

Befolkningens boligønsker

Hans Kristensen og Hans Skifter Andersen

Center for Bolig og Velfærd – Realdania Forskning
August 2009

Indhold

1. Indledning, konklusioner og sammenfatning.....	4
Indledning	4
Konklusioner.....	4
Sammenfatning	6
Viden om boligpræferencer	6
Boligønsker 1986, 2001 og 2008	7
Sammenhæng mellem nuværende og ønsket bolig	8
Hvordan har man fundet boligen?.....	9
Ønsker til boligens omgivelser og beliggenhed.....	9
Bevæggrunde for at eje sin bolig	10
Bevæggrunde for at bo til leje.....	11
Boligudgifternes belastning af husstandsøkonomien.....	12
Boligpræferencer gennem livsforløbet.....	13
Boligpræferencer hos forskellige socialgrupper	16
2. Viden om boligpræferencer	17
Hvorfra stammer viden om boligpræferencer?	17
Hvilke forhold ved boligen har betydning	17
Viden om valg af ejerform	19
Hvad har betydning for forskelle i præferencerne	22
En analysemodel for boligpræferencer	25
3. Udviklingen i boligønskerne for befolkningen som helhed 1986, 2001-2008.....	27
Udviklingen i boligsituationen 1981-2003	27
Udviklingen i boligønskerne	27
Ønsket ejerform.....	27
Ønsket boligtype	29
Ønsket boligstørrelse.....	30
Boligens lokalisering.....	31
4. Sammenhængen mellem nuværende og ønsket bolig.....	33
Ønsket og nuværende ejerform	33
Årsager til at ønsker om ejerbolig ikke er realiseret	34
Ønsket og nuværende boligtype.....	35
Ønsket og nuværende boligstørrelse	36
Ønsket og nuværende lokalisering.....	37
Hvordan man har fundet den nuværende bolig ?	38
5. Ønsker til boligens omgivelser og beliggenhed.....	41
Spørgsmål i undersøgelsen.....	41
Præferencer i 2001 og 2008	41
Forskelle i præferencer efter ejerform.	43
Forskelle i præferencer efter boligtype	43
Forskelle i præferencer efter lokalisering	44
Sammenhængen mellem præferencerne	44
6. Bevæggrunde for at eje sin egen bolig.....	49
Spørgsmål i undersøgelsen.....	49
Begrundelser for at eje	49
Sammenhængen mellem begrundelser for at eje	50
Sammenhængen med hidtidig ejerform	51

Sammenhæng mellem begrundelser for at eje og boligens geografiske placering	52
7. Bevæggrunde for at leje boligen	55
Begrundelser for at leje i 2001 og 2008	55
Sammenhængen mellem begrundelser for at bo til leje	56
Sammenhængen med hidtidig ejerform	56
Sammenhæng med boligens geografiske placering	57
8. Boligudgifternes belastning af husstandsøkonomien	59
9. Boligpræferencer gennem livsforløbet	61
Definition af livscyklusgrupper	61
Udviklingen i livscyklusgruppernes placering på boligmarkedet 1981-2003	61
Ønsker til boligtypen	69
Ønsket boligstørrelse	69
Ønsket lokalisering af boligen	71
Ønsker til boligens omgivelser	72
Ønsket ejerform og begrundelser herfor	73
Boligudgifternes belastning af økonomien	76
10. Boligpræferencer hos forskellige socialgrupper	77
Ønsker til boligtypen	77
Ønsket ejerform	77
Ønsker til lokalisering	78
Boligudgifternes belastning af økonomien	79
Referencer	80
Bilag 1: Bilagstabeller	82
Bilag 2: Boligsurveys 2008 og 2001	88
Vægtning for køn og alder	88
Vægtning for skævhed i boligsituation	89
Spørgeskemaet 2008	90
Registerdata	96

1. Indledning, konklusioner og sammenfatning

Indledning

Boligen har en afgørende betydning for den enkeltes og familiens liv og velfærd, sundhed og trivsel. Man har brug for boligen til at spise og sove i, og efterhånden også til at arbejde eller uddanne sig i. Boligen er for langt de fleste mennesker den største, samlede udgiftspost i deres økonomi. For mange boligejere er den også den største opsparring. En række antropologiske og sociologiske undersøgelser har derudover vist, at boligen er en integreret del af de fleste menneskers livshistorie og meget vigtig for deres almindelige velbefindende. Undersøgelserne har også vist, at boligen indgår som en væsentlig målestok for ens egen succes i tilværelsen, ligesom den bruges til at markere, hvem man er (eller gerne vil være). Boligen er således en afgørende økonomisk størrelse i de fleste menneskers liv, lige som den er en væsentlig del af identitetsdannelsen, på samme måde som ens arbejde er det.

Denne rapport om befolkningens boligønsker er baseret på en survey med telefoninterviews, som blev gennemført i foråret 2008 blandt 1.500 personer over 15 år. En nærmere beskrivelse af undersøgelsen findes i bilag 2.

Der blev i 2001 gennemført en lignende survey med næsten de samme spørgsmål, som har givet mulighed for at belyse ændringerne i boligønskerne i løbet af dette årti. Der findes desuden enkelte data fra en undersøgelse i 1986 af præferencer for boligens ejerform.

Formålet med undersøgelsen og rapporten er at kaste lys på befolkningens præferencer for forskellige boliger, deres ejerform, omgivelser og beliggenhed, og at vise, hvordan dette varierer mellem forskellige grupper i befolkningen. I undersøgelsen ses også på, hvordan den faktiske boligsituation (ejerform) har ændret sig siden 1981 baseret på registerdata.

Efter en gennemgang af noget af den eksisterende viden om boligefterspørgsel i kapitel 2 belyser rapporten i kapitel 3 udviklingen i boligønskerne for befolkningen som helhed fra 1986 til 2008, og i kapitel 4 analyseres sammenhængen mellem disse og den boligsituation man allerede har. I kapitel 5 ses på befolkningens præferencer for egenskaber ved boligens omgivelser og beliggenhed, og det undersøges, hvilken sammenhæng disse har med præferencer for hustype, ejerform og for at bo i byer eller på landet. I kapitel 6 og 7 undersøges nærmere, hvilke begrundelser folk har for henholdsvis at eje eller leje deres bolig, og om dette har en sammenhæng med, hvor de bor. Efter et afsnit om, hvor belastende boligudgifterne opleves i boliger med forskellige ejerform og beliggenhed er der i de sidste to kapitler analyser af forskelle i præferencer for forskellige grupper i befolkningen. I kapitel 9 ses på forskelle mellem familier i forskellige stadier af livsforløbet og i kapitel 10 på husstande opdelt i forskellige socialgrupper med hensyn til beskæftigelse og indkomst.

Konklusioner

Det mest slående resultat af undersøgelsen af befolkningens boligpræferencer i 2008 er, at danskernes foretrukne familiebolig er en ejerbolig i et enfamilieshus. Og at denne boligform er blevet mere og mere populær over de 22 år, der er gået siden den første boligpræferenceundersøgelse blev gennemført i 1986. Kun blandt de unge – og især de unge enlige – er der sket et fald i ønsket om enfamiliehus, men ikke i ønsket om ejerbolig. Der er generelt sket en lille forskydning med hensyn til, hvilken type af enfamiliehus, der ønskes, i retning af at færre ønsker de ældre murermesterhuse og villaer, mens flere ønsker nye huse. I og med at hovedparten af de danske børnefamilier rent faktisk bor i et ejet enfamiliehus, er der for dem en ret god overensstemmelse mellem den ønskede og den opnåede boligform.

De væsentligste begrundelser for præference for ejerbolig er – og har i alle årene været – ønsket om at kunne disponere frit over sin bolig og selv at kunne reparere huset og vedligeholde haven. Men det har også stor betydning, at der er tryghed og forudsigelighed om boligens økonomi, som i øvrigt i gennemsnit opleves mindre belastende af beboerne i ejerboligerne, end af dem der bor i både leje- og andelsboligerne. Endelig er der en gruppe, som ønsker ejerbolig, fordi det er eneste mulighed for at få en passende bolig på det lokale boligmarked.

Ønsket om at bo i lejebolig eller andelsbolig er ikke nær så udbredt. Det findes først og fremmest hos de unge enlige, som foretrækker denne mere urbane boligform i de større byers centrale dele, med god adgang til byens udbud af uddannelse, kultur, underholdning og cafeer. Mere generelt gælder det for alle aldersgrupper, at valget af lejeboligen ofte begrundes med, at den er lettere at komme ind i og ud af, man er fri for en masse besvær med drift og vedligeholdelse, den er billigere end ejerboligen, og man kan få boligstøtte. Det sidste er især vigtigt for ældre enlige. Set i forhold til 2001 er den almene sektor blevet relativt mere populær, mens færre foretrækker den private udlejningsbolig.

Dragningen mod enfamiliehuset i forstaden opstår, når de unge danner par, og bliver endegyldigt realiseret når børnene kommer. Grønne omgivelser, fravær af kriminalitet og sociale problemer – forstadens forudsigelige tryghed, kommer i højsæde i denne fase af livet. Samme præferencemønster findes hos de enlige forsørgere, men de har i noget mindre omfang end parfamilierne realiseret drømmen om enfamiliehuset. Singlerne – de enlige mellem 30 og 59 år – er mere splittede i deres ønsker til boligens omgivelser. I denne gruppe er der både fællestræk med de unge enlige, at bylivet frister, og et samtidigt ønske om rolige, grønne omgivelser. Blandt de ældre par over 60 år, er enfamiliehuset stadig den foretrukne boligform, med nogenlunde de samme begrundelser som børnefamiliernes bortset fra, at børnevenligheden i omgivelserne ikke tillægges særlig megen vægt (længere). De ældre enlige orienterer sig i lidt større udstrækning mod lejeboligen, men hovedparten bor dog stadig i ejerbolig. Interessant nok genfindes i denne gruppe interessen for byens tilbud. På det felt ligner de ældre enlige singlerne og de unge enlige.

Mange af beboerne i leje- og andelsboliger vil gerne have en ejerbolig indenfor de næste 5 år, men har af forskellige grunde ikke opnået det endnu. Mange af dem – især de unge har ventet med at købe, fordi de forventer at få højere indkomst, og et større behov for plads og frie omgivelser indenfor de nærmeste år. Men for mange er problemet, at ejerboligen er for dyr, der hvor de gerne vil bo, eller at de ikke vil reducere deres øvrige forbrug.

De, der bor i ejerboliger, har i de fleste tilfælde fundet boligen via markedskanaler som ejendomsmæglere og annoncer. Det samme gælder for meget få i leje- og andelsboliger. Især i andelsboligerne er personlige kontakter meget vigtige som adgangsvej.

Som helhed er der færre end tidligere, som ønsker at bo i forstæderne, og flere som ønsker at bo i bykerne. De fleste ønsker dog at forblive i det område, hvor de allerede bor, men i "brokvartererne" vil mange gerne flytte væk. Der er også mange, som gerne vil flytte ud på landet. Især husstande uden tilknytning til arbejdsmarkedet ønsker ofte, at komme væk fra byerne ud til landområderne. Det gælder også generelt dem, der er opvokset på landet og gerne vil tilbage.

Nærhed til natur og fravalg af sociale problemer i boligområdet har størst betydning ved boligvalget. Derimod er det ikke særligt vigtigt at bo i et område, hvor man ligner hinanden, eller at undgå indvandrere. Der er imidlertid store forskelle mellem præferencerne hos forskellige grupper. De unge vil gerne bo tæt på byens liv, samt tæt på venner og familie, børnefamilierne vil bo i områder med gode opvækstvilkår for børn, og de ældre vil bo tæt på naturen. De lægger desuden mere vægt på at bo sammen med nogen der ligner dem.

Sammenfatning

Viden om boligpræferencer

Boligpræferencer er komplekse og svære at måle

Boligpræferencer er et udtryk for det enkelte menneskes ønsker og forestillinger om, hvordan det helst vil bo. Problemet med at afdække sådanne præferencer er, at de i større eller mindre udstrækning kan være påvirket af den enkeltes økonomiske muligheder for at opfylde ønskerne og af, at uligevægt på boligmarkederne betyder, at mange husstande er nødt til at vælge en anden bolig end den, de foretrækker. Dette er nogle af de væsentligste grunde til, at der kun i begrænset omfang findes forskningslitteratur om boligpræferencer og boligefterspørgsel. Der findes derimod en ret stor viden om, hvad mennesker lægger vægt på i og ved deres bolig, fra andre typer af forskning om boligen.

Der er et meget stort antal forhold, som har betydning, når folk skal vælge bolig. Disse forhold kan opdeles i 1. Egenskaber ved selve boligen og dens friarealer, 2. Det lokale område, 3. Lokal offentlig og privat service og faciliteter og 4. Lokalisering og transport i forhold til større geografiske områder.

Der er meget stor forskel mellem præferencer hos forskellige mennesker og mellem forskellige geografiske områder. Boligvalget er meget komplekst og mange forskellige forhold skal opvejes mod hinanden. For det første er det sjældent enkelte egenskaber, man går efter, men i højere grad kombinationer af egenskaber. Forskning viser desuden, at den enkelte boligsøgende skelner mellem forhold, der er en uafviselig betingelse for accept af boligen, forhold der kan opgives, hvis de kompenseres med at andre forhold bliver bedre, og endelig forhold som man generelt kan give køb på.

Mange motiver for at vælge ejerform

Boligens ejerform er ofte en central del af boligvalget, og dette hænger meget sammen med, at forskellige ejerformer tillægges forskellige egenskaber hos de boligsøgende. I litteraturen om, hvad der har betydning for om man ønsker at eje sin bolig, er følgende forhold nævnt: 1. Det økonomiske udbytte af investeringer i ejerboliger, 2. Likviditets- og lånebegrænsninger, som forhindrer den enkelte i at realisere et køb, 3. Udgifter og besvær vedrørende drift og vedligeholdelse, 4. Transaktionsomkostninger og fleksibilitet, 5. Sikkerhed i boligsituationen og 6. Råderet over boligen og muligheder for selv at ændre den.

I de fleste vestlige lande har ejerboligen i lange perioder været en god økonomisk investering sammenlignet med andre investeringer, men mange mennesker har på grund af likviditets- og lånebegrænsninger ikke mulighed for at købe. Ejerboligerne kan vedligeholdes billigt ved gør-det-selv arbejde, men vedligeholdelsen kan også være en belastning. Lejeboliger kan lettere fraflyttes og er mere fleksible, mens sikkerhed i boligsituationen (bortset fra ved indkomstfald) og råderet er bedre i ejerboligen.

Forskelle i præferencer kan henføres til livsfase, hvor man tidligere har boet, samt til økonomi og baggrund

De store forskelle mellem boligpræferencerne hos forskellige mennesker kan først og fremmest henføres til, at de befinder sig på forskellige stadier i livsforløbet, med forskelligt boligbehov og forskellige ressourcer, til at der generelt er forskelle over livsforløbet mht. indkomst og andre ressourcer, og til at der er forskel mellem deres kultur og livsstil. Der er desuden forskelle mellem forskellige geografiske områder, hvor forskelle i udbuddet af boliger kan have stor betydning for den enkeltes muligheder og præferencer.

Forskning tyder på, at den enkeltes boligpræferencer er meget præget af, hvilke boliger man tidligere har boet i. Der er således en tendens til, at folk i højere grad end normalt bor i samme boligform, som de er opvokset i, og den måde man bosætter sig i familiens etableringsfase har stor betydning for det senere forløb.

