene boliger, mens par uden børn er overrepræsenterede i det private udlejningsbyggeri. Pensionister og især alderspensionister er relativt overrepræsenterede i almene boliger. Det er enlige med og uden børn, der har ønske om at bo i en lejebolig om fem år.

6.5.3 Nuværende og ønsket lejeform

Dem, der bor til leje og også ønsker at bo til leje i 2006, er blevet spurgt om deres præferencer for henholdsvis almene og private lejeboliger. Her nævner godt en tredjedel, at de ønsker en almen bolig, knap en tredjedel ønsker en privat lejebolig og den sidste tredjedel nævner spontant, at ejerformen ikke har nogen betydning (se tabel 6.11). Dem, der bor i almene boliger i 2001, fravælger i lidt højere grad denne lejeform, end beboerne i private udlejningsboliger i 2001 fravælger den private lejeform.

Tabel 6.11 Nuværende lejeform og ønsket lejeform inden fem år i 2001 - hele landet (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Bo i alment/socialt boligbyggeri	57	37	-20
Bo i privat boligbyggeri	43	31	-12
Det spiller ingen rolle/uden betydning		32	
I alt	100	100	
Antal personer	170	170	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

6.6 Interessen for almene medejerboliger

Alle er blevet spurgt, om de ville overveje at flytte til en almen bolig, hvis der var mulighed for medeje og større råderet. Svarene fordeler sig som vist i tabel 6.12.

Tabel 6.12 Nuværende ejerform og interessen for medeje og større råderet i almen bolig (pct.)

	Ville du overveje at flytte til alment/socialt boligbyggeri, hvis der var mulighed for medeje og større råderet?			
Nuværende ejerform:	Ja	Nej	I alt	Antal personer
Ejerbolig	20	80	100	1.028
Lejebolig	36	64	100	372
Andelsbolig	22	78	100	98
Anden boligform	45	55	100	11
I alt	25	75	100	
Antal personer	371	1.141		1.512

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Som vist i tabel 6.12 er 36 pct. af de nuværende lejere interesseret i en almen medejerbolig; men tager vi også ønsket om andre lejeformer (almen uden medeje og privat) i betragtning, er den gruppe, der har vist størst interesse for almene medejerboliger, imidlertid nuværende ejere. Af dem, der i dag bor i ejerbolig og har vist interesse for en lejebolig, er nemlig hele 89 pct. interesseret i en almen medejerbolig og større råderet (se tabel 6.13).

Tabel 6.13 Interesse for lejeform, herunder almen bolig med medeje og større råderet efter ejerform for dem, som har vist interesse for en lejebolig

	Nuværende ejerform			I alt	Antal personer
Ønsket lejeform	Ejerbolig	Lejebolig	Andelsbolig		
Almen bolig, hvis medeje og råderet	89	56	93	72	371
Almen bolig	1	11		6	34
Privat bolig	3	18	4	11	54
Neutral almen/privat	6	15	3	11	51
I alt	100	100	100	100	
Antal personer	236	245	29		510

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Andre karakteristika ved dem, der har vist interesse for almene medejerboliger, er:

- de 16-29 årige og 30-44 årige
- folk med flytteplaner.

Som vist i tabel 6.14 er det især de yngre blandt interviewpersonerne, som er interesseret i almene medejerboliger og større råderet. Personer på 60 år og derover er den aldersgruppe, som er mindst interesseret.

Tabel 6.14 Interesse for lejeform, herunder almen bolig med medeje og større råderet efter aldersgruppe for dem, som har vist interesse for en lejebolig

	Aldersgruppe					
Ønsket lejeform	16-29 år	30-44 år	45-59 år	60 år og derover	I alt	Antal personer
Almen, hvis medeje og råderet	86	79	77	51	72	371
Almen	1	6	2	14	6	34
Privat	7	6	14	17	11	54
Neutral almen/privat	6	8	7	19	11	51
I alt	100	100	100	100	100	
Antal personer	117	97	132	164		510

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Interessen for almene medejerboliger og større råderet er større i Hovedstadsregionen end i provinsen og størst hos dem, der bor i etageejendomme. I provinsen er interessen for medejerboliger og større råderet blandt dem, der i dag bor i rækkehuse m.v., den samme som blandt dem, der bor i etageejendomme (se tabel 6.15).

Tabel 6.15 Nuværende boligtype og interessen for medeje og større råderet i almen bolig (pct.)

Nuværende boligtype	Ville du overveje at flytte til alment/socialt boligbyggeri, hvis der var mulighed for medeje og større råderet? Ja	Nej	I alt	Antal personer
Hovedstadsregionen:				
Etageejendom	40	60	100	235
Rækkehus/dobbelthus eller lignende	27	73	100	68
Nyt enfamilieshus bygget efter 1990		100	100	10
Enfamilieshus bygget mellem 1960 og 1990	22	78	100	111
Ældre villa eller murermesterhus	24	76	100	86
Landejendom	11	89	100	11
Andet	14	86	100	12
I alt	31	69	100	
Antal personer	162	371	533	533
Provinsen:				
Etageejendom	32	68	100	169
Rækkehus/dobbelthus eller lignende	32	68	100	96
Nyt enfamilieshus bygget efter 1990	5	95	100	20
Enfamilieshus bygget mellem 1960 og 1990	21	79	100	337
Ældre villa eller murermesterhus	14	86	100	209
Landejendom	11	89	100	125
Andet	18	82	100	23
I alt	22	78	100	
Antal personer	209	770	979	979

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Blandt de nuværende lejere er interessen for almene medejerboliger og større råderet især stor hos beboere i almene boliger, hvor godt 50 pct. er interesseret i en sådan bolig. Blandt beboerne i de private lejeboliger er 25 pct. interesseret i en almen medejerbolig (se tabel 6.16).

Tabel 6.16 Nuværende lejebolig og interessen for medeje og større råderet i almen bolig (pct.)

Nuværende lejebolig	Ville du overveje at flytte til alment/socialt boligbyggeri, hvis der var mulighed for medeje og større råderet? Ja	Nej	I alt	Antal personer
Alment/socialt boligbyggeri	50	50	100	180
Privat boligbyggeri	24	76	100	164
Andet	18	82	100	29
I alt	36	64	100	
Antal personer	134	239		373

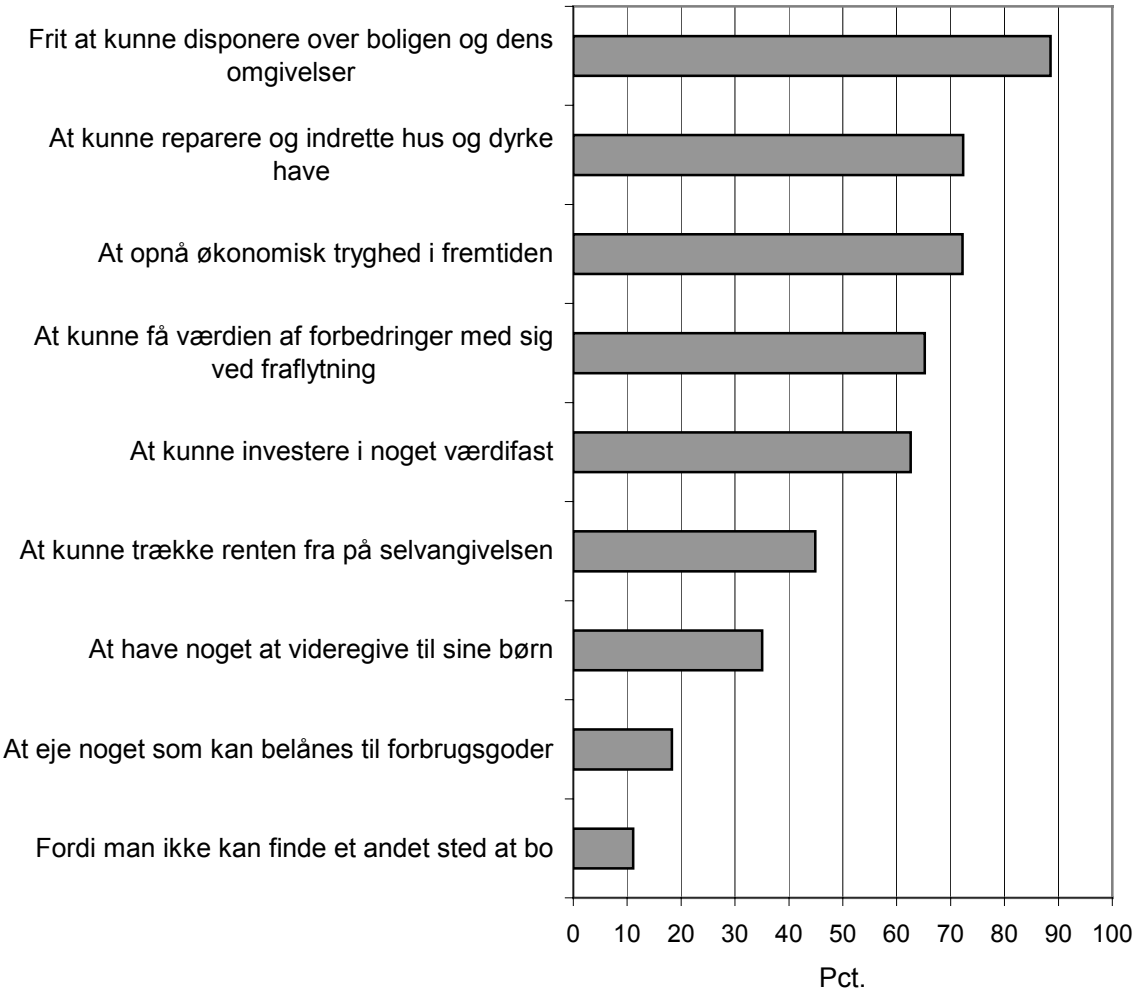
Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Den største interesse er hos beboere i almene boliger i Hovedstadsregionen, hvor 56 pct. er interesseret i en almen medejerbolig og større råderet. I provinsen er 45 pct. af beboerne i almene boliger interesseret i en almen medejerbolig og større råderet. Blandt de beboere i almene boliger i Hovedstadsregionen, der har planer om at flytte inden for fem år, er 54 pct. interesseret i medeje og større råderet. I provinsen er 48 pct. af de flyttende interesseret.

6.7 Bevæggrunde for at eje eller at leje boligen

Dem, der regnede med at blive boende som ejere efter fem år eller som regnede med at blive ejere inden for de næste fem år fik stillet en række spørgsmål om, hvad de lagde mest vægt på ved denne ejerform. I figur 6.2 er det angivet hvor mange procent der fx lagde stor vægt på at man frit kunne disponere over boligen og den omgivelser, at man kunne investere i noget værdifast osv. Næste 90 pct. af de adspurgte tillagde det stor betydning at man frit kunne disponere over boligen og dens omgivelser. Lidt over 70 pct. tillagde det stor betydning, at man kunne reparer og indrette hus og dyrke have og at man kunne opnå økonomisk tryghed i fremtiden. Ca. en tredjedel lagde vægt på, at man ved at eje boligen havde noget at videregive til sine børn. Ca. 10 pct. lagde stor vægt på, at man ved at købe sin bolig overhovedet kunne få noget at bo i.

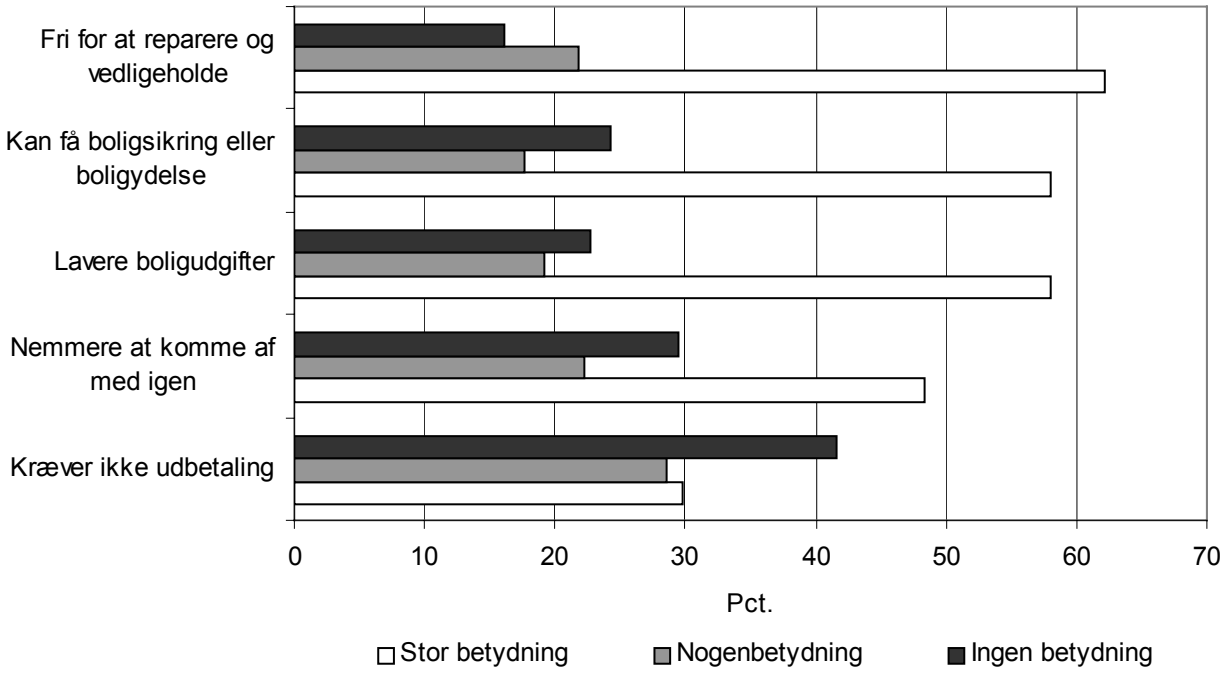
Figur 6.2 Andele af dem, der allerede bor i ejerboliger eller som regner med at bo i ejerboliger inden fem år, som tillægger forskellige egenskaber ved det at eje sin bolig stor betydning



Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

De interviewede, der ønsker en lejebolig om fem år, er blevet spurgt om, hvilken betydning de tillægger forskellige muligheder så som *fri for at reparere og vedligeholde*, *kan få boligsikring eller boligydelse* m.v., i tilknytning til at leje sin bolig.

Figur 6.3 Andelen der ønsker at leje boligen inden fem år (234 personer), som tillægger forskellige muligheder stor betydning for at leje frem for at eje boligen



Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Over 60 pct. tillægger det stor betydning at være *fri for at reparere og vedligeholde.* Det er især dem, der ønsker at bo i en privat lejebolig, som lægger vægt på dette. Knap 60 pct. tillægger det, at man *kan få boligsikring eller boligydelse* og *lavere boligudgifter,* stor betydning. Dem, der lægger vægt på, at man kan få boligsikring eller boligydelse, er ikke interesseret i en privat lejebolig. At en lejebolig er *nemmere at komme af med igen* tillægges stor betydning af næsten halvdelen. Kun 30 pct. tillægger det stor betydning, at en lejebolig *ikke kræver udbetaling*. Over 40 pct. tillægger imidlertid ikke dette nogen betydning (se figur 6.3), men blandt dem, der ønsker at bo i en privat lejebolig, tillægger 39 pct. det stor betydning, at der ikke kræves udbetaling (se tabel 6.17).

Det er især blandt dem, der ønsker en privat lejebolig, at motiverne til at leje kommer klarest frem. Af alle, der ønsker at leje boligen inden fem år, tillægger 62 pct. det stor betydning, at man er *fri for at reparere og vedligeholde* sin bolig, mens hele 73 pct. af dem, der ønsker at leje i det private byggeri, lægger vægt på dette. Cirka 30 pct. tillægger det stor betydning, at der *ikke kræves udbetaling*, mens 39 pct. af de, der ønsker en privat lejebolig om fem år, tillægger dette forhold stor betydning. Almene og private lejere adskiller sig ikke væsentligt fra hinanden på de øvrige spørgsmål.

Tabel 6.17 Den tillagte betydning af "Kræver ikke udbetaling" blandt personer, der ønsker at leje om fem år (pct.)

	Ønsket lejeform			
	Almen bolig	Privat	Neutral	I alt
Stor betydning	29	39	23	30
Nogen betydning	29	33	25	29
Ingen betydning	42	28	52	42
I alt	100	100	100	100
Antal personer	75	67	90	232

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

På baggrund af svarene på de stillede spørgsmål kan man give et kort signalement af, hvem ejerboligen henholdsvis lejeboligen henvender sig til:
Ejerboligen henvender sig til dem, der lægger stor vægt på *frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser, herunder at kunne reparere og indrette hus og dyrke have* og til dem, der *lægger vægt på at kunne investere i noget værdifast*.

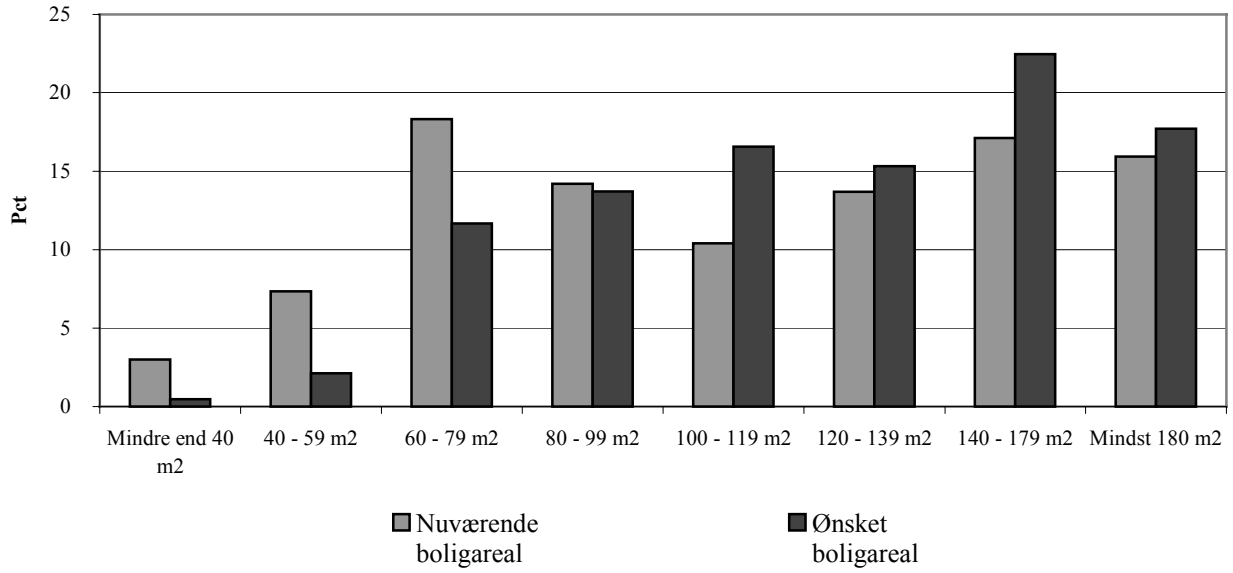
Lejeboligen henvender sig til dem, der ønsker at være *fri for at reparere og vedligeholde* og mulighed for at *få boligsikring og boligydelse*, herunder *lavere boligudgifter*.

6.8 Boligens størrelse – nuværende og ønsket

Alle er blevet spurgt om, hvor stort husstandens samlede boligareal er i dag, og hvor stort et areal den kunne ønske at have om fem år. Boligarealet er her opgjort brutto, således at alle rum i boligen er omfattet. For enfamiliehuse medfører dette fx, at udnyttede tagetager, kælderrum inklusive vaskerum, fyrrum m.v., der må anvendes til beboelse, og rum, der anvendes til erhverv, medregnes. I flerfamiliehuse medregnes adgangsarealer så som trapper og gange til boligarealet, men ikke arealer i lokaler der ligger adskilt fra den enkelte bolig.

De tre boligstørrelser, der hyppigst forekommer, er 60-79 m^2, 140-179 m^2 og mindst 180 m^2, hvor henholdsvis 18, 17, og 16 pct. af husstandene bor (se figur 6.4). Mellem ti og 15 pct. bor i boligstørrelserne 80-99 m^2, 100-119 m^2 og 120-139 m^2. Folk ønsker generelt et større boligareal i fremtiden. Der er et større ønske om boliger over 100 m^2, især ønskes flere boliger i intervallerne 100-119 m^2og 140-179 m^2. Sammenholdes de nuværende boligstørrelser med de ønsker til boligareal, som husstandene gerne vil have opfyldt om fem år, er der for mange boliger på under 80 m^2 og for få boliger på over 100 m^2. I forhold til de fremtidige ønsker vedrørende boligstørrelse er der især for få boliger på mellem 100 og 119 m^2 og mellem 140 og 179 m^2 (se figur 6.4). Antallet af nuværende boliger på mellem 80 og 100 m^2 svarer stort set til det antal, som er ønsket også om fem år.

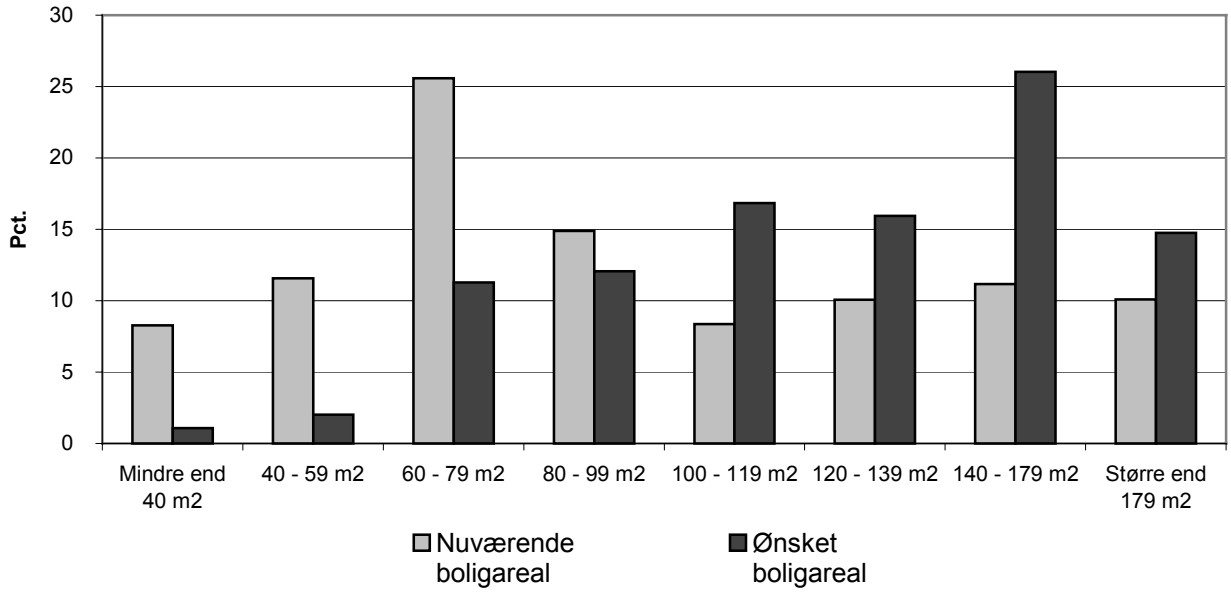
Figur 6.4 Nuværende og ønskede boligstørrelser, 2001 (1.512 personer)



Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Balancen mellem nuværende og ønskede boliger på mellem 80 og 99 m^2 genfindes til dels hos dem, der har planer om at flytte inden for de næste fem år (se figur 6.5). 46 pct. af dem, der har planer om at flytte indenfor de næste fem år, bor i 2001 i boliger på under 80 m^2, og kun 14 pct. ønsker at bo i denne boligstørrelse om fem år. Næsten tre fjerdedele af dem, der har planer om at flytte, ønsker en bolig på 100 m^2 eller mere om fem år. En fjerdedel af dem, der har planer om at flytte, bor i dag i boliger på mellem 60 og 79 m^2, og en fjerdedel ønsker at have en bolig på mellem 140 og 179 m^2 om fem år.

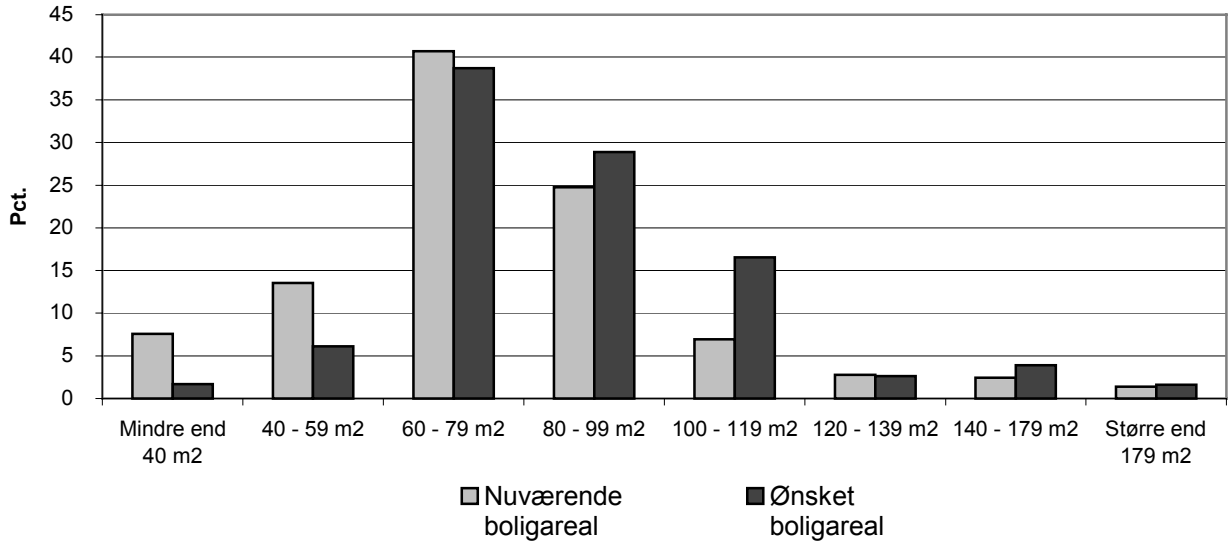
Figur 6.5 Nuværende og ønsket boligstørrelse - alle med flytteplaner (446 personer)



Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Hvis man alene ser på de nuværende lejeres aktuelle boligstørrelser og de ønsker til boligstørrelse, som dem, der ønsker at bo til leje om fem år, har, er der en rimelig god overensstemmelse mellem de nuværende lejeboligers størrelse og ønskerne til lejeboligernes størrelse om fem år. Ca. 40 pct. af de nuværende lejere har en bolig på mellem 60 og 79 m^2 og ca. 40 pct. af dem, der ønsker en lejebolig om fem år, ønsker denne boligstørrelse (se figur 6.6). 20 pct. af de nuværende lejere bor i boliger på under 60 m^2, men kun otte pct. af dem, der ønsker at leje om fem år, ønsker en bolig på under 60 m^2. Mere end dobbelt så mange (15 pct.) af dem, der ønsker at leje om fem år, ønsker en bolig på mellem 100 og 119 m^2 end de (7 pct.), der har en sådan lejebolig i dag.

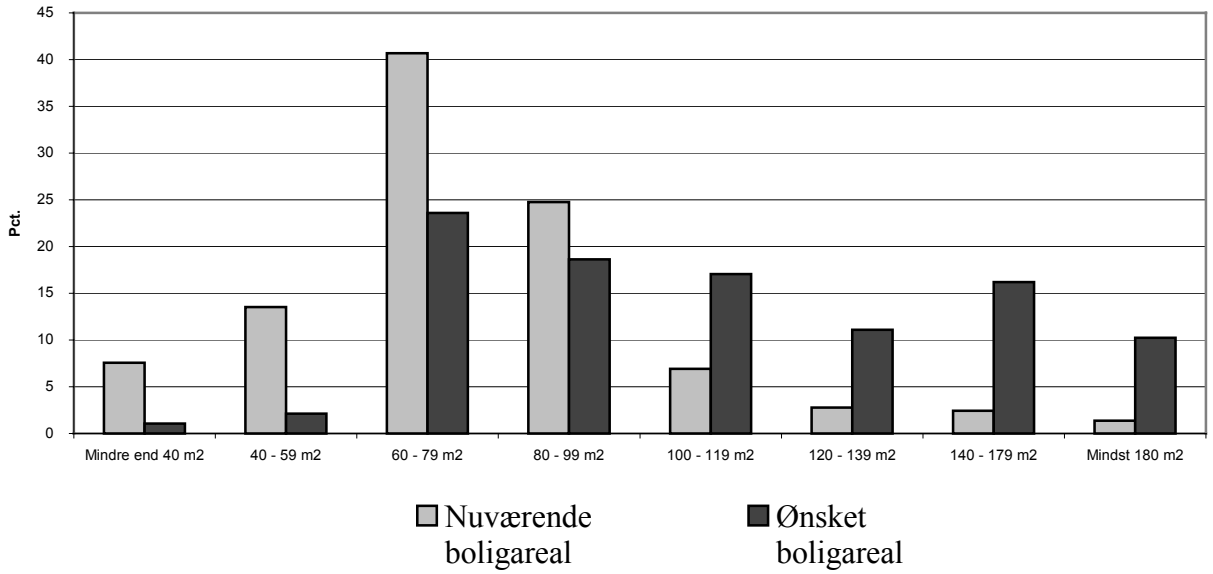
Figur 6.6 Nuværende boligstørrelse for lejere (372 personer), og ønsket boligstørrelse for dem, der ønsker at leje i 2006 (234 personer)



Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

En sammenligning af fordelingen af de nuværende lejeres boligstørrelser med fordelingen af de boligstørrelse, de ønsker at have om fem år, viser klart, at de nuværende lejeres ønsker (se figur 6.7) til boligareal ikke kan rummes inden for de boligstørrelser, som er til rådighed i lejeboliger i dag (se figur 6.6). En væsentlig faktor bag dette er, at mange af de nuværende lejere ønsker en ejerbolig inden fem år.

Figur 6.7 De nuværende lejeres boligstørrelse og deres ønsker til boligstørrelse i 2006 (372 personer)



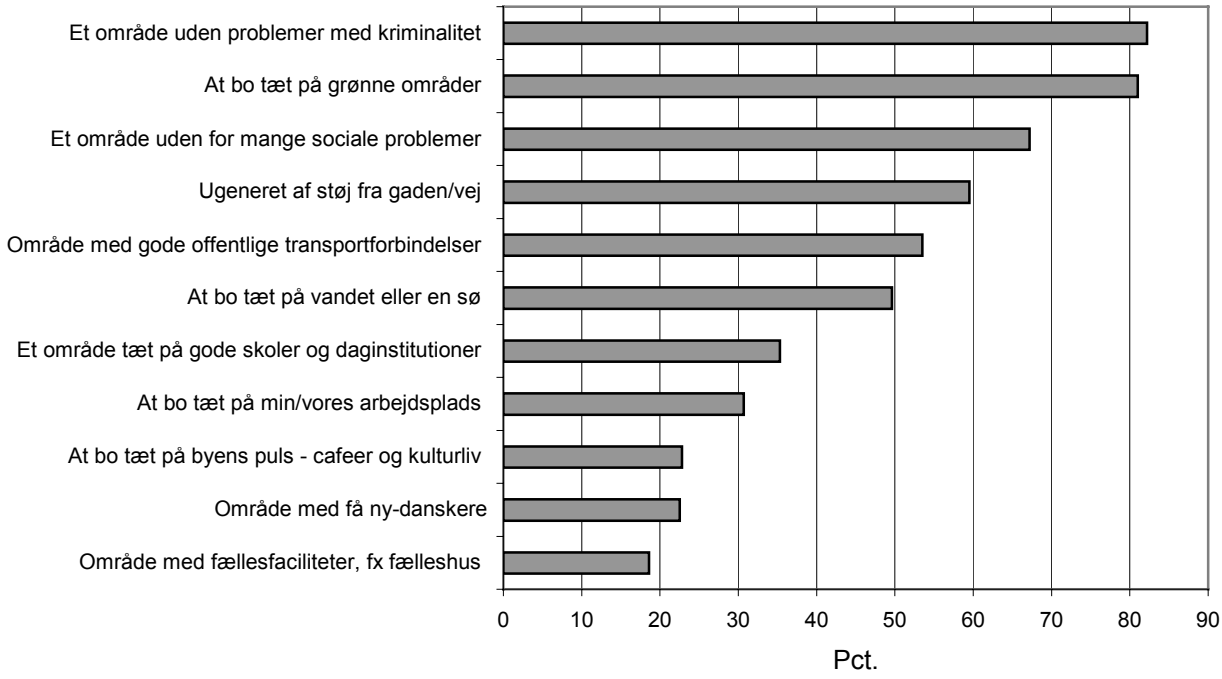
Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Samtidig viser figur 6.6, at der er en rimelig god balance mellem størrelserne af nuværende lejeboliger og de fremtidige ønsker til lejeboligens størrelse. Dog er der for mange små boliger på under 60 m^2 og for få boliger på mellem 100 og 119 m^2.

6.9 Ønsker til boligens omgivelser og det lokale miljø

Over 80 pct. af de interviewede angiver, at det har stor betydning *at bo i et område uden problemer med kriminalitet* og *tæt på grønne områder* (se figur 6.8). Knap 70 pct. tillægger det stor betydning at bo i *et område uden for mange sociale problemer*. At være *ugeneret af støj fra gaden/vej* tillægges stor betydning af 60 pct.

Figur 6.8 Andelen der tillægger en række egenskaber og kvaliteter vedrørende boligen og dens omgivelser stor betydning



Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Hvilke egenskaber ved boligen, der har betydning, afhænger meget af den boligtype, man foretrækker. Personer, der foretrækker at bo i etageejendomme, prioriterer således gode offentlige transportforbindelser samt det at bo tæt på byens puls. Folk, der gerne vil bo i rækkehuse, lægger derimod vægt på at bo i et område uden problemer med kriminalitet. Her lægger man også vægt på fællesfaciliteter.

Nærhed til gode skoler og daginstitutioner har betydning for personer, der vælger at bo i rækkehus, enfamiliehus, ældre villa eller murermesterhus eller i en landejendom. Personer, der ønsker at bo i landejendomme, tillægger det større vægt at bo tæt på vandet eller en sø, end folk gør generelt.

6.10 Ønsker til boligens lokalisering - beliggenhed/urbanisering

Samlet set går ønskerne vedrørende lokaliseringen af boligen i stigende grad i retning af en bolig i en forstad eller ude på landet og i aftagende grad mod boliger i brokvarter i større byer, i mindre og mellemstore byer og i landsbyer (se tabel 6.18). Endelig ser det ud til, at folk i fremtiden i samme lave grad som i dag ønsker at bo i centrum af en større by.

Tabel 6.18 Nuværende og ønsket lokalisering for boligen inden fem år i 2001 - hele landet (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Centrum i en større by	9	9	0
Et boligkvarter i større by med gader og gårde	11	8	-3
Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer	27	28	1
En mindre eller mellemstor by	27	24	-3
En landsby	14	12	-1
Ude på landet	12	17	5
Ved ikke (nævnt spontant)	0	1	1
I alt	100	100	
Antal personer	1.512	1.512	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Det er navnlig i Hovedstadsregionen, at brokvarterne (et boligkvarter i en større by med gader og gårde) vælges fra. Her er der også en tendens til faldende interesse for forstaden. I Hovedstadsregionen er der imidlertid en stigende interesse for en bolig i en landsby eller ude på landet (se tabel 6.19).

I provinsen søger man også mod boliger på landet, og til forskel fra Hovedstadsregionen er der her en stigende interesse for forstaden. Der er imidlertid en faldende interesse for boliger i mindre og mellemstore byer og i landsbyer i provinsen (se tabel 6.19).

Tabel 6.19 Nuværende og ønsket lokalisering for boligen inden fem år i 2001 - Hovedstaden og provinsen (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Hovedstadsregionen:			
Centrum i en større by	15	15	0
Et boligkvarter i større by med gader og gårde	21	12	-8
Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer	37	36	-1
En mindre eller mellemstor by	20	20	0
En landsby	4	7	3
Ude på landet	4	9	5
Ved ikke (nævnt spontant)	0	2	2
I alt	100	100	
Antal personer	533	533	
Provinsen:			
Centrum i en større by	6	6	0
Et boligkvarter i større by med gader og gårde	6	5	-1
Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer	21	24	3
En mindre eller mellemstor by	31	27	-4
En landsby	19	15	-4
Ude på landet	17	21	4
Ved ikke (nævnt spontant)	0	1	1
I alt	100	100	
Antal personer	979	979	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

6.10.1 Profiler for personer, der foretrækker forskellige typer af områder

I det følgende beskrives kort, hvad der karakteriserer personer, der foretrækker at bo i forskellige kvarterer eller områder så som:

- Centrum i en større by
- Et boligkvarter i større by med gader og gårde mellem etageejendomme (brokvarter)
- Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer mellem boligerne (forstad)
- En mindre eller mellemstor by
- En landsby
- Ude på landet,

hvis de frit kunne vælge, samt hvilke faktorer der bestemmer deres fremtidige lokalisering. Analysen er baseret på svarene fra 1.491 interviewpersoner, idet der er set bort fra svarene fra de få, der har svaret "ved ikke" til spørgsmålene vedrørende nuværende eller fortrukket type af område.