Mange forbliver i den bolig, som de får umiddelbart efter, at de har fået deres børn og har opnået en acceptabel boligsituation.

Andre forskelle hidrører fra, at boligen har en forskellig betydning hos forskellige mennesker. Der er fremsat en teori om, at den kun for nogen har stor betydning, og denne gruppe har mange og specifikke ønsker når de søger bolig. For andre er boligen blot et sted, man overnatter og slapper af, mens livet leves andre steder, hvorfor omgivelserne ikke betyder noget. Endeligt er der en gruppe for hvem, boligvalget er givet på forhånd, fordi de ønsker et bo et bestemt sted – ofte det sted de er vokset op. For disse kan der være specifikke ønsker til selve boligen, mens omgivelser og lokalisering mv. ikke er til diskussion. De er på forhånd givne.

Boligønsker 1986, 2001 og 2008

I modsætning til de fleste andre europæiske lande er der ikke i de sidste 25 år sket en forøgelse af andelen af familiehuse, som bor i eget enfamiliehus. Der er sket et fald i andelen fra 43 % i 1981 til 39 % i 2003. Hjemmeboende børn over 20 år regnes som selvstændige huse uden egen bolig. Der er ikke sket et fald i andelen af 'huse', som bor hjemme, deler bolig med andre eller bor i boliger uden eget køkken (i alt ca. 21 %). Der er sket et drastisk fald i andelen, der bor i private udlejningsboliger fra 23 til 15 %. Det skyldes især, at en del af disse boliger er omdannet til andelsboliger, som er steget fra 1 til 5 %. Også den almene bolig har fået en øget rolle (fra 13 til 16 %).

Den generelle tendens i udviklingen af præferencerne for ejerform i de tre undersøgelser har gået fra en "ved ikke" procent på 12 i 1986 til 4 % i 2001 og kun 2 % i 2008. Hvis disse procenttal ikke kun afspejler forskellig interviewteknik, men viser reelle ændringer i befolkningen, så er der tale om, at næsten alle har klare ønsker og forventninger til deres fremtidige boligforhold. Det er bemærkelsesværdigt at den markante afmatning, der har været på boligmarkedet i 2007 og 2008, ikke i større udstrækning afspejler sig i usikkerhed om, hvor og hvordan man ønsker at bo om fem år.

Det ejede enfamiliehus er stadig mere populært

Det relativt entydige billede af boligpræferencerne i 2008 er, at danskernes ønskebolig er en ejerbolig i et enfamiliehus eller rækkehus, som er mellem 100 og 180 m² stort og som ligger i en forstad til en større by eller i en mindre eller mellemstor by.

Ses der på udviklingen i ønskerne i perioden fra 1986 til 2001 og 2008, viser det sig, at ønsket om at bo i ejerbolig var højt allerede i 1986, hvor 68 % udtrykte dette ønske og at det er steget yderligere igennem hele perioden for i 2008 at ligge på 70 %. I den nævnte periode har boligmarkedet gennemgået dramatiske op- og nedture. Fra midten af 1960'erne og frem til 1978 steg de reale boligpriser konstant, med en stigningstakt, som næsten var lige så høj, som den der forekom i perioden fra år 2000 til 2007. Fra 1978 til 1982 faldt priserne med næsten 1/3 del, for dernæst igen at stige – mindre dramatisk – frem til 1986. Dernæst faldt priserne igen helt frem til 1993, hvor en langsom stigning satte ind. Prisstigningerne accelererede kraftigt i 2002 for igen at falde fra 2007 og frem. De tre undersøgelser af boligpræferencerne kan således afspejle forskellige aktuelle oplevelser på boligmarkedet. I 1986 et marked, som havde været ude for et massivt prisdyk, men som igen var på vej op. I 2001 en relativt stabilt stigende prisudvikling, og i 2008 et usikkert marked, hvor nogle års massive prisstigninger var afløst af begyndende prisfald. Denne dramatik om priserne på ejerboliger har imidlertid ikke sat sig afgørende spor i danskernes præferencer for ejerboligen.

I 2001 og 2008 blev der også spurgt til ønskerne om boligens type. Det viste sig, at ønsket om at bo i enfamiliehus (inkl. landhuse) har ligget på ca. 67 % i både 2001 og 2008, mens ønsket om at bo i rækkehus er steget fra 10 til 12 %. Hvad angår ønskerne til boligens størrelse har præferencerne for boliger i "mellemstørrelsen" dvs. mellem 100 og 180 m² været stigende fra 52 til 59 %, mens både de mindre og større boliger er blevet mindre eftertragtede.

Færre vil bo i forstæderne og flere i centrum

Ønskerne til boligens beliggenhed er ændret fra 2001 til 2008. Ønsket om at bo i forstaden er aftaget fra 30 til 27 %, mens ønsket om de mindre og mellemstore byer ligger konstant på ca. 24 %. Den mest markante ændring er et stigende ønske, fra 9 til 19 %, om at bo i centrum af en større by. Sidstnævnte tendens kunne tænkes at hænge sammen med det seneste årtis mange centrumsnære byggerier på attraktive grunde på havnene og på konverterede tidligere erhvervsarealer.

Sammenhæng mellem nuværende og ønsket bolig

Man er tilfreds med sin ejerform – i hvert fald i ejerboliger

Det mest slående træk ved en sammenligning af befolkningens nuværende bolig med den ønskede bolig, er, at langt de fleste ønsker at blive i den bolig(form), som de allerede har. Det kan tolkes som et udtryk for, at bevægelserne på boligmarkedet mellem de forskellige boligtyper og lokaliseringer, stort set ender med at gøre folk tilfredse, eller i det mindste at man vænner sig til den situation, man har opnået. Dette gælder særligt udpræget for ejerne i enfamiliehusene, hvor 86 % allerede bor sådan, som de ønsker at bo.

I lejeboligerne og etageboligerne er tilfredsheden knapt så overbevisende. Kun lidt under halvdelen (44%) ønsker at blive i en lejebolig. Resten ønsker sig andre steder hen, først og fremmest går ønskerne i retning af ejerboligen i enfamiliehuset (49 %).

Andelsboligerne ligger på et tilfredshedsniveau lidt over lejeboligerne med 55 % som vil forblive i andelsboligen, hvilket dog er væsentligt under de 86 % som vil forblive ejere. De nuværende beboere i andelsboliger, som ikke vil blive, ønsker sig først og fremmest over i ejerboligerne, det gælder for fem ud af seks, mens hver sjette ønsker sig en lejebolig.

Mange lejere og andelshavere har ikke råd til en ejerbolig, men en del forventer at få råd senere.

Ejerboligerne er således eftertragtede, men ikke alle får realiseret drømmen om ejerboligen. Den oftest givne begrundelse for, at man ikke har realiseret sit ejerønske er, at ens boligbehov vil være anderledes om fem år og at man vil have en højere indkomst. Disse forklaringer giver næsten 70 % af dem, der endnu ikke har fået den ønskede ejerbolig. Men også prisen på ejerboligen kan virke blokerende for erhvervelsen. Det er tilfældet i 40 % af tilfældene. En anden økonomisk begrundelse, som næsten 30 % giver udtryk for, er, at man ikke vil skære ned på sit øvrige forbrug for at realisere ejerboligdrømmen.

Der er mangel på mellemstore boliger

Der er – som man kunne forvente – færre, som ønsker at bo i mindre boliger på mellem 60 og 100 m², end der rent faktisk gør dette. Der er især boligstørrelsen 100-119 m², der ønskes af væsentligt flere end der pt. bor i den. Også for boliger på 140-179 m² er der overskud af ønsker, mens dette ikke gælder for boliger på 120-139 m².

Flest vil væk fra brokvartererne og færrest fra landområderne

Når det kommer til spørgsmålet om, hvor man helst vil bo i byen eller på landet, er det mest almindelige svar, at ca. 70 % ønsker at bo der, hvor man allerede bor. Kun i en lokalitet ønsker et flertal af beboerne sig at bo et andet sted om fem år. Det er blandt dem, der bor i brokvartererne. Kun 43 % ønsker at blive, mens 22 % ønsker at flytte længere ud til forstaden og 1 % tættere ind til byens centrum. En sandsynlig forklaring er, at brokvartererne i vid udstrækning fungerer som "ungdomsboliger", hvor man slår sig ned i relativt billige boliger, når man flytter hjemmefra, men at man er indstillet på at forlade boligen og kvarteret, når man etablerer sig som familie.

Blandt de, der bor på landet, er det 86 %, der gerne vil blive der. Det hænger sammen med, at en stor del af beboerne er opvokset på landet og gerne vil blive der. Der er desuden mange af dem, der er vokset op i landområderne, men ikke bor der nu, som gerne vil vende tilbage. Stabiliteten er mindre i landsbyerne (69 %), især fordi en del af dem (11 %) gerne vil flytte helt ud på landet.

Hvordan har man fundet boligen?

Ca. halvdelen har fundet deres bolig via de almindelige markedskanaler som annoncer og ejendomsmæglere og andelen er steget lidt siden 2001. Personlige kontakter gennem venner og familie har været vigtige for hver femte person og 11 % fik boligen via ventelister hos udlejere. Det er primært i ejerboligsektoren, at markedskanalerne bruges (60 %), mens det er sjældent i lejeboliger (17 %) og andelsboliger (27 %). Især i andelsboliger er personlige kontakter vigtige. Ventelister og kommunal anvisning formidler næsten halvdelen af lejeboligerne.

Ønsker til boligens omgivelser og beliggenhed

Nærhed til natur og sociale forhold har størst betydning, mens det kun har mindre betydning, om man bor sammen med nogen man ligner

Det er efterhånden en slidt vittighed, at ejendomsmæglere fremhæver tre forhold som afgørende, når det gælder om at sælge en bolig: beliggenhed, beliggenhed og beliggenhed. Boligpræferenceundersøgelserne fra 2001 og 2008 kan kun delvist bekræfte dette, hvis udsagnet dækker over de fysiske omgivelser. Det forhold flest lægger vægt på, som en egenskab med stor betydning i begge årene, er at bo tæt på grønne områder. Der er udregnet et præference indeks, som bliver 100 hvis alle giver udtryk for, at en given egenskab har stor betydning for valget af boligens beliggenhed, men 0 betyder at alle mener, at den pågældende egenskab ingen betydning har. Indekstallet for "nærhed til grønne områder" lå i 2001 på næsten 90 og i 2008 på næsten 80. Andre beliggenheds forhold ligger på noget lavere indeks. Fx når "tæt på vandet eller en sø" kun op på et indekstal på knapt 50 i 2008.

De yderligere forhold, som flest synes har stor betydning for valget af boligen, vedrører egenskaber ved boligområdets sociale forhold. "At bo i et område uden problemer med kriminalitet" lå således på indeks 90 i 2001 og på 75 i 2008, mens "at bo i et område uden for mange sociale problemer" i 2001 lå på næsten 80 og i 2008 på ca. 65.

På et niveau umiddelbart under ligger nogle mere fysiske egenskaber ved boligens omgivelser, "at bo i et område med gode offentlige transportforbindelser" ligger i begge årene på indeks 60, mens "at bo i et område tæt på gode skoler og daginstitutioner" lå på indeks 45-50 i de to år.

Ses der på, hvilke forhold relativt få lægger vægt på, er det overraskende, når den løbende politiske debat tages i betragtning, at følgende forhold vurderes som havende meget lille – eller næsten ingen – betydning. "At beboerne i området ikke er for forskellige" ligger på ca. indeks 15, "at bo i et område med få ny-danskere" lå i 2001 på indeks ca. 35, i 2008 kun på ca. 20.

I en række bypolitiske initiativer til forbedring af de sociale relationer i by- og boligområder indgår etableringen af beboerhus eller fælleshus. Når man spørger folk om betydningen af dette for deres boligvalg, så viser det sig, at der er meget få, som tillægger det betydning. Indekset ligger på 25-30. Denne lave prioritering af fællesfaciliteter kan ses i lyset af undersøgelser, der viser, at de fleste moderne mennesker vælger deres omgangskreds ud fra andre kriterier end, at man bor samme sted. Familiebånd, venskaber opstået via arbejdsfællesskab og forskellige former for interessefællesskaber, har i dag væsentligt større betydning for det sociale liv. "At bo tæt på venner og familie" har således relativt stor betydning (indeks 56).

Der er sammenhæng mellem ønsket boligform og ønsker til omgivelserne

I analysen af beliggenheds- og omgivelsespræferencerne er der blevet set på, hvorledes de varierer med ejerform, boligtype og lokalisering. Det overordnede

billede er, at dem der ønsker en ejerbolig i et enfamiliehus lægger megen vægt på grønne omgivelser og gode forhold for børn, mens dem der ønsker sig en leje- eller andelsbolig i en etageejendom ikke tillægger børnevenlighed nogen særlig betydning. De synes derimod, at nærhed til byens puls, cafeerne og kulturlivet har stor betydning. Helt i overensstemmelse med disse præferencemønstre viser det sig, at dem, der ønsker at bo i centrum af en større by, ikke er særligt optaget af problemer med gadestøj, sociale problemer eller for den sags skyld kriminalitet, mens dem, der foretrækker forstaden, i højere grad ønsker sig social homogenitet, fravær af sociale problemer og gode forhold for børn.

Nogle præferencer hører sammen – andre ikke

De mange svar på spørgsmålene om betydningen af beliggenhed og omgivelser for boligvalget er blevet analyseret nærmere ved brug af en faktoranalyse, som kan vise, hvorledes de forskellige spørgsmål hænger sammen. Analysen viser, at der er 6 forskellige og uafhængige dimensioner for præferencerne: ønsket om at undgå sociale gener, ønsket om gode vilkår for børn, ønsket om social homogenitet, ønsket om at bo tæt på naturen, ønsket om at bo tæt på sine sociale netværk og endelig ønsket om at bo tæt på byens tilbud.

Analysen viser lidt overraskende, at der ikke er nogen særlig sammenhæng mellem ønsker om at undgå sociale problemer og ønsker om social homogenitet i lokalområdet. Den viser også, at nogen mennesker har mange og forskellige præferencer, mens andre kun har meget få. Det er således, at de, der lægger vægt på bylivet, og de, der lægger vægt på nærhed til deres sociale netværk, relativt sjældent har andre stærke præferencer. Dette bekræfter antagelser om, at nogle kun søger bolig et bestemt sted – enten i den tætte by eller et sted de kender og måske er vokset op i.

Bevæggrunde for at eje sin bolig

Ejerboligerne udgør 55 % af de 2,6 mio. boliger i Danmark. I gennemsnit ønsker 70 % af den voksne befolkning at eje sin bolig. Og ikke mindre end 59 % gør det allerede. Med 59 % af befolkningen boende i 55 % af boligerne kunne der være tale om overfyldte ejerboliger. Det er imidlertid ikke tilfældet, da ejerboligerne rundt regnet i gennemsnit er næsten dobbelt så store som lejeboligerne og andelsboligerne.