Interviewpersonernes nuværende lokalisering er den mest afgørende faktor. Fx har personer, der bor i centrum af en større by, en større tilbøjelighed til også at vælge denne lokalisering i fremtiden. Også interviewpersonernes alder er væsentlig for, hvor de ønsker at bosætte sig. De 16-29 årige foretrækker at bo i centrum af en større by tæt på byens puls. Personer på 60 år og derover er mere tilbøjelig til at vælge at bo i en forstad med veje og grønne arealer mellem boligerne. Folk med flytteplaner har større forkærlighed for at bo i centrum af en større by. Det er ikke overraskende, da personer med flytteplaner typisk vil tilhøre aldersgruppen 16-29 år.

7. De ældre på boligmarkedet

I dette kapitel ses der først nærmere på de ældre husstandes boligsituation. Her i undersøgelsen er der set på tre typer husstande med ældre. Den ene type er ældre par. Den er defineret som parhusstande, hvor mindst en af partnerne er 60 år eller derover. Den anden type er enker eller enkemænd, der er 60 år eller derover. Den tredje type er andre enlige på 60 år eller derover. Dvs. fraskilte og ugifte. Som det vil fremgå af det følgende, er der på nogle punkter ret store forskelle på disse husstandstypers boligsituation. Kilden til disse data er AKF's forløbsdatabase i Danmarks Statistik bearbejdet af By og Byg. Dernæst ses der på ældres boligønsker. Heri indgår ønsker fra ældre par defineret på samme måde som ovenfor og på enlige ældre. I denne del skelnes der ikke mellem ældre enker/enkemænd på den ene side og ældre ugifte/fraskilte på den anden side. Kilden til denne del er en GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg.

7.1 Ældres boligsituation fra 1981 til 1998

7.1.1 Ældre pars boligsituation fra 1981 til 1998

Ældre par udgør ca. 12 pct. af husstandene. Det drejer sig om ca. 340.000 par. Udviklingen i boligsituationen for ældre par er belyst i tabel 7.1.

Tabel 7.1 Udviklingen i boligsituation for ældre par (pct.)

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Samboende med andre	5,1	3,6	2,5	1,9
Fælles husholdninger	0,1	0,1	0,1	0,1
Boliger uden eget køkken	0,1	0,1	0,0	0,0
Sommerhuse	0,1	0,2	0,5	0,9
Ikke i selvstændige boliger, i alt	5,5	4,0	3,2	2,9
Egentlige selvstændige boliger, heraf:	94,5	96,0	96,8	97,1
Ejerlejlighed	0,8	1,3	1,6	2,2
Ejerbolig – enfamiliehus	56,3	59,3	62,6	65,4
Andelsbolig	0,8	1,3	3,7	4,5
Almen bolig	13,1	15,2	15,7	14,8
Privat udlejning m.v.	23,6	18,8	13,2	10,2
I alt	100	100	100	100
Andel boliger med ret lidt plads per person *)	2	1	1	
Andel boliger med ret god plads per person**)	23	27	33	39
Andel uden bad	14	9		3
Boligareal/person	51 m^2	53 m^2	57 m^2	60 m^2

*) Mindre end 25 m² + ti m² pr. person
**) Mere end 75 m² + 25 m² pr. person
Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Stort set alle ældre par bor i selvstændige boliger. Fra 1981 til 1998 er andelen, der bor i eget enfamiliehus steget støt, så det nu er to tredjedele, der bor i enfamiliehuse. Andelen, som bor i ejerlejligheder og andelsboliger er også steget jævnt. Det er nogenlunde samme andel, som bor i almennyttigt byggeri i hele perioden, nemlig ca. 15 pct. Faldet har været størst for den andel af parrene, som bor i privat udlejningsbyggeri. Det er faldet fra ca. en fjerdedel til ca. en tiendedel af de ældre par.

Det gennemsnitlige boligareal per person er steget jævnt gennem perioden fra 51 m² til 60 m². I Hovedstaden er det 50 m². Der er næsten ingen, som bor med meget lille plads ifølge den definition, som anvendes i denne undersøgelse. Til gengæld er andelen, som har forholdsvis god plads ifølge den definition, der her anvendes, ret stor. Ca. 40 pct. af parrene bor i boliger med forholdsvis

god plads efter den definition, som her er brugt. De har altså boliger på mere end 125 m². I Hovedstaden er det dog kun 22 pct. af de ældre par, som har forholdsvis god plads.
Boligstandarden er er også blevet væsentlige bedre i perioden i og med, at andelen, som har boliger uden bad, er faldet fra 14 pct. til tre pct. I Hovedstaden er det fem pct.

7.1.2 Enker/enkemænds boligsituation fra 1981 til 1998

Enker og enkemænd udgør ca. ti pct. af husstandene. Det drejer sig om ca. 300.000 personer.

Tabel 7.2 Udviklingen i boligsituationen for enker/enkemænd (pct.)

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Samboende med andre	7,0	5,1	3,5	2,4
Fælles husholdninger	1,1	1,4	1,7	3,0
Boliger uden eget køkken	0,2	0,3	0,2	0,3
Sommerhuse	0,1	0,1	0,2	0,3
Ikke selvstændige boliger, i alt	8,4	6,9	5,7	6,0
Egentlige selvstændige boliger, heraf:	91,6	93,1	94,3	94,0
Ejerlejlighed	1,3	2,4	2,9	3,4
Ejerbolig – enfamiliehus	32,7	33,6	33,6	32,7
Andelsbolig	1,1	1,9	6,0	7,2
Almen bolig	16,3	20,0	23,9	25,4
Privat udlejning mv.	40,2	35,1	27,9	25,3
I alt	100	100	100	100
Andel boliger med ret lidt plads per person *)	3	2	2	3
Andel boliger med ret god plads per person *)	23	25	27	28
Andel uden bad	23	16		5
Boligareal/person	76 m^2	80 m^2	84 m^2	87 m^2

*) Mindre end 25 m² + ti m² pr. person
**) Mere end 75 m² + 25 m² pr. person
Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

94 pct. af enkerne/enkemændene bor i egentlige selvstændige boliger. Det er en lille smule færre end, hvad der gælder for de ældre par. I modsætning til parrene er der ikke sket en stigning i andelen, som bor i enfamiliehus. Det har holdt sig konstant på ca. en tredjedel i hele perioden. Andelen, som bor i almene boliger, er steget jævnt fra 16 pct. til 25 pct. Der er også sket en jævn stigning i andelene, som bor i ejerlejligheder og andelsboliger. Tilsammen drejer det sig nu om ti pct. af enkerne/enkemændene. Det største fald er sket i andelen, som bor i private udlejningsboliger. Det er faldet fra 40 pct. til 25 pct.

Det gennemsnitlige boligareal per person er steget jævnt og udgør nu 87 m². I Hovedstaden er det 76 m². Der er ikke sket noget fald i andelen, som bor i boliger med ret lidt plads. Det har ligget omkring et par procent hele tiden. Der er sket en lille stigning i andelen, som har ret god plads. Det gælder nu 28 pct. af enkerne/enkemændene. I Hovedstaden er det kun 17 pct. Den største forbedring er sket med hensyn til installationsforhold. Hvor det i 1981 var næsten hver fjerde enke/enkemand, som ikke havde bad, er det nu kun fem pct. I Hovedstaden er det otte pct.

7.1.3 Ugifte og fraskilte ældres boligsituation fra 1981 til 1998

Ugifte og fraskilte ældre udgør ca. fem pct. af husstandene. Det drejer sig om ca. 150.000 personer.

Tabel 7.3 Udviklingen i boligsituationen for ugifte og fraskilte ældre (pct.)

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Samboende med andre	9,7	7,9	6,2	4,8
Fælles husholdninger	1,1	1,6	1,7	2,9
Boliger uden eget køkken	0,7	1,3	0,8	0,7
Sommerhuse	0,2	0,3	0,5	0,7
Ikke i selvstændige boliger, i alt	11,7	11,1	9,2	9,1
Egentlige selvstændige boliger, heraf:	88,2	88,8	90,7	90,8
Ejerlejlighed	1,2	2,2	3,0	4,1
Ejerbolig – enfamiliehus	19,0	20,1	20,8	21,2
Andelsbolig	1,2	2,2	6,3	7,0
Almen bolig	17,6	20,7	25,7	28,7
Privat udlejning mv.	49,2	43,6	35,0	29,8
I alt	100	100	100	100
Andel boliger med ret lidt plads per person *)	8	6	5	4
Andel boliger med ret god plads per person *)	14	16	17	18
Andel uden bad	29	23		9
Boligareal/person	64 m^2	68 m^2	72 m^2	75 m^2

*) Mindre end 25 m^2 + ti m^2 pr. person
**) Mere end 75 m^2 + 25 m^2 pr. person
Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

For ugifte og fraskilte ældre gælder det, at godt 90 pct. bor i selvstændige boliger. Det er lidt færre end blandt de ældre par og blandt ældre enker og enkemænd. Andelen, som bor i enfamiliehus, har kun været ganske svagt stigende og ligger på ca. en femtedel. Andelen, som bor i ejerlejlighed eller andelsbolig, har haft samme stigningsmønster som for enkerne og enkemændene. Den er steget fra ca. to pct. til ca. ti pct. Der har også været en stigning i andelen, som bor i alment byggeri. Til gengæld er andelen, som bor i privat udlejningsbyggeri faldet kraftigt - fra ca. halvdelen af alle til under en tredjedel.

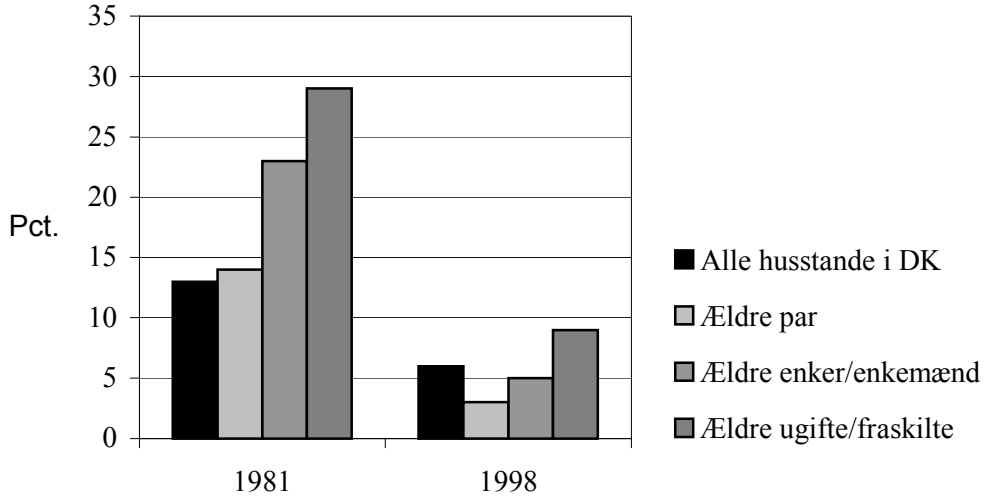
Det gennemsnitlige boligareal pr. person er steget fra 64 m² til 75 m². I Hovedstaden er det 67 m². Andelen, som har forholdsvis god plads er også steget lidt. Det er nu 18 pct. I Hovedstaden er det kun ti pct.

Den største forbedring er sket med hensyn til installationer. Andelen, som slet ikke har bad, er faldet fra lidt under en tredjedel til ni pct. I Hovedstaden er det 11 pct.

7.1.4 Sammenligning mellem de tre grupper

For alle tre grupper af ældre er boligstandarden således forbedret væsentligt, men mest for de ældre par og mindst for de ældre ugifte og fraskilte. I København og på Frederiksberg gælder det for alle tre typer af ældre husstande, at kun ca. halvt så mange som i hele landet har forholdsvis god plads. Lidt færre i Hovedstaden end i hele landet har bad i boligen.

Fig. 7.1 Forskellige husstandstyper uden eget bad i 1981 og 1998



Som det fremgår af figur 7.1 var det især de enlige ældre, som manglede bad i 1981. De var her væsentligt dårligere stillet end hele befolkningen. I 1998 var forholdene blevet meget bedre på dette punkt - både for hele befolkningen og for de ældre husstande. Kun blandt de ugifte og fraskilte enlige ældre var der en større andel, som ikke havde bad, end der var hos hele befolkningen.

7.2 Ældrehusstandenes boligønsker

I den gennemførte survey udgør ældre par 8,4 pct. af husstandene eller 128 husstande. Enlige ældre udgør 14,8 pct. eller 226 af husstandene. Dvs. at i alt udgør "ældrehusstandene" 23,2 pct. af samtlige husstande i den gennemførte survey. For begge de to typer af husstande ønsker kun ca. 15 pct. at flytte inden for de næste fem år. I Hovedstadsregionen er der lidt færre af de enlige ældre, som ønsker at flytte. De 15 pct., der overvejer at flytte inden for fem år, svarer ifølge oplysninger fra AKF helt til, hvad man kan udlede af Forløbsdatabasen til Ældreforskning, som omfatter betydeligt flere ældre.

I det følgende ses der på alle ældre par og alle enlige ældre og ikke kun på de få, der ønsker at flytte. Hvis man kun tog dem, der ønskede at flytte, ville tallene blive for usikre. Når der i det følgende fx står "ønsket ejerform om fem år", dækker dette derfor både over dem, som vil blive boende i den samme ejerform, og dem som ønsker at flytte til en anden boligform inden for fem år. Det vil sige, at man får nogle tal for, hvordan ældre par og enlige ældre, uanset om de flytter eller ej, forestiller sig, at de vil bo om fem år.

7.2.1 Ældres ønsker om ejerform

Tabel 7.4 Alle ældre husstande fordelt på ønsket ejerform inden for fem år (pct.)

Ønsket ejerform	Hovedstadsregionen	Provinsen	Hele landet
Ejerbolig	44	52	49
Lejebolig	37	35	35
Andelsbolig	15	7	10
Ved ikke	4	6	5
I alt pct.	100	100	100
Antal	123	232	355

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Halvdelen af de ældre husstande ønsker at bo i ejerboliger, en tredjedel i lejeboliger og resten i andelsboliger. I Hovedstadsregionen er der lidt flere som ønsker at bo i andelsboliger og lidt færre, der ønsker at bo i ejerboliger, end der er i provinsen.

Tabel 7.5 Ældre par fordelt på ønsket ejerform inden for fem år

Ønsket ejerform	Hovedstadsregionen	Provinsen	Hele landet
Ejerbolig	51	66	61
Lejebolig	29	18	22
Andelsbolig	18	9	12
Ved ikke	2	7	6
I alt pct.	100	100	100
Antal	55	107	162

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

For parrenes vedkommende er der en noget større andel, som ønsker at bo i ejerbolig. Det gælder fx to tredjedele af de ældre par i provinsen.

Tabel 7.6 Enlige ældre fordelt på ønsket ejerform inden for fem år

Ønsket ejerform	Hovedstadsregionen	Provinsen	Hele landet
Ejerbolig	40	44	43
Lejebolig	40	44	42
Andelsbolig	14	6	9
Ved ikke	6	6	6
I alt pct.	100	100	100
Antal	68	125	193

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

For de enlige ældres vedkommende er der lige så store andele, som ønsker ejerbolig som lejebolig.

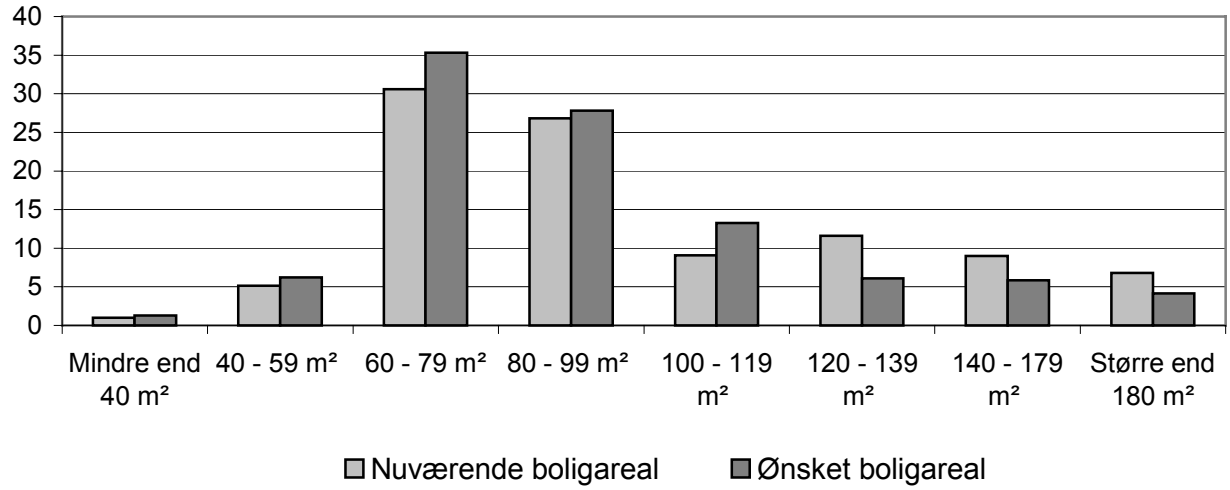
7.2.2 Ældres ønsker om boligstørrelse

Tabel 7.7 Enlige ældre fordelt på nuværende og ønsket boligstørrelse (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Mindre end 40 m²	1	1	0
40 - 59 m²	5	6	1
60 - 79 m²	31	35	5
80 - 99 m²	27	28	1
100 - 119 m²	9	13	4
120 - 139 m²	12	6	-6
140 - 179 m²	9	6	-3
Større end 180 m²	7	4	-3
I alt	100	100	
Antal	193	193	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Figur 7.2 Enlige ældres nuværende og ønskede boligstørrelse



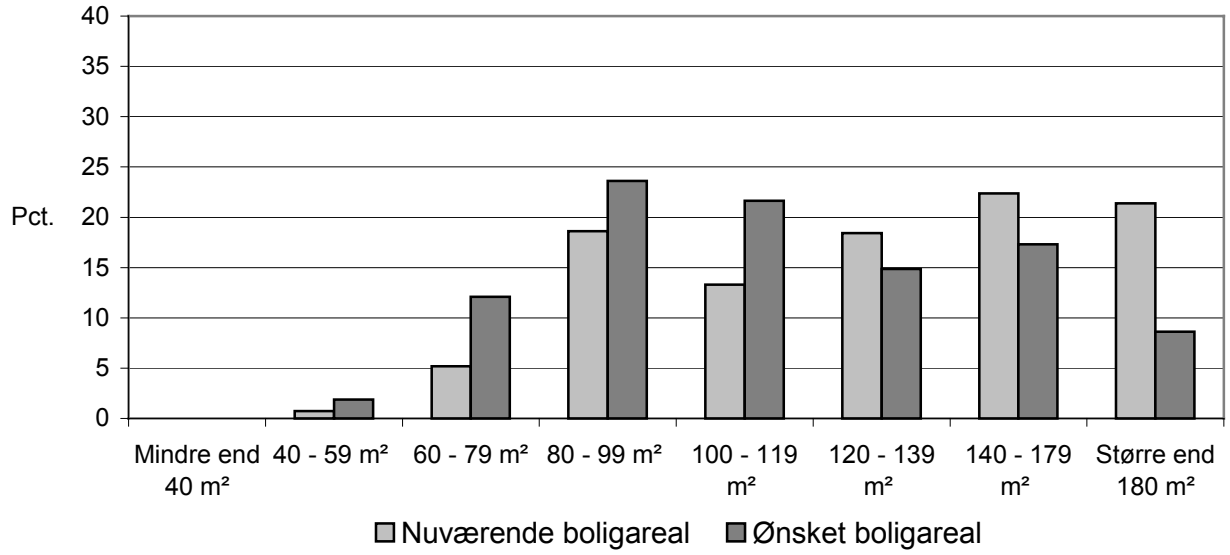
Som det fremgår af tabel 7.7 og figur 7.2, bor knapt en tredjedel af de enlige ældre i boliger på mellem 60 og 79 m², og godt en tredjedel ønsker fremover at bo i denne størrelse boliger. Godt en fjerdedel både bor i og ønsker at bo i boliger på mellem 80 og 89 m². Lidt flere end nu - 13 pct. mod ni pct. - ønsker at bo i boliger på mellem 110 og 119 m². Færre end nu - 16 pct. mod 27 pct. ønsker at bo i boliger, som er over 120 m². Alt i alt kan man sige, at færre end nu ønsker at bo i store boliger, men det er trods alt kun ca. en tredjedel, som ønsker at bo i boliger på mellem 60 og 69 m² .

Tabel 7.8. Ældre par fordelt på nuværende og ønsket boligstørrelse (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Mindre end 40 m²	0	0	0
40 - 59 m²	1	2	1
60 - 79 m²	5	12	7
80 - 99 m²	19	24	5
100 - 119 m²	13	22	8
120 - 139 m²	18	15	-4
140 - 179 m²	22	17	-5
Større end 180 m²	21	9	-13
I alt	100	100	
Antal	162	162	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Figur 7.3 Ældre pars nuværende og ønskede boligstørrelse



De ældre pars nuværende boligstørrelser er mere jævnt spredt over mange forskellige boligstørrelser end de enlige ældres boligstørrelser. Også for de ældre par er der færre end nu, som ønsker at bo i boliger over 120m². Selvom der er flere end nu, som vil bo i boliger på 60 - 79 m², så er det i alt kun 12 pct., som ønsker så små boliger. Det største fald sker i andelen af boliger på over 180 m². En femtedel bor i sådanne boliger, men kun en tiendedel vil fortsat bo i så store boliger.

7.2.3 Ældres nuværende og ønskede boligtype

Tabel 7.9 Enlige ældres nuværende og ønskede boligtype

	Nuværende bolig	Ønsket bolig inden for fem år
Etageejendom	41	40
Rækkehus	16	22
Enfamiliehus	43	38
I alt pct.	100	100
Antal	193	193

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

De enlige ældre bor fortrinsvis i etageejendomme og enfamiliehuse. Lidt flere end nu ønsker at bo i rækkehuse, og lidt færre end nu ønsker at bo i enfamiliehuse.

Tabel 7.10 Ældre pars nuværende og ønskede boligtype

Ældre par	Nuværende bolig	Ønsket bolig inden for fem år
Etageejendom	11	14
Rækkehus	13	18
Enfamiliehus	76	68
I alt pct.	100	100
Antal	162	162

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Tre fjerdedele af de ældre par bor i enfamiliehuse. To tredjedele ønsker fremover at bo i enfamiliehuse. Til gengæld er der lidt flere end nu, som ønsker at bo i etageejendomme og rækkehuse.

7.2.4 Ældres nuværende og ønskede lokalisering

Tabel 7.11 Enlige ældre fordelt på nuværende og ønsket lokalisering af boligen (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Centrum i en større by	9	8	0
Et boligkvarter i større by med gader og gårde	10	7	-3
Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer	30	33	3
En mindre eller mellemstor by	29	30	1
En landsby	13	12	-1
Ude på landet	9	10	0
I alt	100	100	0
Antal	193	193	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

For de enlige ældres vedkommende er der stort set ingen forskel på, hvilken lokalisering deres nuværende bolig har, og hvilken lokalisering de ønsker fremover.

Tabel 7.12 Ældre par fordelt på nuværende og ønsket lokalisering for boligen (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Centrum i en større by	3	4	0
Et boligkvarter i større by med gader og gårde	2	6	3
Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer	37	37	0
En mindre eller mellemstor by	28	29	1
En landsby	18	15	-3
Ude på landet	11	11	0
I alt	100	100	0
Antal	162	162	

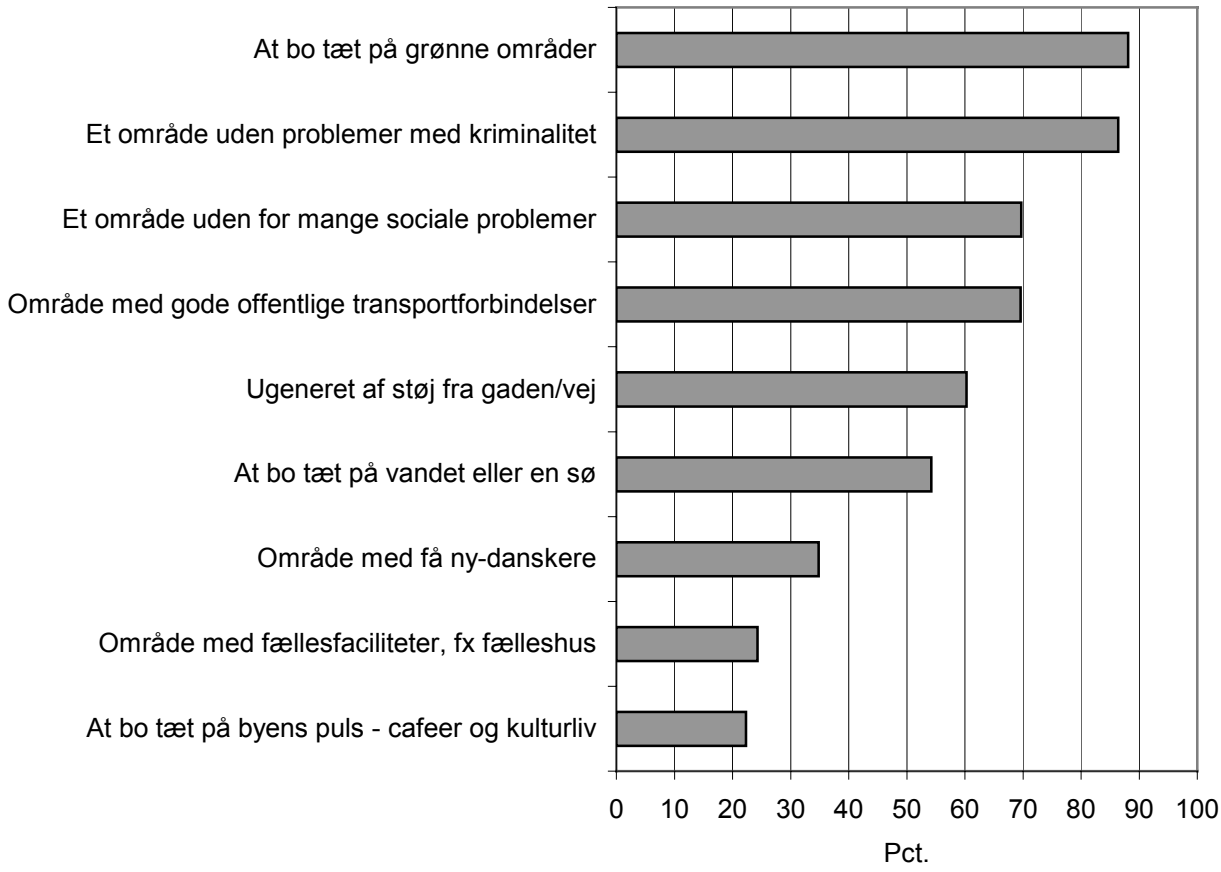
Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Det samme gælder for ældre par.

I hovedstadsområdet bor en lidt støre del i centrum af en større by og lidt færre i landsbyer og ude på landet, men for de ældre i hovedstadsområdet gælder det samme som ovenfor. Der er ingen større forskel på den nuværende og den ønskede lokalisering af boligen.

7.2.5 Ældres nuværende og ønskede lokalmiljø

Figur 7.4. Forhold i lokalmiljøet, som de ældre tillægger stor betydning



De ældre på 60 år og derover i denne survey blev også spurgt om, hvilke forhold i lokalmiljøet de tillægger stor betydning. Ca. 85 pct. lagde stor vægt på at bo tæt på grønne områder og områder uden problemer med kriminalitet. 70 pct. lagde stor vægt på, at det skulle være et område uden for mange sociale problemer, og at der skulle være gode offentlige transportsystemer. Godt halvdelen lagde stor vægt på, at det skulle være et område ugeneret af støj, og at det skulle være tæt på vandet eller en sø. En tredjedel lagde stor vægt på, at det skulle være et område med få ny-danskere. Og knapt en fjerdedel lagde stor vægt på, at det skulle være et område med fælles faciliteter fx i form af et fælleshus eller et område tæt på byens puls, cafeer og kulturliv. I alle disse spørgsmål var der kun mindre forskelle på svarene fra de enlige og svarene fra parrene. Fx var der lidt flere enlige, som tillagde nærheden til offentlig transport stor betydning.

I alle disse spørgsmål var der også kun mindre forskelle mellem svarene fra hovedstadsområdet og provinsen. Undtagelsen var spørgsmålet om at være ugeneret af støj fra gaden/vej. Her tillagde 71 pct. af de interviewede fra hovedstadsområdet dette spørgsmål stor betydning. I provinsen var det 55 pct.

8. Udsatte grupper på boligmarkedet

I dette kapitel vil vi se på vilkårene på boligmarkedet for nogle af de befolkningsgrupper, der må formodes at have sværest ved at skaffe sig en god bolig – det kan enten være på grund af dårlig økonomi eller på grund af manglende muligheder af andre grunde, fx diskrimination. Vi ser på tre hovedgrupper henholdsvis enlige forsørgere, personer som er uden for arbejdsmarkedet og indvandrere.

Især andele af befolkningen, som befinder sig i de sidste to grupper, har ændret sig over tid. Dels har beskæftigelsen ændret sig, og dels har mange personer bevæget sig ind og ud af arbejdsmarkedet i den periode, vi ser på. Antallet af indvandrere fra ikke-vesteuropæiske lande er steget en del.

8.1 Enlige forsørgere

Enlige forsørgere udgør ca. fire pct. af husstandene. Det drejer sig om ca. 100.000 kvinder og ca. 15.000 mænd. Især kvinderne er en gruppe med lav beskæftigelse og lav indkomst. I dette afsnit medtages kun enlige forsørgere med børn under 18 år, der udgør cirka 3,6 pct.

8.1.1 Udviklingen i boligsituationen

Udviklingen i boligsituationen for de enlige forsørgere er belyst i tabel 8.1.

Tabel 8.1 Udviklingen i boligsituationen for enlige forsørgere

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Bor hos forældre	1,1	1,7	2,2	6,4
Samboende med andre	7,0	6,2	6,5	4,6
Fælles husholdninger	0,0		0,0	0,0
Kollegieboliger	0,4	0,3	0,2	0,3
Boliger uden eget køkken	0,2	0,4	0,3	0,2
Sommerhuse	0,1	0,2	0,4	0,6
Ikke i selvstændige boliger, i alt	8,2	8,2	9,5	12,1
Egen selvstændig bolig, heraf:	91,2	91,2	90,5	87,9
Ejerlejlighed	3,1	3,8	2,8	2,8
Ejerbolig – enfamiliehus	18,5	17,3	16,2	15,4
Andelsbolig	0,7	1,5	3,6	4,4
Almen bolig	39,6	44,3	43,4	43,7
Privat udlejning m.v.	29,3	24,3	24,4	21,6
I alt	100	100	100	100
Andel boliger med ret lidt plads per person*)	5	3	2	2
Andel uden bad	11	9		5
Boligareal /person	37 m^2	38 m^2	39 m^2	37 m^2

*) Mindre end 25 m^2 + ti m^2 per person

Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Det er en markant udvikling, at et stigende antal af de enlige forsørgere bor sammen med deres forældre. Der er dog kun tale om en lille andel af dem. Samtidig er der imidlertid færre, som bor sammen med andre, der ikke er deres ægtefælle eller partner. Alt i alt er der dog færre af de enlige forsørgere, der har egen selvstændig bolig end tidligere, og det er især i 1990'erne, at dette er sket.

Kun få af de enlige forsørgere bor i eget enfamiliehus eller ejerlejlighed, og andelen har været faldende. Også andelen, der bor i private udlejningsboliger, er aftaget. Hovedparten bor i almene boliger, men ikke flere end tidligere.

Mens de enlige forsørgere øgede deres boligareal lidt fra 1981 til 1992, ser det ud til at være blevet mindre i 1990'erne. Der er dog blevet færre, som bor i boliger med et meget lille boligareal. Generelt har de enlige forsørgere dog et større boligareal per person end fx de unge familier med børn (se bilag 3) og meget få (to pct.) bor i boliger med ret lidt plads per person.

Der er også kommet en bedre boligstandard for gruppen, idet kun fem pct. ikke har bad. Der er dog flere enlige forsørgere, der mangler bad end de øvrige børnefamilier.

De enlige forsørgere I Hovedstaden har i samme omfang som i provinsen egen selvstændig bolig (ca. 88 pct. af husstandene). De bor lidt oftere i almene boliger (46 pct.). De har et lidt mindre boligareal per person i husstanden (34 m^2 mod 37 på landsplan). En del flere mangler eget bad (ni pct. mod fem).

8.1.2 Enlige forsørgeres boligønsker

I den gennemførte survey af boligønsker udgør enlige forsørgere 3,5 pct. af de udvalgte personer, svarende til i alt 65 interviewede personer, heraf 28 i Hovedstadsregionen. Det er således begrænset, hvor dybtgående analyser der kan gennemføres, og der er en vis usikkerhed på tallene.

38 pct. af de enlige forsørgere har planer om at flytte inden for de næste to år – lidt flere i provinsen (41 pct.) end i Hovedstadsregionen (35 pct.). Til gengæld er der en større andel i Hovedstadsregionen, som er flyttet ind efter 1.1.98 (35 pct.) mod kun 22 pct. i provinsen og 25 pct. i hele landet.

Nedenfor vises de enlige forsørgeres besvarelse af spørgsmålet: Hvilken ejerform ønskes inden for fem år?

Tabel 8.2 Enlige forsørgere fordelt på ønsket ejerform inden for fem år (pct.)

Ønsket ejerform	Hovedstadsregionen	Provinsen	Hele landet
Ejerbolig	45,8	78,6	64,7
Lejebolig	29,2	14,3	21,6
Andelsbolig	20,8	3,6	11,8
Ved ikke	4,2	3,6	2,0
I alt	100	100	100

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

To ud af tre enlige forsørgere ønsker at bo i ejerbolig på landsplan. I Hovedstadsregionen er det under halvdelen, men det er væsentligt flere end i provinsen.

Hvis disse ønsker skal realiseres betyder det at små 40 pct. skal skifte ejerform inden for fem år. I Hovedstadsregionen er det lidt færre (35 pct.). Det er især dem, der bor til leje, som gerne vil skifte ejerform (61 pct.), mens kun 14 pct. i ejerboliger vil dette. Blandt de relativt få familier i undersøgelsen, som vælger at bo til leje, er der ikke særlige præferencer for hverken private eller almene udlejningsboliger.

En del af de enlige forsørgere ønsker større boliger, mens andre ønsker mindre. To ud af tre ønsker at få boliger, som er større end 100 m^2, mens kun 45 pct. har dette i forvejen.

Tabel 8.3 Enlige forsørgere fordelt på nuværende og ønsket boligstørrelse (pct.).

	Nuværende	Ønsket	Forskel
40 - 59 m^2	12	4	-7
60 - 79 m^2	12	13	2
80 - 99 m^2	33	17	-15
100 - 119 m^2	19	17	-2
120 - 139 m^2	8	22	14
140 - 179 m^2	8	17	10
Større end 180 m^2	10	4	-5
Ved ikke		4	4
I alt	100	100	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

I alt er det 41 pct. af de enlige forsørgere, som ønsker at flytte til en større bolig, mens 12 pct. gerne vil have en mindre. I Hovedstadsregionen er der ingen, som ønsker sig en mindre bolig, selv om ønskerne til boligstørrelsen generelt er noget mindre end i provinsen (kun 60 pct. vil have over 100 m^2 mod 71 pct. i provinsen).

Kun otte pct. af de enlige forsørgere ønsker at bo i etageejendom, hvilket er væsentligt færre end det antal i undersøgelsen, som rent faktisk bor i denne hustype (46 pct.). Også i Hovedstadsregionen er det relativt få, som vil bo i etageejendomme (13 pct.). I forhold til andre børnefamilier nævner de enlige forsørgere oftere tæt-lave bebyggelser som ønsket (15 pct.), men de fleste ønsker eget parcelhus eller landejendom.