Vigtigste ejerfordel, at kunne disponere over og indrette sin bolig

Den vigtigste grund til at eje sin egen bolig, som både nuværende og forventede (inden for de kommende 5 år) boligejere er enig om, er, at ejerboligen giver mulighed til frit at disponere over sin bolig. Denne begrundelse når op på en indekssværdi på godt 95, hvilket vil sige at så godt som alle siger, at dette forhold har stor betydning. Man kan indrette og lave om på enfamiliehuset uden at skulle spørge andre, man kan støje – eller få fred – uden at være afhængig af andre, man kan dyrke sin have – eller lade være. Friheden til at kunne reparere og indrette huset og dyrke haven ligger på et indekstal omkring 80 – det har altså i gennemsnit stor betydning. En nærmere analyse viser, at betydningen er størst i landsbyerne og ude på landet, mindst i de større byers centrum og brokvarterer. Denne variation hænger naturligt sammen med, at ejerboligerne i byernes centrum og brokvarterer hovedsageligt er ejerlejligheder, med de begrænsninger det giver for "gør det selv" projekter, mens ejerboligerne i landsbyerne og ude på landet rummer mange muligheder for reparation, vedligeholdelse og andre "gør det selv" projekter.

Økonomisk tryghed og investeringsfordele er næstvigtigst

Med et indekstal på omkring 80 er økonomisk tryghed i ejerboligen af stor betydning for både nuværende og kommende ejere. Den økonomiske tryghed må hos relativt nybagte husejere med store boligudgifter forstås som overblik over og forudsigelighed af husudgifterne. Hos husejere, der har betalt gælden mere eller mindre ned, er overblik og forudsigelighed formentlig kombineret med relativt lave husudgifter. Men også det forhold, at boligen opfattes som en værdifast investering tillægges stor betydning (indeks på ca. 75). At man i ejerboligen kan regne med, at man kan få værdien af de forbedringer man laver i boligen med sig, når man flytter, tillægges næsten lige så stor betydning. Interessant nok er det blandt nuværende

beboere i andelsboliger, som forventer at flytte i ejerbolig, at sikkerheden for at få sine investeringer igen i ejerboligen tillægges allerstørst betydning.

Det har nogen – men dog mindre – betydning (indeks ca. 45) at man med ejerboligen har noget at videregive til sine børn. Muligheden for at belåne boligen til forbrugsformål tillægges kun mindre betydning (indeks 40).

Kun muligheden for lån til forbrug er blevet vigtigere siden 2001

Begrundelserne for at købe ejerbolig er blevet gjort op i både 2001 og 2008, henholdsvis før og efter en periode med meget store stigninger i ejerboligpriserne. Man kunne forvente, at erfaringerne fra denne periode smittede af på især de økonomiske forventninger omkring ejerboligen, således at investeringsaspektet scorede endnu højere i 2008 end i 2001. Det er imidlertid ikke tilfældet. Kun muligheden for at kunne belåne sin bolig for at forøge sit forbrug blev tillagt lidt større vægt i 2008 end i 2001 – efter en længere periodes næsten daglige avisomtale af "lånefesten" i ejerboligerne. Men det mest interessante i denne sammenhæng er, at denne mulighed generelt ikke anses for særligt vigtig.

Vurderet samlet, er det mest slående, at der praktisk taget ingen forskelle er på besvarelserne og prioriteringerne imellem de to år. Måske det begyndende fald i boligpriserne fra 2007 til 2008 har bragt forventningerne i 2008 ned på niveau med 2001 – eller også er forklaringen at de fleste ejeres forhold til deres boligøkonomi ikke er specielt pris- og konjunkturafhængigt.

Ikke store forskelle mellem begrundelser hos lejere og ejere, men derimod mellem by og land

Sammenhængene mellem de mange forskellige begrundelser for at eje sin egen bolig er blevet analyseret med en faktoranalyse. Den viser, at begrundelserne kan samles til følgende nye samlede variable: langsigtede økonomiske forhold som opsparing og tryghed; kortsigtede som forbrug, skat og investeringsmuligheder; arvemuligheder; økonomiske dispositionsmuligheder; udfoldelsesmuligheder i fritiden, og endelig "husbehov", som er næsten sammenfaldende med begrundelsen, at man ikke kan finde et andet sted at bo i det område, man bor i.

Der er kun mindre forskelle på begrundelserne for at eje mellem de, der allerede ejer og de, der ikke gør det endnu. Lejere begrundet det oftere med husbehov og med, at de gerne vil kunne give deres børn noget at arve. For dem, der ønsker ejerlejligheder, er begrundelsen i lidt højere grad kortsigtede økonomiske fordele, arv og husbehov, end hvad gælder for dem, der ønsker enfamiliehuse. Der er desuden store forskelle på begrundelserne afhængigt af, om man bor i by eller på land. De økonomiske begrundelser og husbehov har størst vægt i de større byer, mens det i landsbyer og landområder har størst betydning, at man kan udfolde sig med projekter i boligen.

Bevæggrunde for at bo til leje

De almene lejeboliger udgør 21 % og private udlejningsboliger 17 % af boligerne, altså i alt 38 % lejeboliger. Knap 21 % af den voksne befolkning ønsker sig at bo i lejebolig. Det er væsentligt færre end de 35 % som faktisk bor i lejebolig.

Økonomiske forhold vigtigst for valg af lejebolig

Blandt dem, der ønsker at bo i lejebolig om fem år (en gruppe som omfatter både nuværende ejere og lejere), er begrundelsen for at vælge lejeboligen først og fremmest at lejeboligen ikke kræver udbetaling, og at man kan få boligstøtte i lejeboligen. Eller sagt med andre ord: at lejeboligen er billigere at komme ind i og billigere at bo i end ejerboligen. De nævnte forhold har hver for sig kun "nogen betydning", men tilsammen med begrundelsen "at få lavere boligudgifter" har de dog en stor betydning.

Det har også nogen betydning at lejeboligen er nemmere at komme af med end ejerboligen, mens det forhold, at man i lejeboligen er fri for selv at skulle vedligeholde boligen, ikke tillægges særligt stor betydning.

Deles dem, der ønsker lejebolig, op i to grupper ud fra, om deres nuværende bolig er en ejer- eller en lejebolig, ændres begrundelserne for at foretrække lejeboligen ikke særligt meget. Der er dog en del af de nuværende ejere, som lægger vægt på, at de kan få boligstøtte. De nuværende boligejere – som ønsker at blive lejere – lægger knapt så meget vægt på de lavere boligudgifter, som de nuværende lejere gør. De tillægger heller ikke muligheden for nemt at komme af med boligen lige så stor betydning, som de nuværende lejere gør. Men forskellene er ikke særligt store.

Forskel på begrundelser i by og på land

En faktoranalyse af begrundelserne for at bo til leje viser, at der er fire forskellige dimensioner, som forklarer præferencerne for lejeboligen: de giver fleksibilitet og mindre økonomisk risiko; de stiller mindre krav om likviditet; de giver mindre besvær, og endelig rummer de mulighed for tildeling af boligstøtte. Der er lidt forskel på begrundelserne i by og på land, idet man oftere lægger vægt på fleksibilitet og likviditet i byerne, mens man i landsbyer og på landet oftere begrundet et ønske om lejebolig med mindre besvær med drift og vedligeholdelse og med muligheden for boligstøtte.

At der ingen risiko er for lejere, hvis boligpriserne falder, tillægges nogen, men ikke en særligt stor, betydning generelt. Men ses der på nuværende ejere, som ønsker en lejebolig, så har dette forhold meget stor betydning. De faldende boligpriser i 2007-2008 har sandsynligvis skabt frygt for formuetab hos de boligejere, der er på vej ud af ejerboligen og over i lejeboligen. En frygt man ved, at man kan undgå i lejeboligen.

Mindre vægt på fleksibilitet og lav udbetaling siden 2001

Ses der på holdningsændringerne mellem 2001 og 2008 er der ikke de store ændringer. Den økonomiske hovedbegrundelsen for at leje (ingen udbetaling + boligstøtte) har fået lidt mindre betydning i løbet af perioden, og det har begrundelsen med, at lejeboligen er let at komme af med, også fået.

Boligudgifternes belastning af husstandsøkonomien

Boligudgifternes andel af indkomsten har været stabil i en årrække

I gennem mange år har det været et tilbagevendende politisk og mediemæssigt tema, at boligudgifterne er svært belastende for husstandsøkonomien hos store dele af befolkningen. Helt generelt ved vi, at den gennemsnitlige boligudgift ligger på ca. 20 % af de disponible indkomster. Det niveau nåede boligudgifterne op på i begyndelsen af 1990'erne, og overraskende nok er gennemsnittet ikke steget siden da, trods store reale prisstigninger på ejerboliger i hovedstadsområdet og noget mindre i resten af landet fra 2002 til 2006. Det kan skyldes, dels at indkomsterne også er steget meget, dels at det kun er et mindretal, der er ramt af de stigende priser. Desuden har faldende rente, nye låneformer og fastfrysningen af ejendoms-skatte også haft betydning. Historisk lå den største stigning i boligudgifterne fra midten af 1960'erne til midten af 1970'erne, hvor gennemsnittet gik fra 10 til ca. 18 % af de disponible indkomster. De reale boligpriser kulminerede i 1978, og det niveau blev først igen nået i 2004-05.

Få synes, at de har belastende boligudgifter

En gennemsnitlig boligudgift dækker over en betydelig spredning i udgiftsniveau. Nybagte boligejere i hovedstadsområdet vil med en vis sandsynlighed opleve boligudgifterne som en tung byrde, mens ældre par i provinsen med lån der er betalt ud, sandsynligvis vil opleve, at boligudgifterne overhovedet ikke er noget problem. Alligevel er det lidt overraskende, at både beboere i ejerboliger og i andelsboliger i gennemsnit på det nærmeste udtrykker, at boligudgiften ikke er noget problem, mens lejere i gennemsnit oplever boligudgifterne mere belastende – men langt fra som ”noget af et problem”, og slet ikke som en tung byrde.

Flest har høje boligudgifter i byerne

Da boligprisudviklingen har været særligt voldsom i Hovedstaden og de større byer i landet, er der i analysen også blevet set på, hvorledes boligudgiftsbelastningen fordeler sig på forskellige geografiske områder. Som forventet udtrykker lidt flere af

dem, der bor i centrum af en større by eller i byernes forstæder, end dem der bor på landet, at boligudgifterne er en belastning. Men selv for disse grupper er det gennemsnitlige belastningsniveau ganske lavt – et sted midt mellem intet problem og noget af et problem, og langt fra en tung byrde. En væsentlig forklaring på dette kan være, at langt de fleste boligejere har boet i deres bolig så længe, at lånebyrden er blevet reduceret.

Studenter er mere belastede - pensionister og højtlønnede mindre

Ses der på, hvorledes forskellige socialgrupper oplever boligudgiftsbelastningen, viser det sig, at det er de studerende, som udtrykker den største belastningsgrad – men stadig et godt stykke fra at være noget af et problem – mens personer uden for arbejdsmarkedet og beskæftigede med lav indkomst ligger noget under dette niveau, men dog lidt højere end beskæftigede med høj indkomst. Interessant nok udtrykker pensionister i gennemsnit nærmest, at boligudgifterne ikke er noget problem. Sidstnævnte fænomen kan have mange forklaringer: pensionister i ejerboliger kan have betalt lånene ud og pensionister i lejeboliger nyder ofte godt af den særlige boligydelse for pensionister. Men forklaringen kan også være, at en stor del af nutidens pensionister bor relativt beskedent, fordi de stammer fra de generationer, der ikke flyttede i store (og dyre) ejerboliger som unge, men tvært imod ofte blev boende i relativt små (og billige) lejeboliger.

Boligpræferencer gennem livsforløbet

Enfamiliehuset (villa, parcelhus, rækkehus) er den mest eftertragtede boligform helt generelt. I gennemsnit ønsker 79 % at bo i denne boligform. Dette gennemsnit dækker over nogle forskelle i ønsker mellem forskellige livscyklusgrupper. I undersøgelsen sondres mellem følgende livscyklusgrupper: (unge) hjemmeboende, unge enlige under 30 år, unge par under 30 år, børnefamilier par, enlige forsørgere, singler 30-59 år, barnløse par 30-59 år, ældre par over 60 år og ældre enlige over 60 år.

Tværsnit af livscyklusgrupper ikke det samme som livsforløb

Disse livscyklusgrupper, som er opgjort på undersøgelsestidspunktet i 2008, rummer erfaringer fra meget forskellige generationer. Således består gruppen af 60+årige både af mange fra "de store årgange" født under og lige efter anden verdenskrig og af nogle af de mindre førkrigs-generationer født i 1920'erne og 1930'erne. Den samme generationsmæssige kompleksitet findes i gruppen af 30 til 59årige. Disse forskellige generationer har haft ganske forskellige oplevelser og valgmuligheder på boligmarkedet på afgørende tidspunkter i deres livsforløb som fx ved familiedannelsen og børnenes fødsel. Det bliver i nogen udstrækning sløret i en tværnsnitsbaseret livscyklusopdeling som den her valgte. Et mere entydigt generationsperspektiv fremkommer, hvis man ser på gruppen af under 30årige, som er født i perioden fra 1979 til 1993, og som derfor holdt sit indtog på boligmarkedet fra lige før år 2000 og frem til nu.

For de fleste livscyklusgrupper har udviklingen over de godt tyve år fra 1981 til 2003 ikke forrykket balancen afgørende mellem de forskellige boligformer. Der er dog undtagelser.

Væsentlig færre unge familier bor i eget enfamiliehus i dag i forhold til 1981

De unge par under 30 år uden børn havde i 1981 et bosætningsmønster, hvor bolig i eget enfamiliehus og i private udlejningsboliger var helt dominerende. I løbet af de godt tyve år siden da er billedet blevet mere broget. Der er væsentligt færre, der bor i eget enfamiliehus og der er væsentligt flere, der bor i andelsbolig, mens andelen i private udlejningsboliger er nogenlunde uforandret. Der er også lidt færre blandt de yngre par (under 35 år) med børn, der bor i eget enfamiliehus end tidligere.

Færre singler og ældre bor i private udlejningsboliger

Blandt singlerne mellem 30 og 59 år er andelen i private udlejningsboliger – som i 1981 var den mest almindelige boligform for denne gruppe – blevet reduceret til at ligge på niveau med bosætningen i eget enfamiliehus og i almene lejeboliger.

Andelsboligerne er også steget i betydning for denne gruppe, men huser dog under 10 % af singlerne.

Bosætningsmønsteret hos de ældre enlige over 60 år følger nogenlunde samme udvikling, som blandt singlerne. Andelen i private udlejningsboliger er næsten halveret siden 1981, således at den i dag ligger på niveau med de almene udlejningsboliger og ejerboligerne i enfamiliehusene. Også for denne gruppe har andelsboligerne fået en stigende, men dog stadig behersket, betydning.

Ejerboligen i enfamiliehuset er den dominerende boligform for de fleste øvrige livscyklusgrupper. Det gælder for par med børn og for par mellem 30 og 59 år uden børn, lige som det gælder for ældre par over 60 år. I alle disse grupper bor mellem 60 og 80 % i et eget enfamiliehus.

Et helt specielt bosætningsmønster findes hos de enlige forsørgere med børn. Blandt dem bor op mod 70 % i udlejningsboliger – med to tredjedel i de almene boliger og en tredjedel i privat udlejning. Og selvom der har været forskydninger over de godt tyve år siden 1981, så har de været så små, at det grundlæggende mønster er det samme ved periodens slutning i 2003.

Præferencerne skifter hurtigt fra lejlighed til enfamiliehus i de første faser af livsforløbet

For de forskellige livscyklusgrupper er den nuværende bolig og ønskerne til den fremtidige bolig i hovedtrækkende fordelt som følger.