De fleste enlige forsørgere i undersøgelsen bor i forstæderne, men også mange bor i centrum af eller i et "brokvarter" i de større byer (tabel 8.4). Tendensen er, at flere gerne vil bo i forstæderne (især i ejerboliger). Der er også mange, som ønsker at bo på landet, mens færre vil bo i mindre eller mellemstore byer.

Tabel 8.4 Enlige forsørgere fordelt på nuværende og ønsket lokalisering for boligen (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Centrum i en større by	6	4	-2
Et boligkvarter i større by med gader og gårde	18	8	-10
Et forstadsboligkvarter med veje og grønne arealer	37	44	7
En mindre eller mellemstor by	25	17	-8
En landsby	4	4	0
Ude på landet	10	19	9
Ved ikke		4	4
I alt	100	100	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

I Hovedstadsregionen er der især mange af de enlige forsørgere i etageboligområderne i tætbyen (primært Københavns og Frederiksberg kommuner), som gerne vil væk herfra (hver tredje bor her, men kun 17 pct. vil bo der). De vil primært til forstæderne eller helt ud på landet. I provinsen er der især et stærkt ønske om at komme væk fra de små til mellemstore byer, og hver fjerde vil gerne helt ud på landet. Andre vil ind til de større byers forstæder.

De enlige forsørgere lægger meget vægt på at bo nær ved deres arbejdsplads og tæt på skoler og daginstitutioner. Desuden vil de gerne have adgang til gode offentlige transportforbindelser. Dette hænger formentlig sammen med, at mange enlige forsørgere har en presset hverdag, samtidig med at de sjældnere har bil end parfamilierne. De vil gerne bo tæt ved naturområder og er i mindre grad interesseret i at bo tæt på kafeer og kulturtilbud. De vil gerne bo i boligområder med fællesfaciliteter. De er mindre negative over for sociale problemer og indvandrere i boligområdet end andre familier med børn.

8.2 Personer uden for arbejdsmarkedet

Personer uden for arbejdsmarkedet er en sammensat gruppe, der er svær at afgrænse. En del personer bevæger sig ind og ud af arbejdsmarkedet – ofte flere gange i løbet af et år.

Tabel 8.5 Udviklingen i voksne personer (> 17 år) fordelt på beskæftigelse og karakter af overførselsindkomst.

Socialgruppe	1981	1986	1992	1998
Beskæftigede uden ledighed	48,3	51,0	47,8	50,6
Beskæftigede delvis ledige	13,6	12,8	14,0	10,7
Beskæftigede med fuld ledighed	1,9	1,6	2,9	1,2
Uddannelsessøgende	2,8	3,1	3,7	4,2
Folkepensionister m.v.		19,8	20,5	21,3
Førtidspensionister		6,4	6,8	6,9
Øvrige uden for arbejdsmarkedet	10,9	5,4	4,2	5,1
I alt	100	100	100	100

Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

I tabellen er voksne personer uden for arbejdsmarkedet opdelt i delvist beskæftigede, beskæftigede med fuld ledighed (på understøttelse) i hele året, uddannelsessøgende (studerende), folkepensionister, førtidspensionister, andre uden for arbejdsmarkedet d.v.s. på bistandshjælp, hjemmearbejdende husmødre, skolelever m.v. Det ses, at de fuldt ledige kun er en lille gruppe.

Den øgede beskæftigelse i 1990'erne har betydet, at gruppen af både delvist og fuldt ledige er reduceret, men samtidigt er der kommet flere øvrige uden for arbejdsmarkedet.

8.2.1 Boligsituationen

Boligsituationen er meget forskellig afhængig af i hvor høj grad man er tilknyttet arbejdsmarkedet. Desuden adskiller folkepensionisternes situation sig en del fra de øvrige grupper uden for arbejdsmarkedet (tabel 8.6).

Tabel 8.6 Boligsituation for voksne personer (over 17 år) i forskellige grupper i og uden for arbejdsmarkedet 1998

	Beskæftigede uden ledighed	Beskæftigede, delvist ledige	Beskæftigede med fuld ledighed	Uddannelsessøgende	Folkepensionister m.v.	Førtidspensionister	Øvrige uden for arbejdsmarkedet
Bor hos forældre	6,3	8,7	3,9	31,1	0,1	1,9	10,5
Samboende med andre	8,6	14,6	14,4	19,0	6,4	11,5	20,2
Fælles husholdninger	0,0	0,0	0,1		1,4	0,6	0,0
Kollegieboliger	0,3	0,7	0,4	8,9	0,0	0,1	1,3
Boliger uden eget køkken	0,4	1,0	0,8	2,5	0,2	0,5	0,9
Sommerhuse	0,5	0,6	0,9	0,1	0,7	0,7	0,7
Ikke i selvstændige boliger, i alt	16,1	25,6	20,3	61,6	8,8	15,3	33,6
Egen selvstændig bolig, heraf:	83,9	74,4	79,7	38,4	91,2	84,7	66,4
Ejerlejlighed	4,2	3,1	3,1	3,2	2,7	1,6	2,3
Ejerbolig – enfamiliehus	55,8	35,2	33,8	3,3	46,8	32,8	27,4
Andelsbolig	3,8	4,2	5,1	6,5	5,7	4,1	3,3
Almen bolig	8,9	15,9	20,7	8,5	19,0	29,4	19,3
Privat udlejning m.v.	11,2	16,1	17,0	16,9	17,1	16,8	14,1
Alle	100	100	100	100	100	100	100

Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Tabel 8.7 Udviklingen i boligareal per person og andel uden bad for voksne personer i forskellige grupper i og uden for arbejdsmarkedet 1981-1998

	1981	1986	1992	1998
Boligareal per person (m^2)				
Beskæftigede uden ledighed	38	41	44	43
Beskæftigede, delvist ledige	34	33	33	33
Beskæftigede med fuld ledighed	31	27	33	27
Uddannelsessøgende	31	34	38	37
Folkepensionister m.v.		46	55	64
Førtidspensionister	40	42	42	46
Øvrige uden for arbejdsmarkedet	18	21	30	27
Andel uden bad (pct.)				
Beskæftigede uden ledighed	7	7	5	4
Beskæftigede delvis ledige	13	14	10	8
Beskæftigede med fuld ledighed	18	17	12	9
Uddannelsessøgende	17	15	15	13
Folkepensionister m.v.		13	8	5
Førtidspensionister	19	14	10	6
Øvrige uden for arbejdsmarkedet	13	10	9	7

Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Mens mere end 60 pct. af de fuldt beskæftigede bor i egne ejerboliger, gælder dette kun for ca. en tredjedel af dem, der er uden for arbejdsmarkedet bortset fra pensionisterne. Der er desuden sket en udvikling siden 1981 henimod, at stadig færre af grupperne uden for arbejdsmarkedet (undtagen folkepensionisterne) bor i ejerboliger (se bilag 3). Det gælder også de delvist beskæftigede.

De "øvrige uden for arbejdsmarkedet" er den gruppe, som ser ud til at have de dårligste boligforhold. Der er mange, som bor enten hos forældre (en del er dog skoleelever) eller sammen med andre familier – i alt næsten hver tredje. Der er sket en væsentlig vækst i dette siden 1981 (se bilag 3) hvor kun 20 pct. boede hos forældre eller sammen med andre, men det er især i 1980'erne, at dette skete. I 1990'erne er andelen hos forældre steget lidt, mens lidt færre bor sammen med andre. Dertil kommer, at gruppen har et meget lille boligareal at leve på – kun 27 m^2 per person i 1998 (tabel 8.7), og arealforbruget har desuden været aftagende siden 1992 efter at være steget i 1980'erne. Der er ti pct. af gruppen, som bor i hvad vi tidligere har kaldt boliger med ret lidt plads per person. Derimod er der ikke flere i gruppen, som bor i boliger uden bad, og de har fået samme forbedring af dette forhold som de øvrige grupper.

Tidligere boede flere i ejet enfamiliehus eller i private udlejningsboliger. I 1990'erne er de i stedet i højere grad blevet bosat i almene boliger.

I Hovedstaden er boligforholdene dårligere for denne gruppe. Flere bor sammen med andre (27 pct.), mens færre bor hos forældre (8 pct.). De har også et langt mindre boligareal (14 m^2 per person) end i det øvrige land, og dette har været faldende siden 1992. 15 pct. bor i boliger med ret lidt plads per person, og andelen har været stigende i 1990erne. En del mangler bad (12 pct.), men flere har fået det gennem årene.

De fuldt lediges og førtidspensionisternes boligsituation ligner hinanden. Førtidspensionisterne har oftere selvstændig bolig og bor oftere i almene boliger end de fuldt ledige gør. For førtidspensionisterne har der dog været en udvikling i 1990'erne i retning af, at flere bor sammen med andre, mens dette for de fuldt ledige er blevet mindre almindeligt. De fuldt ledige har et noget lavere arealforbrug (kun 27 m^2 per person), som er faldet siden 1992. De mangler oftere bad (9 pct.). Førtidspensionisterne har derimod et rimeligt stort boligareal til rådighed og mangler sjældnere eget bad. Deres boligstandard er blevet forbedret væsentligt i 1990'erne. Begge grupper bor i stigende grad i almene boliger og sjældnere i private udlejningsboliger.

I Hovedstaden er der flere af de fuldt ledige, som har fået selvstændig bolig i 1990'erne. De fuldt ledige har et meget lavt arealforbrug i Hovedstaden (København og Frederikberg kommuner samt

Københavns Amt), og det er faldet siden 1992. Der er desuden flere, som mangler bad i Hovedstaden end på landsplan (16 pct.).

Førtidspensionister har nogenlunde samme situation i Hovedstaden som på landsplan. Dog bor væsentligt flere her i almene boliger (40 pct.) og denne andel er steget væsentligt med årene. De har også et mindre boligareal (27 m^2) og flere mangler bad (13 pct.) end for hele landet. Ligesom for hele landet har der været en vækst i andelen som bor sammen med andre i 1990erne.

De delvist ledige er en gruppe med skiftende beskæftigelse, hvilket også har præget deres placering på boligmarkedet. Den ligner situationen for grupperne helt uden for arbejdsmarkedet, men der er lidt flere, som bor i ejerboliger og færre i almene boliger. Der er dog en rimelig stor del, der bor hos forældre. Deres boligareal (33 m^2) er større end grupperne uden for arbejdsmarkedet, men en del mindre end de fuldt beskæftigede. Lidt flere bor i boliger uden eget bad.

I Hovedstaden bor en stor del af gruppen sammen med andre (20 pct.) på kollegium eller lejet værelse og har et væsentligt mindre boligareal (18 m^2). De har fået lidt større boliger siden 1992, mens arealet faldt i 1980'erne. En stor gruppe har stadig ikke eget bad (16 pct.). Mange bor i andelsboliger eller ejerlejligheder (15 pct.) og har gjort det i stigende grad op gennem 1990'erne.

8.2.2 Boligønsker

I forbindelse med survey-undersøgelsen er der også spurgt et antal personer uden beskæftigelse om deres boligønsker. Surveyen viste, at der er forskel på, hvor aktive de forskellige grupper uden beskæftigelse er på boligmarkedet. Der er færrest af førtidspensionisterne som er flyttet ind efter 1.1.98, og det er også færrest, der har planer om at flytte inden for de næste fem år (22 pct.). De arbejdsløse er lige så aktive som de beskæftigede (hver tredje vil flytte), mens gruppen af "andre uden for arbejdsmarkedet" er mest aktive. 35 pct. har kun boet tre år i boligen, og 41 pct. vil flytte inden for fem år.

I tabel 8.8 ses, hvilken ejerform tre forskellige grupper uden for arbejdsmarkedet ønsker sig inden for en periode af fem år.

Tabel 8.8 Voksne personer i tre forskellige grupper uden for arbejdsmarkedet fordelt på ønsket ejerform inden for fem år, sammenlignet med alle voksne (pct.)

Ønsket ejerform inden for fem år	Arbejdsløse	Førtids-pensionister	Andre uden arbejde	Alle voksne
Ejerbolig	77	38	69	71
Lejebolig	6	47	18	16
Andelsbolig	14	13	2	7
Anden boligform			2	1
Ved ikke	3	2	9	4
I alt	100	100	100	100
Antal respondenter	36	57	46	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Kun førtidspensionisterne adskiller sig ved, at flere ønsker at bo til leje end at eje deres bolig, mens de arbejdsløse på understøttelse og andre uden for arbejdsmarkedet i næsten lige så høj grad som alle voksne ønsker at bo i ejerbolig. Der er endog færre af de arbejdsløse, som vil bo til leje. 90 pct. af de arbejdsløse i lejeboliger vil således gerne skifte ejerform, mens dette kun gælder for 24 pct. af førtidspensionisterne og 44 pct. af de øvrige uden for arbejdsmarkedet. Det er især i provinsen, at mange vil eje deres bolig.

I tråd hermed ønsker de arbejdsløse sjældent at bo i etageejendomme (se bilag 2). De drømmer i stedet i højere grad end den øvrige befolkning om ældre villaer, murermesterhuse eller landejendomme, og det gælder uanset, om de bor i Hovedstadsregionen eller provinsen. Disse boliger er også populære hos gruppen af øvrige uden for arbejdsmarkedet, især i provinsen. Næsten en

tredjedel af førtidspensionisterne vil derimod gerne bo i etageejendomme, især i Hovedstadsregionen.

Disse ønsker til boligen hænger sammen med ønsker til boligens beliggenhed i forhold til land og by. Nedenfor i tabel 8.9 er belyst forskellen mellem boligens nuværende beliggenhed og den ønskede inden for fem år. Tabellen viser forskellen mellem fordelingen af interviewpersonerne på nuværende boligs beliggenhed og fordelingen på den ønskede beliggenhed. Hvis fortegnet er minus, vil flere i gruppen væk fra den pågældende beliggenhed end der vil flytte til. Ved positivt fortegn vil flere flytte til end væk.

Tabel 8.9 Ønsker til skift af boligens beliggenhed. Difference mellem voksne personers fordeling (pct.) på nuværende beliggenhed af deres bolig og ønsket beliggenhed

	Centrum i en større by	Et boligkvarter i større by med gader og gårde	Et forstadsboligkvarter med veje og grønne arealer	En mindre eller mellemstor by	En landsby	Ude på landet
Arbejdsløse	-8,3	-5,2	-2,1	0,6	-2,2	8,8
Førtidspensionister	3,6	-2,0	-4,2	-6,0	-4,0	10,8
Kontanthjælpsmodt.*)	-1,3	-1,3	-1,3	-3,2	0,0	7,1
Andre uden arbejde	5,2	-0,2	-7,3	7,9	-3,9	-4,6
Alle voksne	0,0	-3,3	1,2	-2,6	-1,2	4,6

*) Udgør kun 15 personer i undersøgelsen

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Tabellen viser, at en del af dem, der er uden for arbejdsmarkedet, gerne vil ud på landet at bo. Det gælder især førtidspensionisterne, men også de arbejdsløse og kontanthjælpsmodtagerne. Derimod vil andre uden for arbejdsmarkedet – og også førtidspensionisterne - gerne ind til byerne; det gælder især i Hovedstadsregionen.

Som ovenfor vist har personer uden for arbejdsmarkedet generelt et mindre boligforbrug end de beskæftigede (tabel 8.7). Dette afspejler sig i, at de også generelt i højere grad ønsker sig en større bolig (tabel 8.10).

Tabel 8.10 Voksne personer i tre forskellige grupper uden for arbejdsmarkedet fordelt på om de ønsker en større eller mindre bolig inden for fem år, sammenlignet med alle voksne (pct.)

	Arbejdsløse på dagpenge	Førtidspensionister	Andre uden arbejde	Alle voksne
Mindre bolig	11	22	16	14
Samme	39	56	29	48
Større bolig	47	22	42	31
Ved ikke	3		13	7
	100	100	100	100

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Det er især de arbejdsløse, som er utilfredse med deres nuværende bolig, men også de øvrige uden for arbejdsmarkedet. Førtidspensionisterne ønsker sjældnere en større bolig og lige så ofte en mindre. Det stemmer med analysen ovenfor af forbruget af boligareal, som viste, at førtidspensionisterne generelt har rimeligt store boliger.

Det er især i Hovedstadsregionen, at personer uden for arbejdsmarkedet ønsker sig større boliger (60 pct. af de arbejdsløse og 50 pct. af andre). Tilsvarende er det færre i provinsen (40 og 30 pct.).

Der er en vis forskel på ønskerne til egenskaber ved boligen og boligområdet mellem grupperne (se bilag 2). Det er især gruppen af andre uden for arbejdsmarkedet, som adskiller sig fra de arbejdsløse og førtidspensionisterne. For alle tre grupper gælder, at det er vigtigt at bo ved gode offentlige transportforbindelser. For de sidste to grupper gælder, at de gerne vil bo nær grønne om-

råder og natur, mens ”andre” i højere grad ønsker at bo tæt på byens puls – kafeer og kulturliv. For de arbejdsløse er nærhed til skoler og daginstitutioner ofte vigtigt.

Alle tre grupper lægger mere end normal vægt på, at der ikke er kriminalitet i boligområdet. Kun de arbejdsløse er mere følsomme over for sociale problemer i området, mens førtidspensionisterne oftere kan acceptere dette. De er derimod den gruppe, som lægger mest vægt på, at der ikke er for mange indvandrere. Kun gruppen ”andre” lægger mindre end normalt vægt på dette blandt de tre grupper.

Det er meget markant i undersøgelsen, at alle tre grupper lægger mere vægt på, at der er fællesfaciliteter i boligområdet. Ca. dobbelt så mange, set i forhold til alle voksne. Blandt arbejdsløse og førtidspensionister mener en tredjedel, at det har stor betydning. Dette hænger formentligt sammen med, at der er tale om personer, som tilbringer meget af deres tid i boligområdet og gerne vil have, at der sker noget her.

8.3 Indvandrere og flygtninge

Indvandrere er i denne undersøgelse defineret som personer, der er statsborgere i eller født i andre lande. Gruppen er delt op i indvandrere fra ”rige lande” defineret som vesteuropa, USA, Canada, Japan, Australien og New Zealand, og såkaldte ”fattige lande”, der er de øvrige lande. I tabellen ses udviklingen i befolkningens fordeling på disse gruppe.

Tabel 8.11 Fordeling af den voksne befolkning på indvandrere og danskere.