De hjemmeboende bor hovedsageligt i enfamiliehus (hos forældrene). Det gælder 76 %. Deres forventninger til egen fremtidig bolig på fem års sigt er præget af denne boligform, idet 63 % ønsker at bo i enfamiliehus. Det er et forbløffende højt tal, når man sammenligner med boligformen for de unge enlige under 30 år, som er flyttet hjemmefra. Blandt dem er det kun 14 %, som bor i enfamiliehus, og kun 31 % som ønsker at bo i enfamiliehus. De unge enlige ønsker at bo i mere bymæssige omgivelser og i etagehus.

Det billede skifter imidlertid brat, når de unge danner par. Lidt mere end hver tredje (34 %) af denne gruppe bor i enfamiliehus, men ikke mindre en 82 % forventer at komme til at bo i enfamiliehus i løbet af de næste fem år. Ønsket om at bo i enfamiliehus stiger yderligere, når man ser på de par der er over 30 år. Blandt disse ønsker 92 % af de barnløse par at bo i enfamiliehus, og 91 % af de par som har fået børn. For de to grupper er drømmen allerede realiseret af hovedparten, idet hhv. 82 og 84 % bor i enfamiliehus.

Også midaldrende enlige og ældre foretrækker enfamiliehuset

Blandt de enlige forsørgere er ønsket om enfamiliehuset også stærkt, idet 77 % vil foretrække denne boligform. Men andelen som allerede har realiseret drømmen er noget mindre (58 %). Singlerne mellem 30 og 59 år har i endnu mindre udstrækning valgt enfamiliehuset (40 %), men drømmen er der alligevel hos ikke mindre end 70 % af denne gruppe.

De ældre par over 60 uden børn bor hovedsageligt (80 %) i enfamiliehus – og det er også denne boligform de foretrækker på fem års sigt (81 %). De ældre enlige bor lidt sjældnere, men dog for næsten halvdelen vedkomne (47 %) i enfamiliehus. Lidt flere (57 %) af de ældre enlige ville gerne bo i enfamiliehus. Så selv i denne gruppe er enfamiliehuset flertallets foretrukne boligform.

Ønsker om ejerform har samme forløb som ønsker til hustype

Ses der på de forskellige livscyklusgrupperes ønsker til ejerform er der mange lighedstræk med præferencemønsteret vedrørende enfamiliehusene. I alle livscyklusgrupperne, på nær de ældre enlige over 60, er det mere end 60 %, der har en ejerbolig som ønskebolig. Det er især de unge par og børnefamilierne, som vil eje (hhv. 98 % og 88 %). Det kan til dels skyldes at undersøgelsen blev gennemført inden krisen på boligmarkedet for alvor slog igennem. Der er større variation mellem livscyklusgrupperne, når det handler om, hvordan man rent faktisk bor nu. De unge enlige og par under 30 og singlerne mellem 30 og 59 år samt de enlige

forsørgere er de grupper, der er længst fra allerede at have ønskeboligen. For de fleste af disse grupper er det omkring 30-40 %, som bor i ejerbolig. Det er dog kun 14 % af de unge enlige under 30 år, og modsat næsten 50 % af de unge par under 30 år, som bor i ejerbolig. Kun blandt de ældre er der færre med ejerønsker, end der er ejere.

Mange yngre lejere forventer at realisere ejerdrømmen, når økonomi og behov ændres

En analyse af årsagerne til, at det udbredte ønske om at bo i ejerbolig, ikke er realiseret fuldt ud for en del grupper, viser, at de yngre grupper (under 45 år) hovedsageligt begrundes deres endnu ikke realiserede ønsker med, at de regner med, at familiesituationen og boligbehovet vil være ændret i løbet af de kommende fem år, og at man også regner med at have en højere indkomst til den tid. Problemet er også for mellem en tredjedel og halvdelen vedkomne, at der ingen bolig er, som man har råd til, i det område hvor man gerne vil bo. For de over 45årige er der mange forskellige forklaringer på de ikke realiserede drømme, men forventningerne om at familiesituation og boligbehov vil se anderledes ud om fem år, og at der ikke findes boliger man har råd til, der hvor man gerne vil bo, forekommer lidt hyppigere end andre udsagn som forklaring.

De ældre vil bo til leje for at få boligstøtte og mindre besvær – de yngre af økonomiske grunde

Kun iblandt de ældre enlige over 60 år er der et flertal, som ønsker at bo i lejebolig. I den gruppe gælder det næsten for 70 % af gruppen. I de andre livscyklusgrupper, er der relativt få (under 30 %) som ønsker at bo i lejebolig. I en særlig analyse er der set på de forskellige motiver for at vælge lejeboligen. De ret få (ca. 10 %) par børnefamilier, som foretrækker lejeboligen gør det af to grunde. Der er mindre besvær med en lejebolig, og så har de svært ved at rejse penge til køb. Blandt de enlige forsørgere, hvor ca. 20 % ønsker at bo i lejebolig, er hovedbegrundelsen, at det er en fleksibel og mindre risikobetonet boligform end ejerboligen. Men også muligheden for at kunne få boligstøtte spiller en rolle for denne gruppe. Også blandt de ca. 25 % af de ældre par, som foretrækker lejeboligen, spiller muligheden for at få boligstøtte en væsentlig rolle. Blandt de enlige ældre er der ingen faktorer, som slår særligt stærkt ud – men det mindre besvær, der er i lejeboligen, spiller noget ind på valget.

De unge vil bo centralt

Der er en betydelig variation i ønskerne om boligens beliggenhed. Det er især de større byers centrale dele, som skiller vandene. Der tegner sig følgende billede. Blandt de unge enlige, og også blandt de endnu hjemmeboende, ønsker omkring halvdelen at bo centralt i en større by. For begge disse grupper er det byens varierede tilbud om kultur og underholdning og de sociale netværk, som virker tiltrækkende. Nærhed til naturen har så godt som ingen betydning for de unge, hvilket gode vilkår for børn heller ikke har når man som ung først er flyttet hjemmefra.

Børnefamilierne vil bo udenfor byerne – singlerne ikke

Det nærmest diametralt modsatte billede tegner sig for par børnefamilierne, hvor kun 21 % ønsker at bo i centrum af en større by eller i brokvartererne. Tilsvarende lave præferencer tegner sig for de øvrige livscyklusgrupper, med undtagelse af singlerne mellem 30 og 59 år, blandt hvilke godt 30 % ønsker at bo i centrum eller brokvartererne i en større by. Blandt børnefamilierne og de enlige forsørgere er det helt dominerende motiv for at fravælge de større byers centrale dele, hensynet til børnene. Det motiv har ikke nogen særlig betydning for hverken singlerne, de barnløse par i alderen 30-59 år eller for de ældre par, som i stedet lægger nogen vægt på nærhed til naturen og et ønske om social homogenitet i boligområdet. Bylivets tilbud frister dog både singlerne i 30-59 års alderen og de ældre enlige over 60 mere, end det frister børnefamilierne.

Boligudgifterne er mest belastende for de unge og enlige forsørgere

Afslutningsvis er der set på, i hvilken grad boligudgifterne opleves som en belastning i de forskellige livscyklusgrupper (ejere og lejere er her set under et). Mest overraskende er det, at den gennemsnitlige vurdering ligger et sted mellem

"ikke noget problem" og "noget af en byrde" – og langt fra vurderingen at "udgiften er en tung byrde". De unge enlige, de unge par og de enlige forsørgere er de tre grupper, som oplever boligudgifterne mest belastende, uden at det dog er et stort problem. Par børnefamilierne, singlerne og de ældre enlige synes de er lidt belastende, mens de barnløse par i alderen 30 til 59 år, og parrene over 60 stort set vurderer, at boligudgifterne ikke er noget problem.

Boligpræferencer hos forskellige socialgrupper

Der er ikke de store forskelle mellem boligpræferencerne hos forskellige socialgrupper, bortset fra pensionister og studerende, samt beskæftigede med højere indkomst. De sidste foretrækker noget oftere ejerboligen og enfamiliehuset i forstæderne.

De studerende bor i etageboliger i byerne, men forventer at flytte til enfamiliehus i forstæderne

Gruppen af studerende i socialgruppeinddelingen viser sig – ikke overraskende – at have en præferenceprofil, som ligger helt på linje med livscyklusgruppen unge enlige under 30 år. To ud af tre bor i en etagebolig og i centrum af en større by. Men 65 % forventer at komme til at bo i enfamiliehus inden 5 år og 71 % i ejerbolig. Overraskende nok vil 30 % af dem bo i forstaden.

Pensionisterne vil ofte bo til leje og i almene boliger

I socialgruppeopdelingen er gruppen af pensionister udskilt for sig. Dens præferencer er en mellemting mellem præferencerne hos de ældre par over 60 år og de enlige over 60 år, hvilket er umiddelbart forståeligt, da pensionistgruppen indeholder begge disse to livscyklusgrupper. Mest interessant er det, at af de godt 43 % af pensionistgruppen, som ønsker sig en lejebolig, er det godt og vel halvdelen, som helst vil have en almen bolig, mens kun 28 % af dem vil bo i private udlejningsboliger.

2. Viden om boligpræferencer

I dette kapitel gives et kort resume af litteraturen om boligpræferencer og boligvalg som danner baggrund for undersøgelsen. Det drejer sig om følgende: Hvorfra stammer vores viden på området? Hvilke forhold ved boligen har betydning? Hvad har betydning for valg af ejerform? Og hvad har betydning for forskelle i præferencerne hos forskellige husstande. Sidst i kapitlet skitseres en analysemodel for undersøgelsen.

Hvorfra stammer viden om boligpræferencer?

Viden om, hvad der er vigtigt ved boligen og dens omgivelser kan stamme fra meget forskellige typer af forskning. Det kan være viden fra undersøgelser af, hvordan folk bruger deres bolig og føler sig knyttet til den (Gram-Hansen og Bech-Danielsen 2004, Saunders 1989). Det kan være fra den omfattende forskning om, hvorfor folk flytter fra deres bolig og vælger ny bolig, eller hvorfor de ikke flytter fra den på grund af 'stedstilknytning'. Det kan også være fra undersøgelser af tilfredshed eller utilfredshed med boliger og boligområder.

De konkrete undersøgelser af boligpræferencer kan opdeles i hhv. 1. erklærede (på engelsk: 'stated') præferencer og 2. afdækkede ('revealed') præferencer (Floor og van Kempen 1997, Timmermanns et. al. 1994, Coolen og Hoekstra 2001). De erklærede præferencer finder man frem til ved at spørge folk direkte om, hvor de helst vil bo og hvorfor. De afdækkede præferencer findes ved at undersøge, hvor folk faktisk bor. Det kan være både nyligt flyttede, man undersøger, eller alle.

Begge metoderne har metodiske problemer. Ved de erklærede præferencer tages ikke nødvendigvis hensyn til mulighederne for at realisere dem. Dette kan betyde, at der er store variationer mellem svarene fra husstande, der burde have de samme præferencer, fordi nogle har et realistisk billede af deres muligheder på boligmarkedet – og inddrager dette i deres erklæringer – mens andre ikke gør det, og derfor har præferencer, som slet ikke er realistiske. Et andet almindeligt problem er, at boligpræferencer oftest deles op i mange forskellige aspekter ved boligen, som undersøges separat. I virkelighedens verden har boliger forskellige kombinationer af egenskaber som boligsøgende lægger vægt på. Der er forsøgt udviklet metoder til at håndtere denne kompleksitet (Coolen og Hoekstra 2001). Der kan også skelnes mellem 1. absolutte præferencer ved boligen, dens omgivelser og lokalisering, der er en uafviselige betingelse for at acceptere en bolig, 2. trade-off præferencer, der kan gives køb på, hvis andre fordele kan opnås og 3. relative præferencer, der, selv om de anses for at have betydning, ikke medfører en afvisning af boligen, hvis de mangler (Floor og van Kempen 1997).

Ved metoden med de afdækkede præferencer er problemet, at den faktiske boligsituation ikke nødvendigvis afspejler de bagvedliggende præferencer. Det skyldes for det første, at de faktiske muligheder på boligmarkedet og den enkeltes økonomiske ressourcer spiller en rolle. Selv hvis man ønsker at afdække de økonomisk betingede præferencer kan den faktiske situation give et forkert billede, fordi reguleringer af markedet og uligevægt kan betyde, at man ikke kan få den optimale bolig (Timmermanns et. al 1994, Skifter Andersen og Bonke 1980). Desuden betyder mobilitetshæmmende forhold, at mange familier, trods væsentlige ændringer i boligbehov, bliver boende i boliger, som med tiden i stadigt mindre omfang svarer til deres præferencer (Skifter Andersen og Bonke 1980).

I denne rapport er datagrundlaget fremskaffet ved erklærede præferencer.

Hvilke forhold ved boligen har betydning

Der findes ikke en færdig facitliste over, hvad det er for egenskaber ved boligen og dens beliggenhed, der er af størst betydning. Det skyldes, at forskellige mennesker har forskellige præferencer, men også at disse er ændret over tid. Et eksempel er, at for 40 år siden var boligens installationsstandard af afgørende betydning i boligvalget, fordi en stor del af boligmassen manglede basale ting som toilet og bad. I dag, hvor næsten alle boliger har sådanne faciliteter, er de en selvfølge.

Boligpræferencer afspejler således i en vis udstrækning de muligheder, der er tilgængelige på boligmarkedet.

På grundlag af en gennemgang af forskellige studier¹ vedrørende boligpræferencer, boligmobilitet og boligvalg, stedstilknytning og tilfredshed med boligen, kan udarbejdes nedenstående liste over de egenskaber ved boligsituationen, som man fundet anledning til at undersøge:

Egenskaber ved boligsituationen, som indgår i studier:

1. *Boligen og dens omgivelser*: Boligens størrelse og rum, standard og indretning, ejerform, boligudgifter og boligøkonomi, hustype, arkitektonisk udtryk, aktivitetsmuligheder, egne udearealer (have, altan), udsigt, luft, lys og støj.
2. *Det lokale område*: Bygningers gader og pladsers fysiske karakter og udseende, fysiske gener som trafik, støj og forurening, vedligeholdelsesstandard i området, adgang til grønne områder og vand, private sociale netværk, livsstil, status og socialt miljø, kriminalitet og tryghed.
3. *Lokale offentlige og private servicefaciliteter*: Forretninger, restauranter, sociale aktiviteter, kultur og underholdning, institutioner, idrætsanlæg, legepladser vilkår for børn, lokale sociale netværk og foreninger mv.
4. *Lokalisering og transport*: Afstande til arbejdspladser/uddannelsessteder, bycentre og transportmuligheder. Beliggenhedskommunens service og beskatning. Afstande til familie og venner.

Som det fremgår af det efterfølgende afsnit (og denne rapport i øvrigt) har forskellige personer meget forskellige præferencer i forhold til alle disse egenskaber ved boligsituationen. Man kan i en vis udstrækning tale om 'gennemsnitlige' præferencer, men disse gennemsnit kan være meget forskellige afhængigt af, hvor man undersøger dem og kan variere mellem forskellige lande og typer af byområder. Kauko (2006) viste således, at der med hensyn til præferencer for omgivelser og beliggenhed var forskelle mellem Finland og Holland og mellem centrale byområder og forstæder og mellem flerfamiliehuse og enfamiliehuse. I de finske flerfamiliehuse var lokaliseringen i forhold til arbejde og service højst prioriteret efterfulgt af lokal service, fysiske omgivelser og lokale sociale forhold. I enfamiliehusene i Helsingfors havde de sociale forhold størst betydning efterfulgt af lokalisering, fysiske omgivelser og lokal service. I de hollandske forstæder var det de fysiske omgivelser, som stod højest, efter fulgt af service, lokalisering og sociale faktorer.