	1986	1992	1998
Danskere	96,4	95,5	93,9
Indvandrere fra "rige lande"	2,1	2,1	2,3
Indvandrere fra "fattige lande"	1,5	2,4	3,8
I alt	100	100	100

Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Det ses af tabellen, at indvandrerne kun udgør ca. seks pct. af den voksne befolkning over 17 år. Det er især gruppen af indvandrere fra ”fattige lande”, som har været stigende siden 1986 og nu udgør små fire pct.

8.3.1 Udviklingen i boligsituationen

Indvandrerne bor væsentligt anderledes end danskerne.

Tabel 8.12 Boligsituation for voksne indvandrere i 1998.

	Danskere	Indvandrere fra "rige lande"	Indvandrere fra "fattige lande"
Bor hos forældre	6,1	1,6	9,0
Samboende med andre	9,2	17,6	27,4
Fælleshusholdninger	0,4	0,4	0,1
Kollegieboliger	0,7	2,2	1,1
Boliger uden eget køkken	0,5	0,7	0,9
Sommerhuse	0,5	0,6	0,1
Ikke i selvstændige boliger, i alt	17,4	23,2	38,6
I egen selvstændig bolig, heraf:	82,6	76,8	61,4
Ejerlejlighed	3,4	5,1	2,6
Ejerbolig – enfamiliehus	47,9	36,5	8,2
Andelsbolig	4,4	5,5	3,3
Almen bolig	13,0	12,5	35,9
Privat udlejning m.v.	13,8	17,2	11,4
I alt	100,0	100,0	100,0

Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Det er især indvandrerne fra ”fattige lande”, som bor anderledes. Hver tredje bor sammen med andre eller med forældre, og kun lidt over 60 pct. har egen selvstændig bolig, hvor de ikke bor sammen med andre end partner og børn. Kun lidt over ti pct. bor i egen bolig i ejerboliger. Også relativt få bor i private udlejningsboliger, mens størsteparten bor alment (over halvdelen af dem, der har egen bolig).

Udviklingen for indvandrere fra ”fattige lande” (se bilag 3) har været således, at flere bor hos forældre i forhold til tidligere, mens færre bor sammen med andre. Den andel, der har egen selvstændig bolig, har således været næsten uændret siden 1986, men er steget en smule i 1990'erne. Den del af disse indvandrere, som bor i private udlejningsboliger, er faldet fra 20 pct. i 1986 til 11 pct. i 1998, mens andelen i almene boliger i samme periode er steget fra 23 til 36 pct.

Det fremgår også af tabel 8.3, at både indvandrere fra "fattige" og "rige lande" har et væsentligt mindre boligareal per person, end danskerne har. Det betyder, at 15 pct. af indvandrerne fra "fattige lande" bor i boliger med ret lidt plads per person (defineret som mindre end 25 m^2 plus ti m^2 per person).

Indvandrerne har dog fået forbedret deres boligsituation gennem de sidste 15 år. Det gennemsnitlige boligareal er således steget med 13 pct. siden 1986, og andelen af voksne i boliger med ret lidt plads per person er faldet fra 23 pct. Det ses også af tabellen, at andelen af indvandrere, som mangler eget bad, er reduceret væsentligt og nu næsten ligger på niveau med danskerne.

Tabel 8.13 Boligareal per person og andel som bor i boliger uden bad for voksne indvandrere 1986-1998.

	1986	1992	1998
Boligareal per person, m^2			
Danskere	39	44	46
Indvandrere fra "rige lande"	28	31	33
Indvandrere fra "fattige lande"	22	23	25
Andel uden bad			
Danskere	10	7	5
Indvandrere fra "rige lande"	11	9	7
Indvandrere fra "fattige lande"	19	12	7

Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Indvandrere fra "fattige lande" har noget dårligere boligforhold i Hovedstaden end i det øvrige land. Færre voksne har egen selvstændig bolig (59 pct.), og lidt flere bor sammen med forældre eller med andre (hhv. 11 og 28 pct.). Især andelen, der bor hos forældre, er vokset i 1990'erne, mens andelen, der bor sammen med andre, ikke har ændret sig.

De har et mindre boligareal (22 m^2 per person), og flere bor i boliger med ret lidt plads per person (33 pct.). Endelig har hver tredje ikke eget bad. Der er dog sket en væsentlig forbedring i forhold til tidligere, idet andelen i boliger med ret lidt plads per person er faldet fra 41 pct. i 1986 og andelen uden bad fra 59 pct.

Også i Hovedstaden bor indvandrerne i dag oftere i almene boliger (fra 21 pct. til 32 pct.), mens andelen i private udlejningsboliger er faldet drastisk (fra 27 pct. til 12).

8.3.2 Boligønsker

I den gennemførte survey om boligønsker er der i alt 43 voksne personer med fremmed statsborgerskab eller som er født i udlandet, svarende til 2,7 pct. af den vægtede population. Det er en generel erfaring, at det ofte er svært at gennemføre interview med indvandrere, hvoraf en del taler mindre godt dansk eller ikke ønsker at deltage. Det kan derfor ikke forventes, at undersøgelsen er særligt repræsentativ for indvandrernes boligønsker, og der kan være en overvægt af indvandrere fra de mere velstående lande.

Indvandrerne er generelt mere mobile end danskerne. Mere end en tredjedel af indvandrerne er flyttet til deres nuværende bolig efter 1.1.98, mens dette kun gælder for hver fjerde dansker. 39 pct. af indvandrerne ønsker at flytte inden for de næste fem år mod 33 pct. af danskerne.

I tabel 8.14 er vist, hvilken ejerform indvandrerne ønsker at bo i inden for fem år.

Tabel 8.14 Voksne indvandrere fordelt på hhv. ønsket og nuværende ejerform sammenlignet med danskeres ønskede ejerform (pct.)

	Danskere	"Indvandrere" - ønsket	"Indvandrere" - nuværende	Difference
Ejerbolig	71	81	60	21
Lejebolig	16	12	33	-21
Andelsbolig	7	7	7	0
Anden boligform	1			
Ved ikke	4			
	100	100	100	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Det ses af tabellen, at den nuværende ejerform for indvandrerne i undersøgelsen afviger en del fra de ovenfor viste tal for indvandrernes fordeling i boligmassen. Det ses også, at indvandrerne i endnu højere grad end danskerne ønsker at bo i ejerboliger. I alt ønsker 71 pct. af de indvandrere, der bor til leje, at skifte ejerform, mens kun fire pct. af lejerne gerne vil dette.

Indvandrernes ønsker til boligtyper ligner danskernes (se bilag 2). Der er lidt færre, der vil bo i etageboliger (selv om mange gør det i dag) og i landejendomme, mens flere gerne vil bo i ældre villaer og parcelhuse. Der er relativt flere af indvandrerne, som vil bo inde i byerne, mens færre vil bo i forstæderne og ude på landet. Ved sammenligning med den nuværende boligs placering kan der dog forventes en bevægelse af indvandrerne væk fra etageboligområderne i forstæderne til parcelhuse i forstæderne og på landet.

Som vist ovenfor, har indvandrere generelt et væsentligt mindre arealforbrug per person end danskerne. Tabel 8.15 viser imidlertid også, at en del af indvandrerne bor i relativt store boliger, hvilket formentligt hænger sammen med, at der er tale om store familier.

Tabel 8.15 Voksne indvandrere fordelt på boligens nuværende og ønskede størrelse sammenlignet med danskere. (pct.)

Boligareal	Danskere	"Indvandrere" - ønsket	"Indvandrere" - nuværende	Difference
Mindre end 40 m^2	0,4	2	7	-5
40 - 59 m^2	2	5	15	-10
60 - 79 m^2	11	9	15	-5
80 - 99 m^2	13	14	17	-3
100 - 119 m^2	16	12	2	9
120 - 139 m^2	14	9	15	-5
140 - 179 m^2	21	33	20	13
Større end 180 m^2	17	14	7	7
Ved ikke	7	2	2	0
I alt	100	100	100	

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

I alt ønsker næsten halvdelen af indvandrerne at flytte til en større bolig - mod kun 30 pct. af danskerne. Der er især mange, der gerne vil flytte væk fra de små boliger. Der er imidlertid også 14 pct., der gerne vil flytte fra større til mindre boliger.

Indvandrerne lægger i endnu højere grad end danskerne vægt på at bo tæt på grønne områder og natur (92 pct. tillægger det stor betydning). Samtidig er der imidlertid også flere af dem end danskerne, som gerne vil bo tæt ved bylivet (24 pct.). De lægger desuden relativt større vægt på at bo tæt på arbejdspladsen (34 pct.), tæt ved skoler og daginstitutioner, men lidt mindre på offentlig transport. Endelig er indvandrerne lidt mindre interesserede end danskerne i fællesfaciliteter i boligområdet, men 45 pct. mener dog, at det har stor eller nogen betydning.

Indvandrerne er lidt mere, men ikke meget mere, tolerante over for sociale problemer i boligområdet, og to ud af tre mener, at det har stor betydning for dem, at der ikke er for mange problemer. Der, hvor de især adskiller sig fra danskerne, er i holdningen til, om der skal være mange eller få indvandrere der, hvor de bor. Kun 11 pct. tillægger det stor betydning, om der er mange nydanskere (formulering i spørgsmålet) i området - mod 23 pct. af danskerne. Desuden mener 21 pct., at det har nogen betydning. To ud af tre indvandrere mener således, ikke at det betyder noget, om de bor sammen med mange indvandrere eller ej, mens det ”kun” er halvdelen af danskerne, som mener dette.

9. De unge på boligmarkedet

Udover at være det sted vi bor, så udgør boligen den væsentligste del af den personlige formue for mange boligejere. Boligmarkedet er således både et marked for boligydelser og for investeringsaktiver. Prisændringer kan give store gevinster eller tab i boligejernes formue. Ved store prisstigninger sker der en forøgelse af formuen for boligejerne, som kan gøre det vanskeligt for personer uden en ejerbolig at komme ind på ejerboligmarkedet, da de nu er blevet relativt fattigere i forhold til boligejerne. Da udbudet af boliger er fast på kort sigt og kun ændres svagt over tid, kan boligmarkedet ofte være kendetegnet ved køproblemer, når der sker en forøgelse af efterspørgslen. I princippet skulle prisen jo bare stige indtil udbudet er lig efterspørgslen, men det sker ikke, bl.a. fordi lejeboligmarkedet er underlagt en kraftig prisregulering, og ligeledes fordi lønindkomsterne lægger en naturlig overgrænse for, hvor meget en ejerbolig kan koste. Såfremt efterspørgslen er meget større end udbudet, kan det tage tid at finde en ledig bolig. Disse problemer vil i særdeleshed ramme de unge, som skal til at etablere sig på boligmarkedet.

Den første betænkning fra det såkaldte Ølgaard-udvalg til belysning af udviklingen på boligmarkedet i de kommende år blev udsendt i 1988,[1]og betænkningen kom til at stå centralt i den boligpolitiske debat i en længere årrække. Ikke mindst var det betydningsfuldt, at betænkningen indeholdt en analyse af den potentielle fremtidige boligefterspørgsel beregnet ud fra demografiske forudsætninger. Analysen beregnede behovet for boliger, hvis alle parhusstande samt henholdsvis alle enlige over 24 år og alle enlige over19 år skulle have en selvstændig bolig. Resultatet af analysen var, at der netop på tidspunktet for dens udarbejdelse var boliger svarende til en bolig til alle enlige over 24 år foruden alle parhusstande, samt at der med den planlagte boligudbygning ville være en bolig også til alle enlige ned til 19-års alderen omkring 2001.

Som analysen af den potentielle boligefterspørgsel er udformet, har de unges fraflytning fra forældrenes bolig en afgørende betydning for udviklingen i den samlede potentielle boligefterspørgsel. Det er imidlertid ingenlunde givet, at den potentielle boligefterspørgsel øges over tiden, fordi de unge ønsker at flytte hjemmefra i en stadig yngre alder. Ud fra økonomisk teori findes ikke entydige argumenter vedrørende denne problemstilling. På den ene side kunne en stadig velstandsfremgang i form af økonomisk vækst og stigende realindkomst tilsige, at også de unge ønskede at udvide deres boligforbrug. Hertil kommer, at længere uddannelser også kan påvirke de unges boligønsker.

De unges fraflytning fra forældrenes bolig blev kortlagt i en større undersøgelse af de unge på boligmarkedet i 1991.[2] Her blev andelen af de enkelte ungdomsårgange, som ikke bor sammen med nogen af forældrene, opgjort for henholdsvis 1981 og 1989. Analysen tegnede et klart billede af, at de unge i 1989 flyttede senere hjemmefra end tilfældet var i 1981. Afstanden mellem antallet af boliger i boligmassen og antallet af potentielle boligefterspørgere er i løbet af perioden blevet betydeligt mindre. Såfremt årsagen til, at de unge flytter senere fra forældrene, er et udtryk for et køproblem, kan det således alene forklares med, at boligefterspørgslen pr. person er steget. Den senere fraflytning fra forældrene kan da også være udtryk for et frivilligt valg. Det kan tænkes at være en følge af, at de unge tager længere uddannelser, og dermed først har økonomisk mulighed for at flytte hjemmefra på et senere tidspunkt. Desuden kan det tænkes, at for nogle af de unge er boligsituation blevet forbedret i forældrenes hjem fra ungdomsårgang til ungdomsårgang.

Analysen af de unges fraflytning fra forældrenes bolig er nu ajourført.

[1] Boligministeriet (1988).
[2] Christoffersen (1991).

Tabel 9.1 Andel af de 19-25-årige, som bor sammen med mindst en af forældrene, i pct. fordelt på aldersgrupper

Alder	1982	1993	1999
16	95,1	96,7	96,5
17	89,5	93,5	93,2
18	76,9	81,4	82,2
19	61,1	64,5	69,3
20	45,5	47,5	52,9
21	31,2	33,0	35,9
22	21,1	22,2	23,6
23	15,3	15,7	16,1
24	11,3	12,1	11,8
25	8,5	9,3	9,2

Kilde: Danmarks Statistik.

Det ses, at der for hele aldersgruppen 16-25 år er en tendens til, at en større andel af de unge i hver aldersgruppe i 1999 bliver boende længere hos deres forældre, end det var tilfældet i 1982. Fra 1993 til 1999 er det i særdeleshed for de 18-23-årige, der er en større andel, som ikke bor hos forældrene. For de unge under 18 år og over 23 år er situationen i 1999 stort set uændret i forhold til 1993. Den nye undersøgelse bekræfter altså resultaterne i Christoffersen (1991), og den viser, at tendensen med, at unge bliver boende længere hos forældrene, er fortsat.

Af tabel 9.2 ses, at såfremt boligsituationen for personer, der bor hos forældrene, måles ud fra det boligareal, der er til rådighed pr. person, så er denne gruppes boligsituation blevet forbedret frem til 1992. Fra 1992 til 1998 er der en nedgang i boligarealet pr. person. Det viser, at når en større andel af de unge vælger at bo hos forældrene efter 1993, så må det i mindre grad end tidligere skyldes en forbedret boligsituation i forhold til boligens størrelse. Det kan således forventes, at andre faktorer som fx køproblemer på lejeboligmarkedet og uddannelsesvalg kan have haft en betydning efter 1993.

Tabel 9.2 Boligareal pr. person for personer som bor hos forældrene

	1981	1986	1992	1998
Boligareal pr. person i m^2	35	37	39	38

Kilde: Statens Byggeforskningsinstitut.

Hvor længe de unge bliver boende hjemme, må forventes at afhænge af deres egen boligsituation i hjemmet (lysten til at flytte) samt deres økonomiske situation (muligheden for at flytte). I tabel 9.3 sammenlignes de unges alder for fraflytning fra forældreboligen med forældreboligens ejerform.

Tabel 9.3 Unges alder for fraflytning fra forældreboligen efter forældreboligens ejerform, andel af samlet fraflytning fra forældreboligen fordelt på alder

Alder	Privateudlejningsboliger			Almennyttige boliger			Andelsboliger			Ejerlejligheder			Øvrige ejerboliger		
	1982	1993	1999	1982	1993	1999	1982	1993	1999	1982	1993	1999	1982	1993	1999
16	9,7	4,7	4,3	9,3	4,4	4,2	5,3	2,8	2,3	8,4	2,9	2,0	6,7	2,4	2,1
17	17,0	17,6	14,7	18,7	20,0	17,4	18,1	13,1	12,1	15,5	10,2	7,3	12,9	8,9	7,3
18	18,1	18,0	16,0	18,6	18,3	16,6	18,1	18,7	12,3	17,1	16,2	12,1	17,4	14,2	11,5
19	15,3	15,7	16,5	15,5	15,8	16,3	17,7	18,9	17,6	16,5	18,5	17,7	17,6	18,0	16,8
20	12,8	14,2	15,5	13,6	13,6	14,3	13,5	13,7	16,3	14,1	16,2	18,4	15,8	18,8	19,6
21	10,2	10,8	10,7	9,3	10,0	10,2	11,0	13,4	13,5	10,8	13,8	13,8	11,5	14,0	15,6
22	6,3	7,1	8,6	6,0	6,8	8,2	5,7	6,7	9,6	6,3	7,6	9,0	7,2	8,9	10,6
23	4,7	5,1	5,9	4,0	4,5	5,9	3,9	5,3	7,5	4,6	5,7	8,8	4,9	6,2	7,5
24	3,6	3,6	4,5	2,8	3,6	4,1	3,9	3,9	5,6	3,5	5,1	6,5	3,4	4,8	5,3
25	2,5	3,2	3,4	2,2	2,9	2,9	2,8	3,5	3,4	3,5	3,8	4,6	2,4	3,7	3,9
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Kilde: Danmarks Statistik

I tabel 9.3 kan vi igen se, at udviklingen peger i retning af, at de unge flytter senere hjemmefra i 1999. Desuden ses, at de unge som bor i lejebolig, flytter tidligere end personer, der bor i ejerbolig. Denne forskel er blevet større gennem årene frem til 1999. Denne udvikling kan skyldes, at ejerboligerne generelt er større og har en bedre kvalitet end lejeboligerne; de unge i ejerboligerne får altså en bedre boligydelse, når de bor hjemme. Desuden tilhører familierne i ejerboliger generelt højere socialgrupper end personer i lejeboliger, derfor kan unge fra ejerboliger have tendens til at tage længere uddannelser end unge fra lejeboliger. Det kan betyde, at det kan vare længere for denne gruppe unge, før de opnår en indkomst, der er tilstrækkeligt stor til, at de kan flytte fra forældrene. Årsag og virkning er i denne sammenhæng ikke helt klar, da det omvendt kan tænkes, at de unge fra lejeboliger vælger at tage kortere uddannelser, da det ellers betyder, at de i længere tid skal leve med den »dårlige« boligydelse de får, når de bor hos forældrene. I hvor høj grad udviklingen skyldes den ene eller den anden forklaring, kan ikke fastlægges nærmere med det foreliggende datamateriale.