I Floor og van Kempens undersøgelse (1997) i de hollandske byer Rotterdam og Tilburg af præferencer for alle forhold ved boligen blev boligstørrelsen oftest nævnt som den vigtigste egenskab ved boligen. Derefter fulgte hustype, boligudgift, tilstedeværelse af have, beliggenhed og lokale faciliteter. Præferencerne for to ud af tre egenskaber blev betragtet som absolutte, dvs. de kunne ikke afviges. Det gjaldt oftest for boligstørrelse og boligudgift, men også nogen gange for hustype og omgivelser. Ca. 20 % var såkaldte trade-off præferencer. Mest almindeligt var at præferencer for omgivelser kunne afviges til fordel for lavere boligudgift eller for bedre hustype.

Thorkild Ærø gennemførte i sit Ph.d. projekt (Ærø 2001 og 2006) en omfattende undersøgelse blandt flyttende husstande i Aarhus. Han skelnede mellem forhold ved selve boligen, ejerformen, forhold ved boligområdet og dets beliggenhed og områdets sociale sammensætning. Generelt scorede forhold ved boligen højest efterfulgt af omgivelser og beliggenhed. De egenskaber ved boligen, som han i gennemsnit fandt havde størst betydning var i prioriteret rækkefølge: 1. Boligens størrelse og antal rum, boligudgiften, 2. installationsstandard, 3. husets

¹ Floor og van Kempen 1997, Timmermanns et. al. 1994, Ærø 2001, Skifter Andersen og Bonke 1980, Kauko 2006, Coolen og Hoekstra 200, Molin et. al 2001, Vorel og Maier 2007, Skifter Andersen 2008, Hidalgo og Hernandés 2001, Cuba og Hummon 1993, Mesch og Manor 1998.

udseende- arkitektur og 4. en pæn indgang. Hustypen indgik ikke direkte fordi populationen var delt op grupper, som flyttede til forskellige hustyper, og der var forskelle mellem prioriteringerne i disse grupper. Men for næsten alle havde boligstørrelsen og boligudgifterne størst betydning.

Med hensyn til præferencer for omgivelser og beliggenhed scorede nærhed til grønne områder højest efterfulgt af 2. nærhed til arbejdsplads, 3. undgå trafik og støj, 4. nærhed til kollektiv transport, 5. nærhed til Midtbylivet, 6. områdets omdømme, 7. bygningers gaders og pladsers udseende, 8. områdets butikstilbud, 9. børnevenlighed, 10. 'naboskab', 11. offentlige institutioner, 12. sports- og fritidsfaciliteter og 13. kulturelle aktiviteter. Undersøgelsen viser en række generelle forskelle mellem tilflyttere til forskellige boligtyper når det gælder præferencer til boligområdet. Ejere går fx mere op i forhold ved boligområdet end lejere.

Endelig var der spørgsmål i emnet 'områdets beboersammensætning', hvor prioriteringerne var følgende: 1. Høj grad af privatliv og uforstyrrelse, 2. at bo blandt andre med samme syn på, hvordan man opfører sig, 3. at bo nær ved venner, 4. bo nær ved andre med samme sprog- og kulturbaggrund, 5. bo nær ved familie, 6. bo nær ved andre familier med børn, 7. bo nær ved jævnaldrende, 8. bo blandt andre med samme smag, 9. bo nær ved andre med samme type arbejde eller uddannelse, 10. bo nær ved andre med samme fritidsinteresser.

Undersøgelsen viste, at har man valgt at flytte til en ejerbolig frem for at leje en bolig gives der typisk tre forklaringer baseret på henholdsvis:

- økonomiske overvejelser (opsparing/investering),
- idealistiske grunde (fuld råderet, tradition, sikkerhed),
- praktiske grunde; at det er svært at finde en ordentlig udlejningsbolig.

På tilsvarende vis gav tilflyttere til lejeboliger, primært to typer forklaringer:

- økonomiske overvejelser - man havde ikke råd til en ejerbolig,
- at lejeboligen er nem at komme af med igen.

I det følgende ser vi nærmere på litteraturen om valg af ejerform.

Viden om valg af ejerform

I den økonomiske forskningslitteratur om boligefterspørgsel har der kun I begrænset omfang været fokus på valg af ejerform, og hvorfor nogle husstande vælger at flytte i lejeboliger. Forskningen har oftest været rettet mod at konstruere modeller til forklaring af efterspørgslen efter boligservice i almindelighed eller efter forskellige egenskaber ved boliger, som størrelse, kvalitet og beliggenhed. Forklaringen på, hvorfor valg af ejerform ikke inkluderes er, at investering i ejerboliger teoretisk set ses som en beslutning, der tages uafhængigt af beslutninger om boligforbrug (Arnott 1977). At købe et hus ses som en investering, der kun afhænger af de forventede økonomiske afkast og risici, og som er en bedre investering end andre alternativer, fx aktier. Det grundlæggende synspunkt er, at boligservice og boligkapital er forskellige goder, som er uafhængige af hinanden og som handles på forskellige markeder, hvorfor boligefterspørgsel teoretisk set er upåvirket af valg af ejerform (Drud and Skak, Hendersson and Lonnides 1983).

I den virkelige verden er det imidlertid indlysende, at dette ikke er tilfældet. Der er store forskelle mellem egenskaberne ved hhv. ejerboliger og lejeboliger. Desuden er der systematiske forskelle mellem karakteristika ved husstande som hhv. ejer og lejer. En af de sandsynlige forklaringer på dette er, at boligefterspørgerne ikke ser beslutninger om boligforbrug og investering i ejerboliger som uafhængige.

Foruden forskelle i det langsigtede økonomiske resultat af at leje eller eje er der også en række andre forhold, som adskiller de to ejerformer. I det efterfølgende diskuteres årsagerne til, at efterspørgslen efter lejeboliger afviger fra efter-

spørgslen efter ejerboliger baseret på den relativt sparsomme litteratur om dette emne i Danmark og udlandet. De forklaringer, som diskuteres er:

1. Det økonomiske udbytte af investeringer i ejerboliger.
2. Betydningen af likviditets- og lånebegrensninger.
3. Udgifter og besvær vedrørende drift og vedligeholdelse.
4. Transaktionsomkostninger og fleksibilitet.
5. Sikkerhed i boligsituationen.
6. Råderet og boligen som hobbyprojekt.

Det økonomiske udbytte af investeringer i ejerboliger

Hvis forbrugerne ser beslutninger om investering i ejerbolig uafhængigt af beslutninger om boligforbrug burde valg af ejerform kun være afhængigt af det forventede økonomiske afkast ved at investere i sin egen bolig.

Kapitalgevinster

Forventninger om stigninger i priserne på ejerboliger og kapitalgevinster som følge heraf kan i perioder have væsentlig betydning for valget af ejerform. Disse forventninger er meget afhængige af den aktuelle økonomiske situation og de senere års udvikling i boligpriserne. I perioder med højkonjunktur og stigende priser, som i Danmark i de sidste 10 år, er forventningerne høje, og de bliver højere jo længere en periode med vækst, som man oplever.

I det lange løb kan det af forskellige grunde forventes, at ejendomspriserne vil stige hurtigere end priserne i almindelighed. For det første er der en tendens til at byggeproduktionen stiger hurtigere i pris end anden produktion – dels fordi det er et hjemmemarkedserhverv, der ikke kan outsources til lande med billigere arbejdskraft, og dels fordi produktiviteten ikke stiger så hurtigt i byggesektoren som i andre sektorer. Nybyggede boliger vil derfor stige hurtigere i pris end andre produkter, hvilket vil få afsmittende virkning på priserne i den eksisterende boligmasse. For det andet medfører øget urbanisering og øget økonomisk aktivitet i de store byområder en tendens til øgede jordpriser, som smitter af på ejendomspriserne. På samme tid mister udkantsområder befolkning og aktivitet med stagnerende eller faldende jordpriser til følge. Forventninger til kapitalgevinster varierer derfor meget mellem forskellige geografiske områder.

Forskelle i beskatning af boligejere og udlejere

Boligejeren er teoretisk set sin egen udlejer, men i de fleste lande har der været en forskel mellem beskatningen af den indkomst (boligservice) som boligejerne opnår og den indkomst, som udlejerne får. I mange lande har der været en beskatning af 'imputed income' (i Danmark kaldet lejeværdi) hos ejerne. Denne skulle svare til nettoværdien af boligservice efter afholdte udgifter. I de fleste lande har beskatningen af 'imputed income' slet ikke været på samme niveau som beskatningen af indkomster fra boligudlejning eller andre investeringer (se fx Haffner og Oxley 1999). Nogle lande – herunder Danmark - har dog i de senere år valgt, at reducere de skattefradrag, som opnås som følge af kapitaludgifter på ejendommen. Men den utilstrækkelige beskatning af ejerboliger har i en lang årrække resulteret i betydelige indirekte subsidier til ejerboliger, som har reduceret efterspørgslen efter udlejningsboliger.

Et vigtigt aspekt af beskatningen af ejerboliger er, om den er neutral i forhold til ejerens indkomstniveau. I nogle lande har de indirekte subsidier til ejerboliger været større til højindkomstgrupper på grund af progressiviteten i skattesystemet. Dette var også tidligere tilfældet i Danmark. Dette har betydet, at der i en lang periode har været større økonomiske incitamenter for højindkomstgrupper til at blive ejere.

Ejerboligen som en sikker opsparing

Men man kan stille spørgsmål ved, i hvilken udstrækning det er muligt for almindelige husstande at gennemføre en tilbundsgående økonomisk analyse af deres potentielle gevinster ved at købe deres bolig. En forklaring på ejerboligens succes kunne derfor være, at erfaringerne fra den faktiske historiske udvikling i mange lande har vist, at de fleste boligejere har haft positive afkast på deres investeringer i boligen og nogen gange store afkast, selv om tab er forekommet i

perioder med faldende huspriser.

Man kan hævde, at fast ejendom i boligen af forskellige grunde giver jævne mennesker en bedre mulighed for at akkumulere formue, og er en mere sikker investering, end mange andre investeringsmuligheder. Konventionel visdom har set investeringer i ejendom, som en gardering mod inflation, der er mere pålidelig end 'papirinvesteringer'. Ejerskab kan ses som en måde at sikre sin formue mod udhuling af inflationen.

Ifølge Troy (1991) har mange husstande vanskeligt ved at spare op, fordi de har tendens til at forbruge hele deres indkomst. Ved at købe en bolig opretter de en slags kontrakt med sig selv om en opsparing, der er nødt til at gennemføre, hvis de vil bevare deres hjem. Men det har på den anden side vist sig at være vanskeligt for ældre at frigøre friværdien i boligen til forbrug, og ordninger med det formål at hjælpe dem med dette har haft begrænset succes, primært fordi de ældre frygter, at værdierne vil være opbrugt inden de dør, og at de vil være nødt til at forlade boligen før tid. For mange kan det også være væsentligt at kunne overføre formue til deres børn.

Betydningen af likviditets- og lånebegrænsninger

Af forskellige årsager er de løbende udgifter i forbindelse med ejerboliger forskellige fra lejernes. Adgang til kapital er nødvendigt for at købe en bolig og renteniveauet og kapitaludgifternes fordeling over tid har stor betydning for de løbende udgifter. Omkostningerne ved at leje er i højere grad en afspejling af det aktuelle boligforbrug, mens udgifterne til ejerboligen kan have en helt anden fordeling over tid end boligforbruget. Dette gælder især i økonomier med høj inflation og prisstigninger på fast ejendom, hvor udgifterne til ejerboligen kan være relativt væsentligt højere i de første år. Dette er ofte i konflikt med udviklingen i indkomst og boligbehov gennem familiens livsforløb. Unge familier kan have problemer med at finansiere købet af en tilstrækkeligt stor ejerbolig på et tidspunkt af deres liv, hvor de har store udgifter til børn og etablering og har mindre indkomster (Artle og Varaiya 1977, Skifter Andersen og Bonke 1980).

Boligefterspørgsel på kort sigt afhænger således af langsigtede boliginvesteringsbeslutninger, men der er en ubalance mellem de typisk store indledende investeringsomkostninger i ejerboliger og værdien af det boligforbrug som opnås. I begyndelsen af livsforløbet er omkostningerne større end værdien af forbruget – ved slutningen mindre. Dette kræver muligheder for at kunne overføre kapital mellem livsforløbsfaserne.

For de husstande, som har svært ved at klare de initiale udgifter til ejerboliger, kan det medføre enten en diskontinuitet i boligforbruget over livsforløbet, eller at de får en større præference for lejeboliger i de tidligste faser af forløbet.

Endelig er der en forskel i den økonomiske risiko over tid, som man påtager sig ved at eje frem for at leje (Rothenburg et. Al. 1991). Ejerne har større risici for afkast og tab og for at gå fallit ved indkomstnedgang, hvis de ikke kan afsætte boligen igen. Lejerne har større økonomisk sikkerhed på kort sigt, men større risiko for stigninger i boligudgiften på længere sigt. Ejerne har en større mulighed for at kontrollere deres boligudgifter, bl.a. ved at udskyde vedligeholdelse eller ved at omlægge lån (Troy, 1991), eller ved at fremleje dele af boligen.

Omkostninger ved drift og vedligeholdelse

Det kan diskuteres i hvor stort et omfang udgifter til drift og vedligeholdelse er højere eller lavere i udlejningsboliger i forhold til ejerboliger. Det afhænger af, i hvor høj grad udlejere er mere effektive til at administrere og vedligeholde ejendomme end individuelle ejere. Det kan være tilfældet, hvis udlejerne er mere professionelle og har stordriftsfordele (se diskussionen nedenfor). Det er imidlertid også væsentligt, at boligejere er i stand til at udføre vedligeholdelse og administration som ubeskattet gør-det-selv arbejde. Lejerne kan ofte selv forbedre deres bolig, men de bliver sjældent kompenseret økonomisk for dette og de investeringer, de måtte foretage, mistes ved fraflytning.

Transaktionsomkostninger og fleksibilitet

Omkostningerne og besværet forbundet med til- eller fraflytning fra en ejerbolig er væsentligt større end for en lejebolig. De konkrete flytteomkostninger er de samme, men for ejerboliger er yderligere forbundet en del omkostninger og besvær ved salg og ved optagelse af lån til køb. Der er således en større fleksibilitet i udlejningsboliger, hvor det er nemmere at skifte bolig.

Konsekvenserne af dette er, at den forventede botid i den valgte bolig har betydning for valget mellem at eje eller leje. Ved en kort forventet botid vil transaktionsomkostningerne tælle relativt mere i sammenligningen mellem de to ejerformer (Rothenburg et. al. 1991, Troy 1991, Dieleman et. al. 1988), mens sandsynligheden for at vælge ejerboliger stiger med den forventede botid. De høje transaktionsomkostninger i ejerboliger kan også medføre en formindsket mobilitet i disse (Lauridsen m.fl. 2006).

Unge familier, der er meget mobile, fordi de hurtigt ændrer boligbehov på grund af husstandsændringer som pardannelse, børnefødsler mv., vil derfor være relativt mere interesserede i lejeboliger set i forhold til mere etablerede familier.

Sikkerhed i boligsituationen

Afhængig af lejelovgivning er lejere sikret mod opsigelse fra boligen eller mod at måtte flytte på grund af huslejestigninger, som de ikke kan betale. Alligevel opleves ejerboligen ofte som mere sikre mod opgivelse og økonomisk nedgang - specielt i boliger med udbetalte lån (Troy 1991). Denne følelse af sikkerhed kan også have sammenhæng med mulighederne for at ændre boligudgifterne ved at omfordele vedligeholdelses- og kapitaludgifter over tiden.

Man kan således forvente en mindre efterspørgsel efter udlejningsboliger jo mindre sikkerhed, der er på udlejningsmarkedet mod opsigelse og ekstraordinære huslejestigninger.

Råderet og boligen som hobbyprojekt

Husstande i ejerboliger har langt bedre muligheder for at tilpasse boligen til deres egne behov end lejerne har. Ejerne kan herved opnå et kvalitativt bedre boligforbrug end lejerne kan (Arnott 1987). Samtidigt har ejerne mulighed for at genvinde deres investeringer i boligen, hvis en højere kvalitet giver en højere salgsværdi. Lejerne mister som regel deres investering ved fraflytning.

Valg af ejerform er desuden påvirket af menneskers behov for at udtrykke sig gennem indretning af deres bolig (Troy 1991). For mange er boligen blevet til et 'hobbyprojekt' (Ærø 2002), hvor det at ændre, udbygge og indrette boligen er blevet en væsentlig fritidsbeskæftigelse. Dette er sjældent muligt i samme omfang i udlejningsboliger som i ejerboliger.

Disse forskelle medfører at husstande, som lægger mere vægt på råderet og ændringsmuligheder i boligen, vil være mere tilbøjelige til at eje og mindre til at leje. Det er typisk blandt mere etablerede midaldrende husstande at ønskerne om råderet over boligen er store, hvorimod både de unge og de ældre i mindre grad har sådanne ønsker (AKF/SBI 2001). Af betydning for konkurrenceforholdet mellem eje og leje er således, i hvor høj grad lejerne er givet mulighed for at disponere over boligen og investere i den.

Hvad har betydning for forskelle i præferencerne

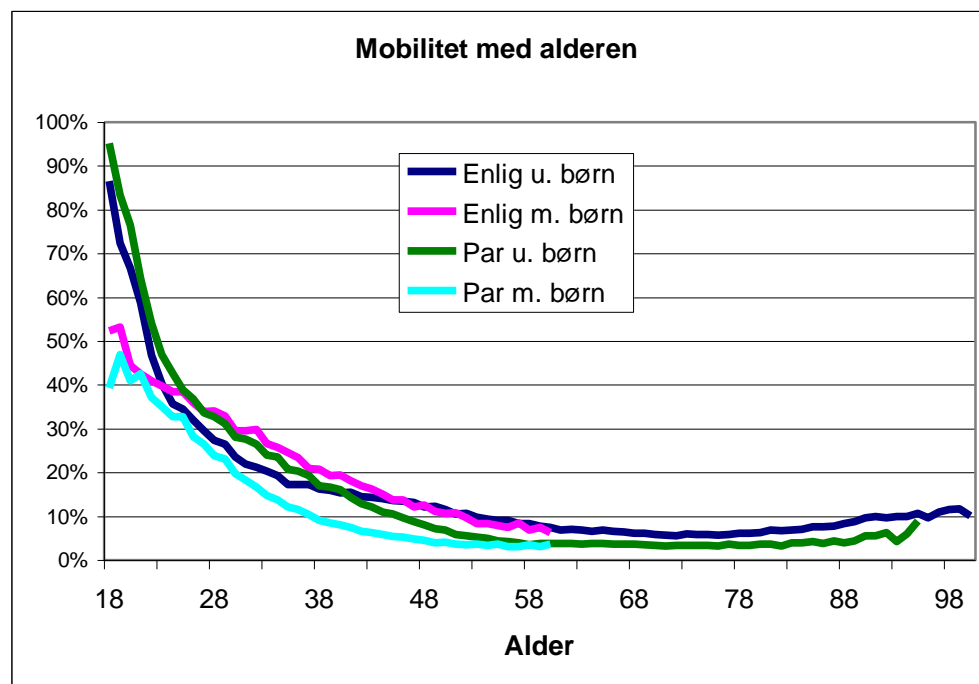
I den ovennævnte litteratur kan findes forskellige bud på, hvorfor der er forskelle mellem boligpræferencerne hos forskellige husstande. I det følgende vil vi diskutere følgende forholds betydning for boligpræferencerne:

- Forskelle i familiesituation og livsforløb.
- Indkomst og andre ressourcer.
- Kultur og livsstil.

Familiesituation og livsforløb

Forskelle i husstandenes familiesituation og ændringer i denne over livsforløbet er traditionelt den faktor, som er blevet tillagt størst betydning (Skifter Andersen og Bonke 1980, Clark og Onaka 1983, Howell og Freese 1983, Floor og van Kempen 1997). Især ændringerne før og efter at familierne har børn skaber markante ændringer i boligønskerne, hvor det især er i etableringsfasen, at ændringerne skaber behov for ændring af boligsituationen. Når man får børn ændres behovet for plads, faciliteter og omgivelser således drastisk. Når børnene flytter hjemmefra mindskes pladsbehovet, men det er ikke altid, at dette giver anledning til ændring af boligen – dels fordi man finder andre anvendelser for pladsen og dels fordi husstandenes mobilitetsevne falder drastisk med årene (Rossi 1955, Skifter Andersen og Bonke 1980). Dette kommer til udtryk ved en generelt brat faldende flyttheppighed med årene (Figur 1). Blandt de ældre er mobiliteten endnu lavere, selv om der kan være stærkt ændrede præferencer med hensyn til boligens størrelse, ejerform, hustype og beliggenhed.

Figur 1. Mobilitet i aldersgrupper. Andelen af gruppen som er flyttet til egen bolig i løbet af 2007 for hvert alderstrin.



Der er en række årsager til, at boligkarrieren ikke altid er den samme for familier med samme familiekarriere. For det første er der forskelle i deres arbejdskarriere og dertilhørende indkomstudvikling (se nedenfor), som betyder, at de økonomiske ressourcer og tilhørende boligmuligheder er forskellige. Disse begrænsninger kan i større eller mindre omfang blive afspejlet i boligpræferencerne afhængigt af, hvor 'realistiske' husstandene er i deres bedømmelse af de fremtidige muligheder.

For det andet er der forskelle på de muligheder, som boligmarkedet tilbyder i forskellige geografiske områder. På grund af sociale og arbejdsmæssige bånd, samt generel stedstilknytning (Mulder 2007, Hidalgo og Hernandés 2001) er de fleste mennesker meget bundne til et bestemt geografisk område og vil ofte forblive der, selv om de ikke finder boligmulighederne tilfredsstillende.

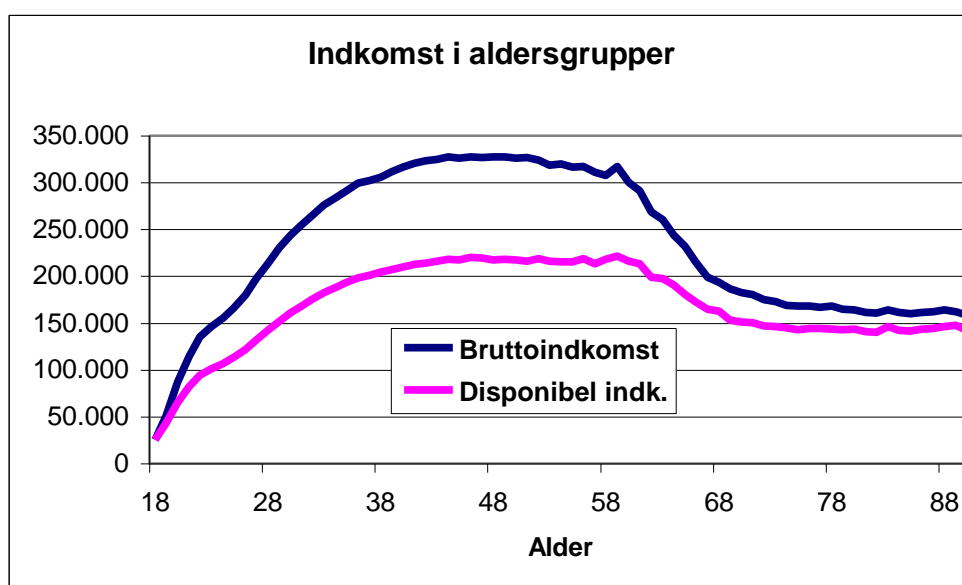
Endelig har der vist sig en form for 'bundethed' i de boligforløb, som forskellige husstande gennemløber (Clapham (2005) taler om 'path dependency in housing'). Folks boligønsker og boligvalg tenderer til at være afhængige af deres hidtidige boligsituation og -karriere. For det første har det vist sig, at opvækstmiljøet har betydning, idet man alt andet lige oftere vælger samme boligtype, som man er vokset op i (Ærø 2002). Det har desuden vist sig, at den første bolig, man vælger

efter endt uddannelse, har meget stor betydning for den senere boligkarrierer, og boligsituationen midt i livet er også helt afgørende for hvilke ønsker, man har som ældre (Howell og Freese 1983). I modsætning til tidligere er livsforløb imidlertid ikke mere så ensartede på grund af hyppigere skilsmisser og karriereændringer. Derfor er forventningerne til fremtiden ikke helt så fastlåste, hvilket kan påvirke boligpræferencerne (Floor og van Kempen 1997).

Arbejdskarriere og økonomiske ressourcer

Den enkeltes udvikling over livsforløbet med hensyn til beskæftigelse og indkomst har også en væsentlig betydning for boligpræferencer både på kort og lang sigt. I de unge år er boligplaceringen påvirket af uddannelsesstedernes geografiske placering, mens det senere er arbejdspladsernes placering. Indkomsterne – og dermed boligmulighederne – er stigende i starten af forløbet indtil midten af fyrrerne (Figur 2) og falder brat efter de 60 år. Men samtidigt har især ejerne med tiden opsparet en boligformue, som betyder, at de kan fastholde boligforbruget selv ved faldende indkomst.

Figur 2. Udviklingen i indkomsten med alderen, 2008.



Det har desuden vist sig, at det ikke kun er den aktuelle indkomst, der har betydning for boligvalget, men i lige så høj grad den forventede indkomst over resten af livsforløbet (Artle og Varayia 1978). Personer med højere uddannelse vil alt andet lige vil have større forventninger til den fremtidige indkomst end personer med lav og vil derfor også i større omfang have præferencer for større og dyrere boliger.

Kombinationen af dette og af den ovenfor beskrevne 'path dependency' har stor betydning for, i hvilken udstrækning man etablerer sig i ejerbolig. Nogle husstande – især de der har høj uddannelse eller tidligt i forløbet har højere indkomst – etablerer sig tidligt i ejerboliger og forbliver i sådanne hele livet. Andre, som ikke får købt ejerbolig i familiens etableringsfase, forbliver derimod i lejeboliger, selv om de har præferencer for ejerboligen.

Kultur og livsstil

I Thorkild Ærø's Ph.d. afhandling, 'Boligpræferencer, boligvalg og livsstil' (Ærø 2002) peger han på, at der kan være 'kulturelle' forskelle, som har betydning for, hvilke prioriteringer folk har, når de vælger bolig. Han definerer tre grupper:

1. **Dem der ikke vælger - en førmoderne modalitet.** I denne situation er det givet, hvor man føler sig hjemme. Boligen vælger så at sige beboeren, og derfor er det i princippet uden mening at tale om valg. Man føler sig hjemme ét sted og fremmed alle andre. Hvor, afhænger af konventioner og

- traditioner. Man bosætter sig hvor familie, forældre, venner og kollegaer altid har boet. Boligvalget foregår ureflekteret, diskuteres ikke, og man afkræves ingen forklaring på, hvorfor man bor hvor man gør.
2. **Dem der vælger - en moderne modalitet.** Med denne modalitet eksisterer det "rette" boligvalg, og spørgsmålet om hvor man skal bo, er reflekteret. Valget er rationelt, det forklares ud fra økonomiske eller funktionelle overvejelser og kan henføres til ens position i samfundet - givet ved den livslange identitet man har i kraft af arbejdet.
 3. **Dem der konstant vælger - en senmoderne modalitet.** I denne situation står man over for et hermeneutisk problem som betyder usikkerhed med hensyn til hvordan situationen skal aflæses. Hvordan vælger man den "rette" bolig når det rette valg i dag måske er uden værdi i morgen? I en verden uden faste værdier er det svært og måske meningsløst at vælge. Usikkerheden føles ubehagelig og medfører rastløshed. Med valg vælger man fra, og det er ubehageligt. Derfor vælger man hverken til eller fra - føler sig på samme tid hjemme alle steder, men også fremmed alle steder.

Teorien indikerer, at der kan være meget stor forskel på, i hvor høj grad forhold ved boligens omgivelser og beliggenhed overhovedet har en betydning. Især for personer, der tilhører den første gruppe, vælges der på forhånd bestemte steder med et givent socialt, kulturelt og fysisk indhold. Sådanne personer vil enten give udtryk for præferencer, der svarer til dette på forhånd givne indhold, eller vil slet ikke have nogen særlige præferencer.

Også den tredje gruppe kan tænkes ikke at have særligt stærke præferencer vedrørende boligens omgivelser, men måske mere vedrørende dens beliggenhed og acces til service, transport og kultur. For nogle er boligen blot ét af flere steder, hvor man føler sig hjemme. Man færdes ligeså hjemmevant andre steder i byen og på rejser og ferier. Boligen er et sted, hvor man slapper af og sover, mens det egentlige liv foregår andre steder i rummet.

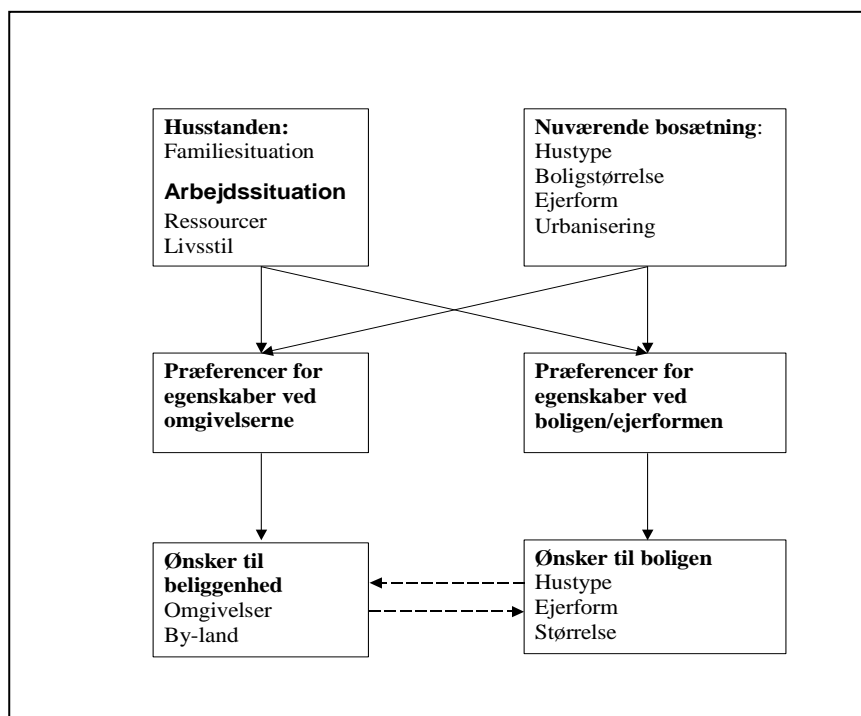
For andre er boligen ensbetydende med familiens base, og tjener dermed til at gøre hverdagslivet praktisk og funktionelt. Her står familielivet i centrum. Specielt, hvis der er børn, har boligens omgivelser stor betydning, hvilket må kunne afspejles i præferencerne.