Tabel 9.4 Unges alder for fraflytning efter forældreboligens husstandstype, andel af samlet fraflytning fordelt på alder

	Enlig mand			Enlig kvinde			Par		
Alder	1982	1993	1999	1982	1993	1999	1982	1993	1999
16	10,8	3,8	3,1	11,6	5,0	4,3	6,8	2,6	2,2
17	17,2	13,9	11,9	19,6	19,3	14,6	13,6	10,1	8,5
18	17,6	15,1	12,9	18,2	18,4	15,8	17,7	14,8	12,1
19	14,7	17,0	15,1	13,8	15,6	16,9	17,5	17,9	16,8
20	13,4	14,8	15,9	11,9	14,1	15,7	15,5	18,1	19,0
21	8,2	12,0	13,7	8,8	9,6	11,3	11,4	13,8	14,8
22	7,3	8,3	9,4	5,9	6,7	8,4	7,0	8,7	10,3
23	4,8	6,1	8,1	4,5	4,6	5,8	4,7	6,0	7,3
24	3,4	5,3	4,9	3,1	3,8	4,2	3,4	4,6	5,1
25	2,6	3,8	5,0	2,5	2,8	3,0	2,4	3,6	3,8
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Kilde: Danmarks Statistik

Af tabel 9.4 ses, at det hovedsageligt er de unge, der kun bor hos den ene forældre, der tidligst flytter hjemmefra. For alle grupper gælder, at udviklingen fra 1982 til 1999 peger i retning af, at de

unge bliver boende længere hos deres forældre. Der er ikke noget, der tyder på, at denne udvikling i særlig grad afhænger af, om de unge bor hos hhv. den ene eller begge forældre.

Tabel 9.5 Unges alder for fraflytning fra forældrebolig efter forældreboligens husstandsindkomst[1], andel af samlet fraflytning fordelt på alder

	Indkomstgruppe 1			Indkomstgruppe 2			Indkomstgruppe 3			Indkomstgruppe 4		
Alder	1982	1993	1999	1982	1993	1999	1982	1993	1999	1982	1993	1999
16	14,0	5,8	5,3	8,3	3,2	2,7	5,4	1,6	1,5	3,6	1,2	0,8
17	23,4	21,9	18,9	16,1	12,7	10,5	11,5	7,0	5,5	7,8	4,6	3,5
18	21,0	20,4	18,4	19,0	17,5	15,0	17,1	13,0	9,9	13,8	10,5	7,4
19	14,4	15,7	16,9	17,3	18,8	18,0	18,4	18,5	16,9	17,4	17,0	15,2
20	10,2	13,0	13,8	14,6	16,9	18,2	16,8	19,6	20,5	18,0	20,0	20,8
21	6,4	8,7	9,4	9,8	11,6	13,2	12,2	15,4	16,8	15,2	16,6	17,7
22	4,0	5,5	6,9	5,8	7,4	8,8	7,5	9,9	11,4	9,8	10,8	12,8
23	2,9	3,7	4,8	3,9	5,0	5,9	5,3	6,4	8,1	6,7	8,2	9,7
24	2,2	3,1	3,2	3,0	3,8	4,5	3,5	4,8	5,4	4,6	6,4	7,2
25	1,7	2,3	2,4	2,2	3,1	3,3	2,4	3,9	4,2	3,2	4,8	5,1
Sum	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Note[1]: Indkomstgrupperne er fordelt efter kvartiler. Indkomstgruppe 1 er således de 25 pct. af befolkningen, der har den laveste indkomst og indkomstgruppe 4 de 25 pct., der har den højeste indkomst.

Kilde: Danmarks Statistik.

Når de unge som helhed bor længere hos deres forældre, kan det dække over forskellig udvikling for forskellige grupper af unge. Hvis udviklingen skyldes, at de unge har fået sværere ved at komme ind på boligmarkedet fx på grund af stigende priser, kan det give en formodning om, at unge fra hjem med lave indkomster kan blive ramt særligt hårdt. Imidlertid ses af tabel 9.5, at det gennem hele perioden fra 1982 til 1999 gælder, at jo lavere indkomst familien har, jo før flytter de unge fra hjemmet. For alle indkomstgrupper peger udviklingen fra 1982 til 1999 i retning af, at de unge flytter senere fra forældrene. Der er ikke noget, der tyder på, at denne tendens i særlig udpræget grad gælder for grupperne med de laveste indkomster. Der er således ikke noget, der tyder på, at prisstigningerne på boligmarkedet har bevirket, at det kun er de unge fra »de rige familier«, der har råd til en bolig.

Når udviklingen i de unges boligmønster fra 1982 til 1999 skal beskrives, så træder det forhold, at de unge bliver boende længere hos forældrene, frem som et gennemgående resultat. Der er tale om en udvikling, der kan findes hos alle de grupper af unge, vi har behandlet. Der er ingen klare tendenser til, at udviklingen i udpræget grad har fået en bestemt type unge til at bo længere hos deres forældre. Årsagen til det observerede fænomen kan umiddelbart være svær at fastslå. En mulig forklaring kan være, at de unge generelt uddanner sig i længere tid i 1999, end det var tilfældet i 1982, og dermed først senere i livet opnår en indkomst, der sætter dem i stand til at flytte fra forældrene.

Såfremt de unges senere fraflytning fra forældrene skyldes et frivilligt valg, så betyder det, at de unge først i en senere alder reelt bliver aktive på boligmarkedet. Derfor kan det være relevant at betragte de 18-29-årige.

Tabel 9.6: Boligsituationen for unge enlige 18-29-årige, i pct.

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Bor hos forældre	57,7	56,3	51,0	50,9
Samboende med andre	9,4	10,2	11,0	10,2
Fælleshusholdninger	0,0	0,0	0,0	0,0
Kollegieboliger	3,9	3,8	4,6	5,0
Boliger uden eget køkken	2,1	3,0	3,3	2,9
Sommerhuse	0,0	0,1	0,1	0,2
Ikke i selvstændige boliger, i alt	73,1	73,4	70,0	69,2
Egen selvstændig bolig, heraf	26,9	26,6	30,0	30,8
Ejerlejlighed	2,9	3,5	3,0	3,2
Ejerbolig - enfamiliehus	2,0	2,3	2,2	2,0
Andelsbolig	0,4	1,0	3,7	4,1
Almen bolig	4,1	4,3	5,8	6,6
Privat udlejning m.v.	17,4	15,5	15,2	14,8
I alt	100	100	100	100

Kilde: Danmarks Statistik, AKF's Forløbsdatabase.

Det ses, at når de unge i stedet defineres som 18-29 år, så bor en mindre andel hos forældrene i 1998, end det var tilfældet i 1981. Hvis de 16-25-årige frivilligt bliver boende længere hjemme pga. uddannelse mv. så tyder udviklingen for de 18-29-årige ikke på, at de unge har fået større problemer med at finde en bolig *når* de bliver aktive på boligmarkedet. Faldet i andelen af hjemmeboende 18-29-årige kan også skyldes en ændret aldersfordeling blandt de 18-29-årige.

Tabel 9.7: Boligsituationen for unge par 18-29 år uden børn, i pct.

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Bor hos forældre	0,2	0,4	0,5	0,7
Samboende med andre	1,1	0,9	0,9	1,0
Fælleshusholdninger	0,0	0,0	0,0	0,0
Kollegieboliger	1,8	1,8	1,9	2,5
Boliger uden eget køkken	0,9	1,3	1,5	1,2
Sommerhuse	0,1	0,2	0,4	0,6
Ikke selvstændige boliger, i alt	4,1	4,6	5,2	6,0
Egen selvstændig bolig, heraf	95,9	95,4	94,8	94,0
Ejerlejlighed	9,1	11,0	10,5	9,5
Ejerbolig - enfamiliehus	37,6	35,3	27,8	23,0
Andelsbolig	1,2	2,5	8,3	9,9
Almen bolig	11,7	13,1	13,2	14,6
Privat udlejning mv.	36,3	33,5	35,0	36,8
I alt	100	100	100	100

Kilde: Danmarks Statistik, AKF's forløbsdatabase.

Praktisk taget samtlige unge par er flyttet fra forældrene, hvilket meget vel kan skyldes, at de unge gennem hele perioden kun ikke ønsker at flytte sammen hos deres forældre. Det er bemærkelsesværdigt, at de unge par i 1998 i langt mindre grad bor i eget hus end det var tilfældet i 1981. Derimod er der langt flere, der bor i andelsbolig. Det kan skyldes, at de unge uddanner sig længere og derfor først får råd til at købe hus senere i livet. Det kan dog også være et tegn på, at høje huspriser bevirker, at unge med job og lyst til eget hus ikke har råd til at købe det ønskede hus. Af tabel 9.8 ses, at det kun er 20 pct. af de unge par, der bor i andelsbolig, som ønsker at flytte til en anden

ejerform, det omtalte prisproblem kan således kun forventes at gælde for disse 20 pct. Derimod ønsker langt flere af de unge par i lejeboliger at skifte ejerform; det omtalte prisproblem kan således i langt højere grad forventes at gælde for de unge par, der er bosat i lejebolig. Tilsvarende ønsker hovedparten af de unge enlige, der bor i lejebolig, at skifte ejerform.

Tabel 9.8 Ønsket skift af ejerform fordelt på nuværende boligform, i pct.

Gruppe			Samme ejerform	Ønsker anden ejerform
Unge enlige 18-29 år	Nuværende ejerform	Ejerbolig	100,0	0,0
		Lejebolig	24,1	75,9
		Andelsbolig	50,0	50,0
Unge par 18-29 år uden børn	Nuværende ejerform	Ejerbolig	100,0	0,0
		Lejebolig	16,9	83,1
		Andelsbolig	80,0	20,0

Kilde: GFK-undersøgelse udført for By og Byg

Af tabel 9.9 fremgår, at de unge heller ikke på længere sigt betragter lejeboliger som deres fortrukne bolig.

Tabel 9.9 Unges ønskede ejerform inden 5 år, i pct.

Gruppe	Ejerbolig	Lejebolig	Andelsbolig	Anden boform eller ved ikke
Unge enlige 18-29 år	68,4	11,8	13,2	10,7
Unge par 18-29 år	85,3	8,3	5,5	0,9

Kilde: GFK-undersøgelse udført for By og Byg

10. De unge familier på boligmarkedet

Når en person har forladt forældrenes bolig, så flytter hovedparten i lejlighed eller på kollegium. Når de unge efter en årrække ønsker at etablere familie, kommer det næste store skift på boligmarkedet. Familiernes foretrukne bolig er ejerboligen og i særdeleshed enfamiliehuset, hvilket kan ses af tabel 10.1.

Tabel 10.1: Boligsituationen for unge familier, andel i pct. fordelt på udvalgte boligformer.

	1981	1986	1992	1999
Unge familier < 30 år uden børn				
Ejerlejlighed	9,1	11,0	10,5	9,5
Ejerbolig - enfamiliehus	37,6	35,3	27,8	23,0
Andelsbolig	1,2	2,5	8,3	9,9
Almen bolig	11,7	13,1	13,2	14,6
Privat udlejning	36,3	33,5	35,0	36,8
Unge børnefamilier < 35 år				
Ejerlejlighed	2,6	3,3	4,1	2,7
Ejerbolig - enfamiliehus	66,0	65,5	61,4	59,6
Andelsbolig	0,4	1,0	3,0	3,8
Almen bolig	13,4	13,6	14,0	15,8
Privat udlejning	14,4	12,9	12,4	12,4
Ældre børnefamilier > 35 år				
Ejerlejlighed	1,0	1,5	1,8	1,9
Ejerbolig - enfamiliehus	75,5	78,6	77,5	72,8
Andelsbolig	0,3	0,5	1,4	1,9
Almen bolig	10,6	8,6	8,5	9,2
Privat udlejning	9,6	7,8	7,2	6,5

Kilde: AKF's forløbsdatabase

Af tabel 10.1 ses, at de unge familier hhv. under 30 og 35 år i mindre omfang bor i enfamilie hus i 1998 i forhold til 1981. Hovedparten af dette fald sker fra 1981 til 1992. Det ses dog, at denne forskel i langt mindre grad eksisterer for de ældre børnefamilier. Meget tyder altså på, at familierne er begyndt at erhverve deres enfamiliehus senere i livet. Dette kan skyldes, at de unge tager længere uddannelser, og dermed først på et senere tidspunkt i livet er i stand til at få en indkomst, der sætter dem i stand til at købe et hus. Da udviklingen med at de unge familier køber hus senere sker gennem hele perioden, kan det ikke udelukkende begrundes med de stærkt stigende huspriser efter 1992. Da andelen af de unge familier med hus også falder efter 1992, kan årsagen til de stigende boligpriser efter 1992 ikke være, at de unge familier har øget deres boligefterspørgsel. Da det i høj grad er efterspørgslen, der bestemmer boligprisen, kan det være interessant at betragte andre gruppers boligefterspørgsel.

Tabel 10.2: Andel af udvalgte grupper der bor i ejerbolig-enfamiliehus i pct.

	1981	1986	1992	1998
Enlige forsørgere	18,5	17,3	16,2	15,4
Singler 30-59 år	21,4	20,7	19,3	19,3
Par uden børn 30-59 år	60,3	65,0	67,5	68,0
Ældre par over 60 år	56,3	59,3	62,6	65,4
Enker/enkemænd over 60 år	32,7	33,6	33,6	32,7
Andre ældre enlige over 60 år	19,0	20,1	20,8	21,2

Kilde: AKF's forløbsdatabase.

Af tabel 10.2 ses, at det hovedsageligt er par uden børn og ældre par over 60 år, der har øget deres efterspørgsel efter enfamiliehuse siden 1981. Det er altså nærmere disse gruppers øgede ef-

terspørgsel i forhold til tidligere generationer, som kan være en af de mulige forklaringer på de stigende huspriser.

Tabel 10.3 Ønsket ejerform inden 5 år for udvalgte grupper, i pct.

	Ejerbolig	Lejebolig	Andels bolig	Anden boligform	Ved ikke
Unge enlige	68,4	11,8	13,2	0,7	5,9
Unge par	85,3	8,3	5,5	0,0	0,9
Unge børnefamilier (< 35 år)	90,2	3,3	3,3	2,2	1,1

Kilde: Gfk-undersøgelse for By og Byg

Tabel 10.4 Ønsket bolig inden 5 år for udvalgte grupper, i pct.

	Etage-ejendom	Rækkehus el.lign.	Nyt enfamiliehus (bygget efter 1990)	Enfamiliehus (byg-get mellem 1960 og 1990)	Ældre villa eller murer-mesterhus	Landejendom	Andet
Unge enlige	28,7	4,4	16,9	12,5	23,5	13,2	0,7
Unge par	15,5	5,5	23,6	24,5	19,1	11,8	0,0
Unge børnefamilier (< 35 år)	5,6	3,3	24,4	8,9	35,6	22,2	0,0

Kilde: Gfk-undersøgelse for By og Byg

Af tabel 10.3 og 10.4 ses, at også i fremtiden vil den foretrukne boligform for de unge børnefamilier være en ejerbolig. Denne ejerbolig, ønsker langt de fleste, skal være et enfamilehus, og det er værd at bemærke, at ingen ønsker at bo i etageejendomme. Lejeboliger i form af etageejendomme anser de unge generelt, og de unge børnefamilier i særdeleshed, ikke for at være en attraktiv mulighed, når de skal vælge deres fremtidige bolig.

Ud over at have konsekvenser for hvornår de unge familier kan købe deres bolig, kan de stigende huspriser have påvirket, hvilken bolig de unge familier er i stand til at erhverve. Det kan således tænkes, at de unge familier i højere grad må lade huspriserne afgøre den geografiske placering af den bolig de erhverver.

Tabel 10.5: Til- og fraflytteres indkomst i forhold til gennemsnitsindkomsten i den kommune de flytter til eller fra. For personer mellem 28 og 30 år, der er flyttet, samt er i fortsat parforhold med børn og med uændret beskæftigelsessituation for begge i parforholdet.

	Tilflyttere			Fraflyttere		
	1982	1993	1999	1982	1993	1999
København & Frederiksberg	0,95	0,76	0,86	2,11	1,72	1,51
Kommuner i Københavns Amt, nord	0,96	0,93	1,00	1,31	1,15	1,06
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	0,98	1,00	0,93	1,67	1,62	1,97
Øvrige Hovedstadsområde	1,00	1,00	1,02	0,54	0,41	0,51
Vestsjællands og Storstrøms amter	0,91	0,86	0,97	0,29	0,23	0,27
Fyns Amt	1,00	0,95	0,99	0,92	0,75	0,91
Århus og Vejle amter	0,84	0,77	0,95	0,76	0,88	0,94
Øvrige jyske amter	0,75	0,81	0,85	1,01	0,75	0,92

Note: Bornholm er udeladt pga. for få observationer.
Kilde: Danmarks Statistik

Af tabel 10.5 ses, at bortset fra Københavns Amt syd/vest har der siden 1993 været en tendens til, at de 28-30-årige i mindre grad flytter til geografiske områder, hvor indkomsten blandt indbyggerne i deres aldersgruppe er lavere end deres egen indkomst. Det gælder dog fortsat at bortset fra Københavns Amt nord og øvrige Hovedstadsområde, så har 28-30-årige tilflyttere generelt lavere indkomster end personer i deres egen aldersgrup pe i tilflytningsregionen. Udviklingen tyder således ikke på, at de unge i højere grad end tidligere er tvunget til at søge mod områder, hvor gennemsnitsindkomsten er lavere end deres egen, for at få en bolig de kan betale .

Af tabel 10.5 ses desuden for de 28-30-årige at i København, Frederiksberg og Københavns Amt er det generelt personer med højere indkomster end gennemsnittet, der forlader regionen. Denne tendes er dog blevet svagere fra 1982-99 i København, Frederiksberg og Københavns Amt nord, hvorimod den er forstærket i Københavns Amt syd/vest. I resten af Danmark gælder for de 28-30-årige, at det generelt er personer med lavere indkomst end gennemsnittet, der forlader regionen. Denne tendens er dog blevet svagere fra 1982-99.