En pointe her er, at nogle personer kan have stærke præferencer for mange aspekter samtidigt, mens andre kun har det for få. En anden er, at den boligsituation, som familien allerede har etableret kan have afgørende betydning for deres præferencer, fordi de har deres erfaringer fra denne situation. Nogle egenskaber ved omgivelserne kan være en selvfølge for dem, fordi de ikke kan forestille sig at bo andre steder – det gælder måske især for den første af de tre ovennævnte grupper. Et eksempel er, at folk der bor på landet måske ikke ser natur, som noget det er særligt vigtigt at prioritere – de bor jo midt i den – mens natur kan være en meget mere vigtig ting for de, der mangler den og bor i byerne. Man kan tale om, at nogle kan prioritere afsavn højere end erhvervede goder.

En analysemodel for boligpræferencer

Den model, som ligger til grund for analysen af boligpræferencer, er vist i Figur 3. Præferencer for forskellige typer af boliger med forskellig beliggenhed har sin baggrund i de ønsker, man har til egenskaber ved boligen og ved boligens omgivelser og lokalisering. Disse præferencer må antages at være forskellige for forskellige husstande afhængig af deres familiesituation, indkomst, arbejdssituation og livsstil. Desuden antages det, at præferencerne er præget af erfaringerne med den hidtidige bosætning, som har betydet tilvænning og tilhørsforhold til bestemte boligforhold og steder.

Figur 3. Analysemodel for boligpræferencer.

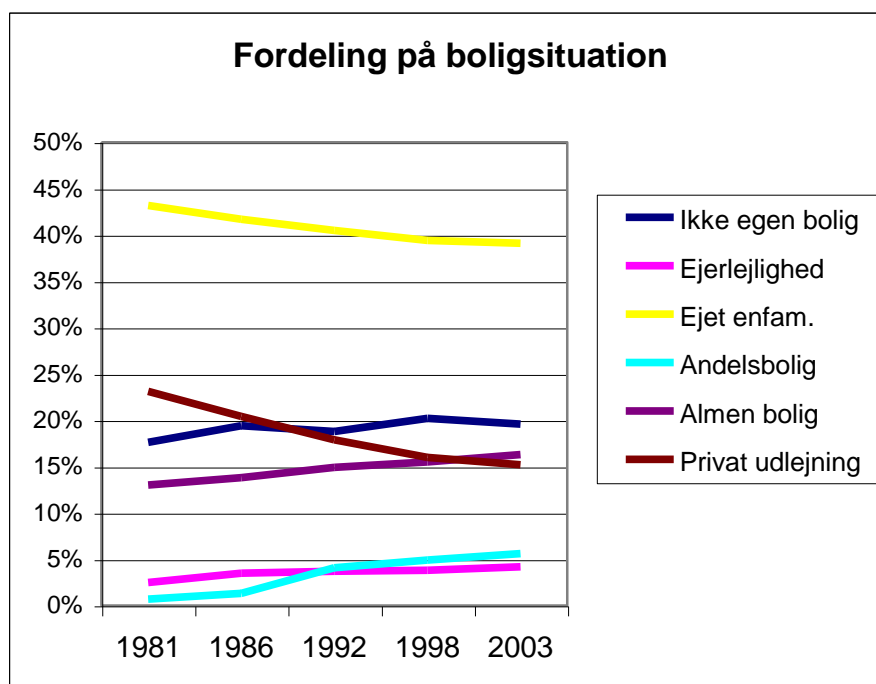


3. Udviklingen i boligønskerne for befolkningen som helhed 1986, 2001-2008

Udviklingen i boligsituationen 1981-2003

I modsætning til de fleste andre europæiske lande (se Skak 2007) er der ikke i de sidste 25 år sket en forøgelse af andelen af husstande, som bor i ejet enfamiliehus (Figur 4). Der er sket et fald i andelen fra 43 % i 1981 til 39 % i 2003.

Figur 4. Udviklingen i familiehustandes fordeling på boligformer 1981-2003.



Note: Familiehustande omfatter ikke hjemmeboende børn over 20 år, der opfattes som selvstændige husstande. Kilde: AKF/SBi 2001 og nye beregninger for 2003.

Der er heller ikke sket et fald i andelen af 'husstande', som deler bolig med andre eller bor i boliger uden eget køkken (i alt ca. 20 %). Ca. halvdelen af disse er hjemmeboende børn, 6 % deler bolig med andre og ca. 3 % har enten boliger uden eget køkken (fx klubværelser, ungdomsboliger eller kollegier), bor i fælleshusholdninger eller i sommerhuse.

Der er sket et drastisk fald i andelen, der bor i private udlejningsboliger fra 23 til 15 %. Det skyldes især, at en del af disse boliger er omdannet til andelsboliger, som er steget fra 1 til 5 %. Også den almene bolig har fået en øget rolle (fra 13 til 16 %).

Udviklingen i boligønskerne

Ønsket ejerform

Ikke mindre end 70 % af befolkningen havde i 2008 ejerboligen som den ønskede boligform. Hvis man betragter andelsboligen som en variant af ejerboligen, så stiger andelen af befolkningen, der foretrækker en ejerbolig med yderligere 6,7 % til ca 77 %. Da det kun er ca. 59 % af befolkningen over 15 år, der bor i ejerbolig er det flere, der ønsker denne boligform, end de der allerede har den.

Tabel 1. Fordeling på ønsket ejerform 1986, 2001 og 2008 (pct.).

Ønsket ejerform	1986	2001	2008	Ændring 1986-2001	Ændring 2001-2008	Ændring 1986-2008
Ejerbolig	68	66,8	70	-1,2	3,3	2,1
Lejebolig	12	19,9	21	7,9	1,1	9,0
Andelsbolig	6	8,3	6,7	2,3	-1,6	0,7
Anden boligform	2	1,1	0,3	-0,9	-0,8	-1,7
Ved ikke	12	4	1,8	-8,0	-2,2	-10,2
Total	100	100	100			

Note: 1986 tallene er ikke vægtede for skævt bortfald på samme måde som 2001 og 2008 tallene.

Ses der på udviklingen i ønskerne over tid har der været en nogenlunde konstant, men ret svag, stigning i ønskerne om at bo i ejerbolig siden 1986. Der er dog nogen usikkerhed forbundet med tallene fra 1986, idet "ved ikke" andelen var på ikke mindre end 12 % i det års undersøgelse og tallene var ikke kontrolleret for skævt bortfald. Set over perioden fra 2001 til 2008, hvor usikkerheden er mindre, er stigningen dog fortsat.

I samme periode er det interessant at notere, at ønsket om at bo i andelsbolig steg fra 6 % til 8 % fra 1986 til 2001, for dernæst at falde fra 8 % til 6,7 % fra 2001 til 2008. Stigningen i den første periode kan forklares ud fra, at andelsboligen i det meste af perioden var den billigste boligform overhovedet. Faldet i interessen fra 2001 til 2008 er forekommet i en periode, hvor en stor del af andelsboligerne har gennemløbet en udvikling, som prismæssigt i vid udstrækning har bragt dem på linje med ejerboligerne. Tidligere tiders væsentligt lavere boligudgifter i andelsboligerne, sammenlignet med ejerboligerne, er i denne periode stort set forsvundet.

Blandt de, der ønsker lejebolig, kan vælges mellem almene boliger eller private udlejningsboliger.

Tabel 2. Fordeling af respondenter, der ønsker lejebolig, på hvilken type af lejebolig, de ønsker. Opdeling i grupper, der er hhv. ejere og lejere i 2001 og 2008 (pct.).

Nuværende bolig	Ønsket lejebolig			I alt	Antal cases
	Alment/socialt boligbyggeri	Privat boligbyggeri	Uden betydning		
2008					
Ejerbolig	35,4	27,8	35,4	100	93
Lejebolig	52	25,3	21,4	100	163
Alle	47,5	25,3	25,3	100	267
2001					
Ejerbolig	19,2	25,0	55,8	100	61
Lejebolig	38,0	30,2	31,8	100	173
Alle	34,0	29,4	36,6	100	240
Ændring 2001-08					
Ejerbolig	16,2	2,8	-20,4		
Lejebolig	14,0	-4,9	-10,4		
Alle	13,5	-4,1	-11,3		

I 2008 ønskede ca. halvdelen, at bo i almene boliger og hver fjerde at bo i private udlejningsboliger. For den sidste fjerdedel var det ligegyldigt om det var den ene eller den anden boligform. Set i forhold, til præferencerne i 2001 er den almene boligs popularitet således steget en del, mens det er lidt færre, der foretrækker private udlejningsboliger.

Tabel 2 viser også, hvad det betyder for valget mellem almene og private udlejningsboliger, om man i forvejen bor i ejer- eller lejebolig. Det er først og fremmest de, der i forvejen bor til leje, der gerne vil bo almene boliger. Blandt ejerne er der lidt flere, der foretrækker private udlejningsboliger end der er blandt

lejerne, men det er dog den almene bolig som også blandt ejerne er den mest populære udlejningsbolig. Den almene bolig har ydermere øget sin popularitet siden 2001 både blandt de nuværende ejere og lejere.

Ønsket boligtype

Hvis man ser på enfamiliehuse og rækkehuse under et, så ønskes denne boligform af ikke mindre end 79 % af befolkningen i 2008. Flest foretrækker de nyere parcelhuse opførte efter 1960, mens interessen for ældre villaer og landejendomme er noget mindre.

Tabel 3. Fordeling på ønsket boligtype 2001 og 2008 (pct.).

Ønsket boligtype	2001	2008	Ændring 2001-08
Etageejendom	18,3	19,5	1,2
Rækkehus mv.	10,8	12,1	1,3
Nyt parcelhus efter 1990	11,5	15,8	4,3
Parcelhus 1960 - 1990	23,6	26,8	3,2
Ældre villa eller muremsterhus	20,9	13,7	-7,2
Landejendom	11,4	10,2	-1,2
Andet	3,4	1,2	-2,2
Ved ikke		0,8	0,8
I alt	100	100	

De ældre ejendomme fra før 1960 bliver åbenbart mindre attraktive i perioden fra 2001 til 2008. Mens denne boligform var ønsket af 21 % i 2001 var den kun ønsket af 14 % i 2008. I stedet er ønsket om et relativt nyt parcelhus (bygget efter 1990) steget markant i samme periode.

Der er en tæt sammenhæng mellem ønsker om ejerform og ønsker om boligtype fremgår det af Tabel 4.

Tabel 4. Ønsket boligtype 2001 og 2008 afhængig af ønsket ejerform (pct.), samt ændring 2001-2008.

Ønsket ejerform		Ønsket boligtype				
		Etageejendom	Rækkehus	Parcelhus	Landejendom	I alt
Ejerbolig	2001	8,2	6,0	68,3	14,7	100
	2008	10,7	6,7	68,5	12,1	100
	Ændring	2,6	0,7	0,2	-2,6	
Lejebolig	2001	45,1	21,4	26,0	2,3	100
	2008	43,4	23,8	26,9	5,0	100
	Ændring	-1,6	2,4	0,9	2,7	
Andelsbolig	2001	34,9	21,4	31,7	7,9	100
	2008	36,3	32,4	28,4	2,0	100
	Ændring	1,4	10,9	-3,3	-6,0	

Kun 10 % af de, der ønskede ejerbolig i 2008, ville bo i etageejendomme (ejerlejligheder). Det er dog lidt flere end i 2001. Næsten 70 % foretrækker parcelhuse og 7 % rækkehuse. Desuden ønsker 12 % landejendomme.

Blandt de, der ønsker lejeboliger, er etageboliger de foretrukne (næsten halvdelen), men hver femte ønsker rækkehuse. 27 % af dem vil gerne leje et parcelhus og 6 % en landejendom. Andelen, der ønsker enfamiliehuse eller rækkehuse er steget lidt siden 2001, mens ca. 2 % færre ønsker etagebolig.

Ønsker om andelsbolig er også oftest forbundet med enfamiliehus eller rækkehus. Kun 35 % ønsker etagebolig. Hver tredje vil gerne have et rækkehus, og denne

andel er steget en del siden 2001. Ca. hver tredje vil gerne have parcelhus eller landeejendom – en boligtype, som er relativt sjældnen for andelsboliger.

Ønsket boligstørrelse

Kun få (ca. 20 %) ønsker boliger på under 100 m² fremgår det af Tabel 5. Ca. 40 % vil gerne have mere end 140 m².

Tabel 5. Fordeling på ønsket boligstørrelse 2001 og 2008 (pct.).

Ønsket boligstørrelse	2001	2008	Ændring 2001-08
Mindre end 40 m ²	0,4	0,3	-0,1
40 - 59 m ²	2	3	1,4
60 - 79 m ²	9	7	-2,7
80 - 99 m ²	13	12	-1,1
100 - 119 m ²	16	20	3,7
120 - 139 m ²	15	16	1,1
140 - 179 m ²	21	23	2,1
Større end 180 m ²	17	16	-1,3
Ved ikke	5	2	-3,0
Total	100	100	0,0

Der har i hele efterkrigstiden været en konstant stigning i det antal m² vi har til rådighed i vores boliger. I gennemsnit er tallet steget fra ca. 35 m² pr. beboer i 1945 til ca. 52 m² i dag. I samme periode er den gennemsnitlige husstandsstørrelse blevet reduceret fra 3,2 person til 2,2 person.

Disse to udviklingstræk svarer godt overens med, at interessen for boliger på under 100 m² har været klart aftagende fra 2001 til 2008, mens interessen for boliger på fra 100 til 180 m² har været stigende. Man kunne formode, at også interessen for boliger over 180 m² ville være steget, men det kan ikke ses af tallene. Der er tvært imod tale om et svagt fald i andelen, som ønsker sig en meget stor bolig. Fra 17 til 16 %. Det kan hænge sammen med de stærkt stigende huspriser i observationsperioden.

Der er en tæt sammenhæng mellem ønsker til boligtype og forventninger om, hvor stor boligen skal være (Tabel 6).

Tabel 6. Personer med forskellige ønsker til boligtype fordelt på ønsket boligareal, 2008 (pct.).

Ønsket boligareal	Etage- ejendom		Nyt parcelhus efter 1990	Parcelhus		Landejendom
	Rækkehus mv.	Parcelhus 1960 - 1990		Ældre villa	Landejendom	
-59	11	2	2	3	1	1
60-99	45	42	10	10	9	8
100-139	27	45	36	43	30	31
140-	13	9	50	43	57	57
Ved ikke	4	2	2	1	2	3
I alt	100	100	100	100	100	100

Blandt dem der ønsker at bo i en etageejendom er der, som man kunne forvente, hos flere end halvdelen forventninger om relativt små boliger på under 100 m². Også i rækkehuse forventer mere end 40 % at boligerne er under 100 m². Omvendt forventes det, at boligerne i de ældre villaer og landejendomme er store. Næsten 60 % forventer boliger på over 140 m². I de nyere parcelhuse regnes med lidt mere plads end i de lidt ældre fra 1960-1990.