Generelt er der altså ikke noget, der tyder på, at de 28-30-årige i højere grad end tidligere må søge til regioner med lavere indkomster for at få råd til en bolig.

Tabel 10.6: Til- og fraflytteres indkomst i forhold til gennemsnitsindkomsten i den kommune de flytter til eller fra. For personer mellem 31 og 35 år, der er flyttet, samt er i fortsat parforhold med børn og med uændret beskæftigelsessituation for begge i parforholdet.

	Tilflyttere			Fraflyttere		
	1982	1993	1999	1982	1993	1999
København & Frederiksberg	1,01	0,76	0,83	1,72	1,64	1,52
Kommuner i Københavns Amt, nord	1,06	0,99	1,04	1,33	1,03	1,04
Kommuner i Københavns Amt, syd/vest	0,94	0,95	0,98	2,03	1,85	1,87
Øvrige Hovedstadsområde	1,00	1,04	1,01	0,54	0,37	0,61
Vestsjællands og Storstrøms amter	1,00	0,84	1,01	0,61	0,14	0,46
Fyns Amt	0,87	0,69	1,06	0,57	1,03	1,03
Århus og Vejle amter	0,90	1,02	1,03	0,93	0,95	0,97
Øvrige jyske amter	0,56	0,93	0,97	0,90	0,99	1,05

Note: Bornholm er udeladt pga. for få observationer.
Kilde: Danmarks Statistik

Af tabel 10.6 ses, at for de 31-35-årige gælder, at tilflytterne til København, Frederiksberg, Københavns Amt syd/vest og øvrige jyske amter generelt har lavere indkomster end de nuværende beboere på samme alder. Denne tendens er dog blevet svagere fra 1993-2000. For de 31-35-årige tilflyttere i Københavns Amt nord, Vestsjællands og Storstrøms Amter og Fyns Amt har tilflytterne en lavere indkomst end gennemsnittet for samme aldersgruppe i tilflytningsregionen i 1993, hvorimod tilflytternes indkomst i 1999 generelt er højere end gennemsnittet i disse regioner. Denne udvikling kan pege i retning af, at tilflytterne til disse regioner for at få råd til en bolig kan have søgt til områder, hvor indkomsterne er lavere end deres egen. I Århus og Vejle amter samt i øvrige Hovedstadsområde gælder både i 1993 og 1999, at tilflytterne har højere indkomster end gennemsnittet for samme aldersgruppe i regionen. Denne tendens er dog fra 1993 til 1999 blevet stærkere for Århus og Vejle amter og svagere for øvrige Hovedstadsregion.

Af tabel 10.6 ses desuden, at der i Hovedstadsregionen, bortset fra øvrige Hovedstaden, er en tendens til, at de 31-35-årige, der forlader regionen, har en højere indkomst end gennem snittet i samme aldersgruppe i fraflytningsregionen. Bortset fra øvrige jyske amter gælder, at i de regioner hvor fraflytterne generelt havde lavere indkomster end gennemsnittet i 1993, der er denne tendens blevet svagere i 1999. I øvrige jyske amter har de 31-35-årige fraflyttere i 1993 en lavere indkomst end gennemsnittet, hvorimod fraflytternes indkomst i 1999 er højere end gennemsnittet.

Generelt tyder udviklingen i de enkelte regioner altså ikke på, at de 31-35-årige i højere grad end tidligere må flytte til regioner med lavere gennemsnitsindkomst for at få råd til en bolig.

Tabel 10.7: Den gennemsnitlige indkomst for personer, der er flyttet, samt er i fortsat parforhold med børn og med uændret beskæftigelsessituation for begge i parforhold det i andel af den gennemsnitlige indkomst for tilsvarende personer, der ikke er flyttet.

	28-30 år	31-35 år
1982	0,96	0,97
1993	0,94	1,01
1999	0,99	1,02

Kilde: Danmarks Statistik

Af tabel 10.7 ses, at i hele perioden fra 1982 til 1999 er indkomsten for de 28-30-årige, der flytter, lavere end indkomsten for dem, der ikke flytter, i samme aldersgruppe. Denne forskel er dog blevet mindre fra 1982 til 1999. For de 31-35-årige var indkomsten for dem, der flytter, lavere i 1982 end for dem, der ikke flytter. I 1993 og 1999 er det derimod de 31-35-årige, der flytter, som har den højeste indkomst. Generelt kan udviklingen pege i retning af, at der muligvis i 1999 kræves en relativt højere indkomst end tidligere for de unge familier for at være i stand til at flytte.

11. Singler - enlige mellem 30-59 år

I dette kapitel ses der først nærmere på singlernes boligsituation. Her i undersøgelsen er de defineret som personer på 30 til 59 år, som ikke er gift, ikke bor i parforhold og ikke bor sammen med børn ifølge Danmarks Statistiks definitioner. De bor ikke nødvendigvis alene; nogle af dem bor fx hos deres forældre, og nogle sammen med andre fx i kollektiver. Kilden til disse data er AKF's Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg. Dernæst ses der på singlernes boligønsker. Kilden til denne del er en GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg.

11.1 Udviklingen i boligsituationen

Tabel 11.1 Udviklingen i singlernes boligsituation

Boligsituation	1981	1986	1992	1998
Bor hos forældre	0,2	3,7	5,6	6,2
Samboende med andre	17,3	14,3	12,9	10,8
Fælles husholdninger	0,1	0,2	0,2	0,3
Kollegieboliger	0,5	0,4	0,4	0,4
Boliger uden eget køkken	1,4	2,2	1,7	1,3
Sommerhuse	0,3	0,3	0,7	1,0
Ikke i selvstændige boliger, i alt	19,9	21,1	21,5	20,0
Egen selvstændige bolig, heraf:	80,1	78,9	78,5	80,0
Ejerlejlighed	6,1	8,1	7,5	8,1
Ejerbolig – enfamiliehus	21,4	20,7	19,3	19,3
Andelsbolig	0,9	1,9	6,0	7,6
Almen bolig	16,4	18,2	20,2	21,4
Privat udlejning mv.	35,3	29,9	25,5	23,7
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0
Andel boliger med ret lidt plads pr. person *)	8	6	5	4
Andel boliger med ret god plads pr. person **)	10	11	11	11
Andel boliger uden bad	22	19		11
Boligareal/person m²	63 m^2	64 m^2	65 m^2	65 m^2

*) Mindre end 25 m² + 10 m² pr. person
**) Mere end 75 m² + 25 m² pr. person
Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

I hele perioden har ca. 80 pct. af singlerne boet i selvstændige boliger. Blandt dem, som ikke bor i selvstændige boliger, er der sket en forskydning, således at flere og flere bor hos forældre - nu seks pct. mod næsten ingen før. Færre bor sammen med andre - nu 11 pct. mod tidligere 17 pct.

Blandt dem, der bor i selvstændige boliger, er der ikke sket så meget med hensyn til, hvor mange der bor i ejerlejligheder (seks til otte pct. i hele perioden) og i enfamiliehuse (ca. en femtedel i hele perioden). Andelen, som bor i privat udlejningsbyggeri, er faldet markant fra ca. en tredjedel til ca. en fjerdedel. Til gengæld er der flere, som bor i almene boliger og i andelsboliger.

Det gennemsnitlige boligareal pr. person er stort set ikke vokset for denne gruppe - i modsætning til flere af de andre grupper i undersøgelsen. Det har hele tiden ligget på omkrig 65 m². Kun fire pct. har forholdsvis små boliger, som her er defineret som boliger på under 35 m². Tidligere var det otte pct. I hele perioden er det kun ca. ti pct., som har forholdsvis god plads; det er her defineret som mere end 100 m².

Det er især med hensyn til installationsforhold, at der er sket en forbedring for singlerne. Hvor det før var hver femte, som ikke havde eget bad, er det nu kun hver tiende.

I København og Frederiksberg er singlernes ejerform lidt anderledes. Her bor 14 pct. i ejerlejlighed mod otte pct. i hele landet. 18 pct. bor i andelsboliger mod otte pct. i hele landet. 16 pct. af singlerne i København og Frederiksberg har ikke eget bad

11.2 Singlernes boligønsker i henhold til den gennemførte survey

11.2.1 Flytteønsker

En tredjedel af singlerne har planer om at flytte inden for de næste fem år. I hovedstadsområdet er det lidt flere (42 pct.) og i provinsen lidt færre (28 pct.).

11.2.2 Ejerform

Tabel 11.2 Singlernes nuværende ejerform

	Hovedstadsregionen	Provinsen	I alt
Ejerbolig	37	65	55
Lejebolig	49	35	40
Andelsbolig	14	1	6
I alt	100	100	100

Antal personer = 143

Kilde: AKFs Forløbsdatabase i Danmarks Statistik, bearbejdet af By og Byg

Tabel 11.3 Singlernes ønskede ejerform

	Hovedstadsregionen	Provinsen	I alt
Ejerbolig	58	76	70
Lejebolig	25	13	17
Andelsbolig	16	6	10
Ved ikke	1	5	4
I alt	100	100	100

Antal personer = 143

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Blandt singlerne i surveyen bor lidt over halvdelen i ejerboliger, og lidt over to tredjedel ønsker at bo i ejerbolig. 40 pct. bor i lejebolig, men kun 17 pct. ønsker at bo til leje. Der er forskelle mellem singlerne i hovedstadsområdet og provinsen med hensyn til ejerformen. I provinsen ønsker tre fjerdedele at bo i ejerbolig mod to tredjedele nu. I hovedstadsområdet ønsker lidt over halvdelen at bo i ejerbolig mod lidt over en tredjedel nu.

11.2.3 Boligstørrelse

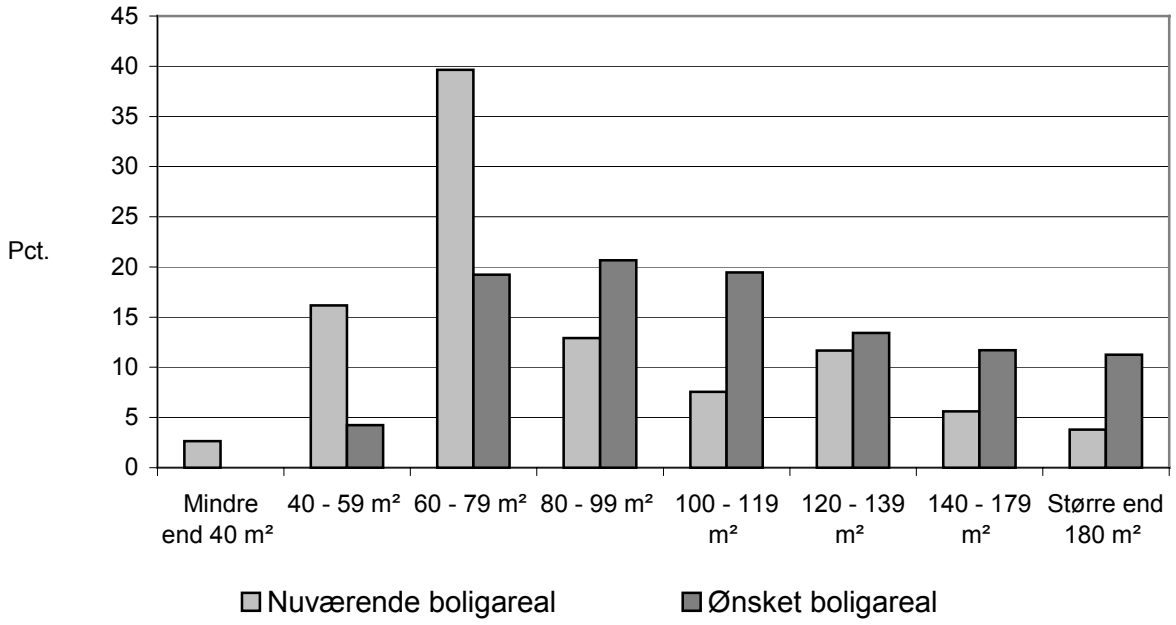
Tabel 11.4 Singlernes nuværende og ønskede boligstørrelse

	Nuværende	Ønsket	Forskel
Mindre end 40 m²	3	0	-3
40 - 59 m²	16	4	-12
60 - 79 m²	40	18	-22
80 - 99 m²	13	19	6
100 - 119 m²	8	18	10
120 - 139 m²	12	12	1
140 - 179 m²	6	11	5
Større end 180 m²	4	10	6
Ved ikke		9	9
I alt	100	100	0

Antal personer = 143

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

*Figur 11.1 Singlernes nuværende og ønskede boligstørrelse *)*



*) De, der har svaret "ved ikke" på spørgsmålet om ønsket boligstørrelse, er i denne graf fordelt i forhold til, hvad de øvrige har svaret.

Som det fremgår af tabel 11.4 og figur 11.1, ønsker singlerne gennemgående større boliger. Halvdelen bor i boliger på under 79 m², men kun en fjerdedel ønsker at bo i så små boliger.

11.2.4 Boligens lokalisering

Tabel 11.5 Singlernes nuværende og ønskede lokalisering af boligen

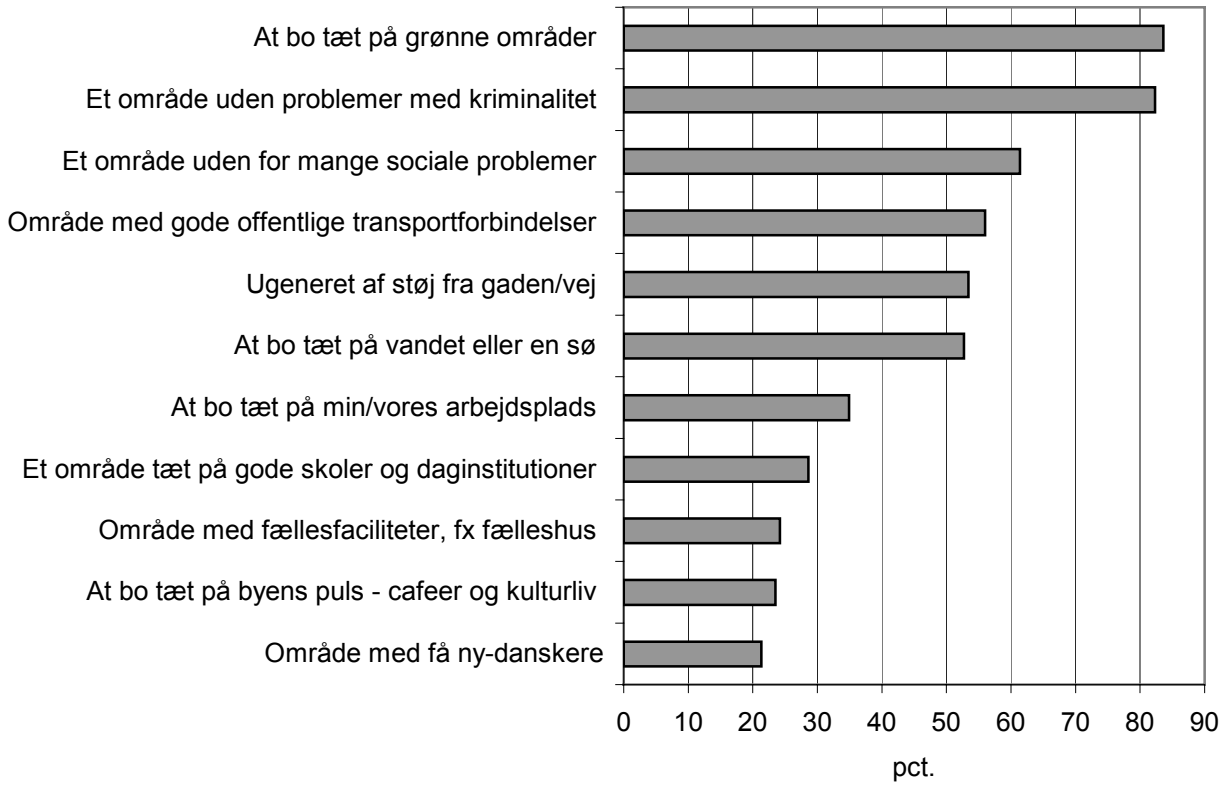
	Nuværende	Ønsket	Forskel
Centrum i en større by	13	8	-6
Et boligkvarter i større by med gader og gårde	14	8	-5
Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer	19	22	3
En mindre eller mellemstor by	25	22	-3
En landsby	13	9	-4
Ude på landet	15	28	12
Ved ikke		3	3
I alt	100	100	0

Antal personer = 143

Kilde: GfK-survey vedrørende boligønsker, bestilt og bearbejdet af By og Byg

Blandt singlerne ønsker færre end nu at bo i centrum af en større by eller i et boligkvarter i en større by med gade og gårde. Godt en fjerdedel ønsker at bo ude på landet.

Figur 11.2 Singlernes præferencer med hensyn til boligområdets karakter



Over 80 pct. af singlerne tillægger det stor betydning at bo tæt på grønne områder og i områder uden kriminalitet. Over halvdelen lægger stor vægt på, at der ikke er for mange sociale problemer, at der er gode, offentlige transportsystemer, og at området er ugeneret af vejstøj. En tredjedel lægger vægt på, at området ligger tæt på arbejdspladsen. En fjerdedel lægger stor vægt på, at det er et område med fælles faciliteter fx i form af fælleshus, at det er tæt på byens puls, og at der er få ny-danskere.

12. Litteraturhenvisninger

Andersen, Anne Kaag og Senta Lambaa (2001): *Demography in LINE - Migration Patterns*. AKF working paper to be presented at "Udevalla Symposiom 2001"

Boligministeriet (1988): *Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg.* Betænkning fra udvalget til belysning af udviklingen på boligmarkedet i de kommende år.

Boligselskabernes Landsforening (2000): *Analyser af situationen på boligmarkedet.*

Christensen, Anne Louise; Henrik Christoffersen, Kristian Madsen-Østerbye og Dan Asbjørn Smitt (1987): *Boligmarkedet i Danmark I – II.* AKF Forlaget.

Christoffersen, Henrik (1991): *De unge på boligmarkedet.* AKF Forlaget.

Christoffersen, Henrik og Lars Even Rasmussen (1995): *Danskernes bomønster siden 1970.* AKF Forlaget.

Norstrand, Rolf; Anne Kaag Andersen og Karsten Bo Larsen (2001): *Regional udvikling af indkomst og beskæftigelse.* AKF Forlaget.

Det Økonomiske Råd (2001): *Dansk Økonomi, forår 2001*