Boligens lokalisering

Godt og vel halvdelen af befolkningen ønsker at bo i en forstad til en større by eller i en mindre eller mellemstor by. Modsætningen hertil er ønsket om at bo i centrum af en større by. Det ønske har 19 % af befolkningen. Mens 14 % ønsker at bo ude på landet.

Tabel 7. Fordeling på ønsket lokalisering af boligen 2001 og 2008 (pct.).

Ønsket lokalisering	2001	2008	Ændring 2001-08
Centrum i større by	9	19	9,6
Brokvarter	8	5	-2,6
Forstad	30	27	-2,9
Mindre/mellemstor by	24	23	-0,8
En landsby	12	12	-0,5
Ude på landet	16	14	-1,8
Ved ikke	1	1	-0,9
Total	100	100	

I perioden fra 2001 til 2008 har den mest markante ændring i bosætningsønskerne været, at andelen som ønsker at bo i centrum af en større by er næsten fordoblet fra at udgøre 9 % til 19 %. De fleste øvrige ønsker har været nogenlunde konstante – dog ser det ud til, at ønsket om at bo i en forstad aftager lidt i perioden. Mulige forklaringer på disse to bevægelser kunne være henholdsvis et markant nybyggeri på attraktive centrale grunde fx omkring de større byers havne, henholdsvis de særligt stærkt stigende huspriser i forstæderne.

Ønsker om at bo i centrum af de større byer er oftest forbundet med ønsker om etagebolig, mens forstæder, mindre byer og land er forbundet med enfamiliehuse fremgår det af Tabel 8.

Tabel 8. Personer med forskellige præferencer for lokalisering fordelt på ønsket boligtype indenfor 5 år, 2008 (pct.).

	Centrum i større by	Bro-kvarter	Forstad	Mindre/ mellemstor by	En landsby	Ude på landet
Etageejendom	51	22	13	7	5	3,2
Rækkehus mv.	6	18	17	13	7	2,7
Nyt parcelhus efter 1990	11	19	19	20	16	11
Parcelhus 1960 - 1990	19	19	34	36	34	21
Ældre villa ol	9	18	13	19	20	11
Landejendom	2,0	1,4	2,3	3,8	14,9	48
Andet	0,4		1,0	1,1	1,5	2,3
Ved ikke	1,2	2,7	0,8	0,5		0,5
I alt	100	100	100	100	100	100

Det er dog – lidt uventet - kun ca. halvdelen af dem, der ønsker at bo i centrum, som også ønsker etagebolig. Der kan her være tale om, at man her blander kortsigtede og mere langsigtede præferencer. På kortere sigt vil man gerne blive i tætbyerne, men på lidt længere sigt regner man med at flytte i enfamiliehus udenfor tætbyen.

Præferencerne for etageboligen falder systematisk, jo mindre urbaniserede omgivelser man ønsker at bo i. Desuden stiger – som ventet – ønsker om landboliger. Der er dog en hel del, der forventer at bo i andre former for enfamiliehus i landsbyer og landområder. Rækkehusene er oftest ønsket i brokvarterer og forstæder.

Der er en tilsvarende sammenhæng mellem ønsker om ejerform og ønsket lokalisering (Tabel 9).

Tabel 9. Personer med forskellige præferencer for lokalisering fordelt på ønsket ejerform for 2008 (pct.).

	Ejebolig	Lejebolig	Andels- bolig	Anden boligform	Ved ikke	I alt
Centrum i større by	55	30	12	0,3	3	100
Brokvarter	51	30	17	0,0	3	100
Forstad	70	23	6	0,0	1	100
Mindre/mellemstor by	74	22	4	0,0	1	100
En landsby	82	9	6	0,0	3	100
Ude på landet	83	11	2	1,9	2	100

Des stærkere ønsket om at bo i urbaniserede omgivelser er, jo større er præferencerne for lejeboliger. Men selv blandt dem, der vil bo i bymidterne, er det et flertal, som vil eje deres bolig. Blandt dem, der vil bo i landsbyer og på landet, hvor ejerboligen dominerer, er der dog små 10 % som gerne vil bo til leje.

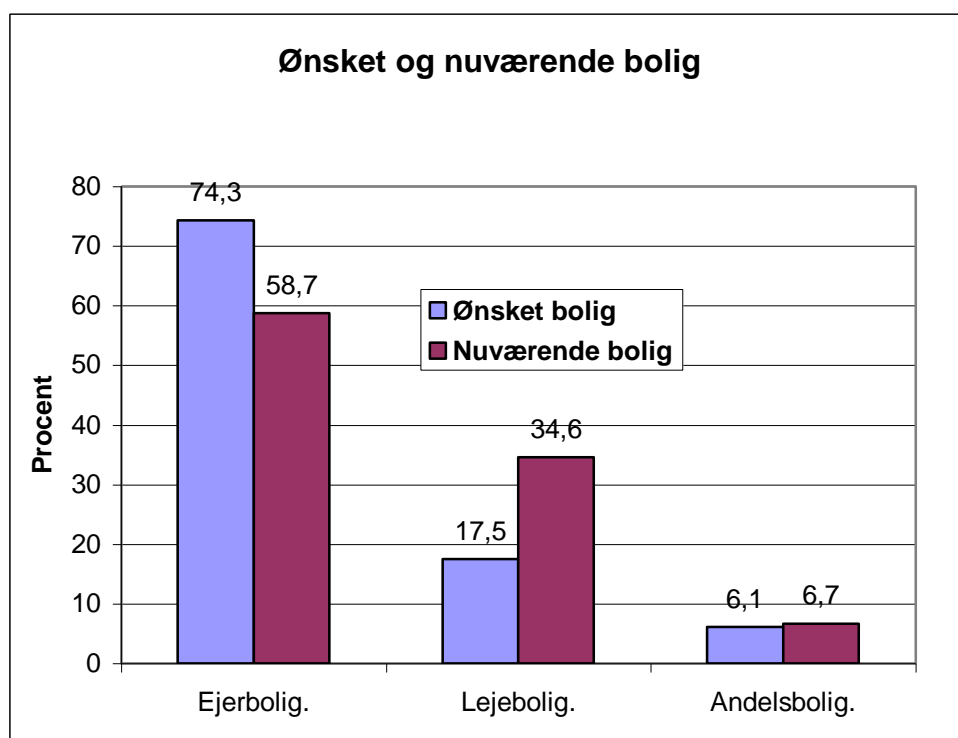
Andelsboligerne er mest populære i de store byers centre og brokvarterer. Det er også der, der findes flest af dem.

4. Sammenhængen mellem nuværende og ønsket bolig

Ønsket og nuværende ejerform

Ejeboligerne udgør kun ca. 55 % af boligmassen, men en langt større andel af befolkningen, 59 %, bor i ejerboliger, fordi de er større og har flere beboere pr. bolig. Der er en vis forskel på andelen der ønsker ejerbolig og andelen der rent faktisk bor i ejerbolig, som det fremgår af figur 1. Der er flere, der ønsker ejerbolig, end andelen der bor i dem. Samtidig er det noget færre med præferencer for lejebolig, end beboerandelen. Andelen med præferencer for andelsboligen svarer næsten til andelen, der har en.

Figur 5. Andelen af personer 15+ år, der i 2008 henholdsvis boede i forskellige ejerformer, og som ønskede at bo i disse.



I Tabel 10 belyses sammenhængen mellem ønsket og nuværende ejerform nærmere. Øverst i tabellen er respondenter, som bor i forskellige ejerformer, fordelt på ønsket boligform, herunder ønsket type af lejebolig. I den nederste del er respondenter, som ønsker forskellige ejerformer, fordelt på hvor de bor nu.

Det er slående, at ikke mindre end 87 % af dem der i dag bor i ejerbolig også ønsker at gøre det i fremtiden. For de, der bor i ejerlejlighed er det mere end 90 %. Den lille andel, der ønsker sig en anden ejerform, har først og fremmest et ønske om at flytte til en lejebolig. Det kan være af økonomiske grunde, hvor man ønsker at reducere boligudgifterne og/eller at realisere boligformuen. Det kan også være et ønske om at komme over i en boligform med færre forpligtigelser i forbindelse med vedligeholdelse og drift (jf. kapitel 7).

I lejeboligerne ønsker ca. 40 % at skifte boligform, heraf vil ni ud af ti over i ejerboligen, mens kun en ud af tyve foretrækker andelsboligen som alternativ. Det er især beboere i private udlejningsboliger, der gerne vil have en ejerbolig. I almene boliger vil 34 % gerne blive boende mod kun 17 % i private udlejningsboliger.

Tabel 10. Sammenhæng mellem nuværende og ønsket ejerform, 2008 – fordeling på ønsket ejerform (og ønsket lejeboligtype) afhængig af nuværende ejerform, og fordeling på nuværende ejerform afhængig af ønsket ejerform (pct.).

Ønsket ejerform	Nuværende ejerform					Total
	Ejer enfamiliehus	Ejerlejlighed	Andelsbolig	Privat udlejning mv. Almen bolig		
Fordeling på ønsket ejerform						
Ejerbolig	86,5	92,2	32,0	56,7	40,8	70,2
Lejebolig	9,4	3,9	9,7	36,7	51,4	21,0
Andelsbolig	2,4	0,0	55,3	3,3	6,3	6,7
Anden boligform	0,1	1,3	1,0	0,7	0,0	0,3
Ved ikke	1,6	2,6	1,9	2,6	1,6	1,8
Total	100	100	100	100	100	100
Heraf ønskede lejeboliger						
Alment boligbyggeri	3,7	1,3	4,9	11,1	34,1	10,0
Privat boligbyggeri	2,0	1,3	3,9	17,4	5,1	5,3
Det spiller ingen rolle	3,5	1,3	1,0	8,1	11,0	5,3
Ønsket ejerform - fordeling på nuværende ejerform						
Ejerbolig	66,3	6,6	3,1	14,3	9,7	100
Lejebolig	24,1	0,9	3,1	30,9	40,9	100
Andelsbolig	19,6	0,0	55,9	8,8	15,7	100
Alment/socialt boligbyggeri	19,6	0,7	3,3	19,6	56,9	100
Privat boligbyggeri	19,8	1,2	4,9	58,0	16,0	100
Det spiller ingen rolle	35,8	1,2	1,2	27,2	34,6	100

Beboere i andelsboliger ønsker i lidt større udstrækning at forblive i denne boligform end lejerne gør i deres. Det gælder 55 %. Igen her er det ejerboligerne, der er det mest fristende alternativ for fire ud af fem, mens en ud af seks ønsker at komme over i en lejebolig.

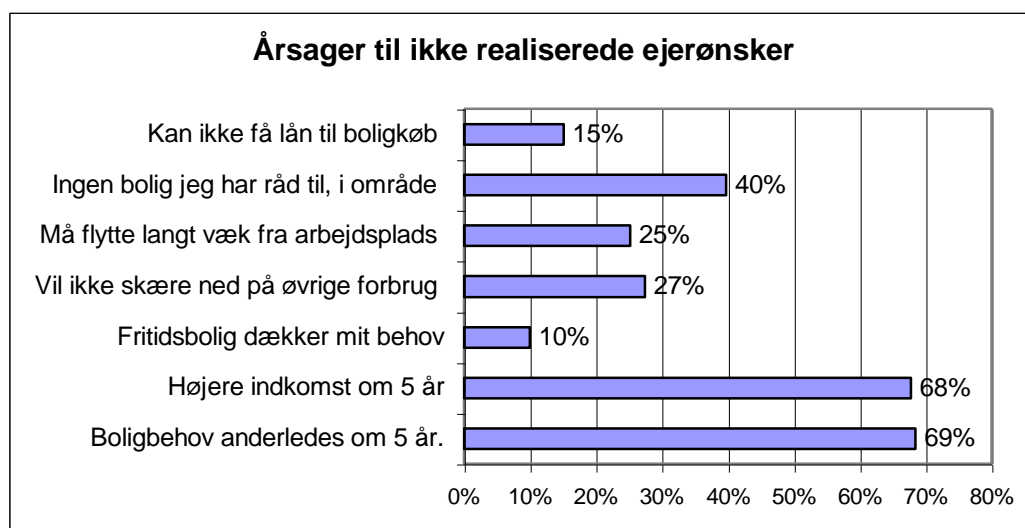
Det ses af den nederste del af tabellen, at en tredjedel af de, der ønsker ejerbolig, ikke har en sådan. De fleste af disse bor i private udlejningsboliger. Omvendt er det en fjerdedel af dem, der ønsker lejebolig, som har en ejerbolig.

Årsager til at ønsker om ejerbolig ikke er realiseret

For de respondenter, der ønsker at bo i ejerbolig indenfor de næste 5 år, men som endnu ikke har realiseret drømmen, er der spurgt om årsagerne hertil. Der var følgende svarmuligheder i spørgeskemaet:

- Kan ikke få lån til boligkøb.
- Ingen bolig jeg har råd til, i det område jeg gerne vil bo i.
- Må flytte langt væk fra arbejdsplads for at få ejerbolig.
- Vil ikke skære ned på mit øvrige forbrug.
- Fritidsbolig dækker mit behov for frie omgivelser.
- Jeg regner med at have en højere indkomst om 5 år.
- Min familiesituation og mit boligbehov vil være anderledes om 5 år.

Figur 6. Årsager til at de, der ønsker ejerbolig indenfor 5 år, ikke har realiseret deres boligønsker. Andel (pct.) som angiver årsagen som meget væsentlig, 2008.



Skønt hovedparten ønsker at blive i den ejerform, de allerede bor i, er det dog næsten halvdelen af lejerne og noget over en tredjedel af andelsboligbeboerne, som ønsker at skifte bolig til en ejerbolig. Stillet overfor spørgsmålet om hvorfor de endnu ikke har realiseret deres ejerboligønsker, svarer næsten 70 %, at de regner med, at deres boligbehov vil være anderledes om fem år, og næsten lige så mange regner med, at de vil have højere indkomst om fem år. 40 % angiver, at årsagen er, at de ikke har kunnet finde en bolig de har råd til i det område, de gerne vil bo i, og 25 % begrundet deres ikke realiserede ejerboligønsker med, at de i givet fald ville være nødt til at flytte langt væk fra deres arbejdsplads. De 15 % som svarede, at de ikke kunne få lån til boligkøb er strandet af økonomiske årsager. Det skal bemærkes, at disse udsagn stammer fra foråret 2008, hvor lånevilkårene endnu var "normale", så afslagene skyldes ikke de væsentligt skærpede vilkår for lånetilsagn, som i løbet af efteråret 2008 fulgte i kølvandet på den internationale finanskrisen. En betragtelig andel (27 %) udtrykte, at de ikke havde realiseret ejerboligønsket, fordi de ikke ville skære ned på det øvrige forbrug for at få råd til ejerboligen. Endelig er der en lille gruppe på 10 %, som anfører, at de har en fritidsbolig, der pt. opfylder deres behov for hus og have.

Ønsket og nuværende boligtype

I tabel 11 er vist fordelingen på ønsket boligtype opdelt på, hvilken boligtype man boede i ved undersøgelsens gennemførelse. Nederste række i tabellen viser fordelingen på nuværende boligtype, og yderste højre total viser den samlede andel, der ønsker en bestemt boligtype. Der er således 23 % af den samlede befolkning som i 2008 boede i en etageejendom, mens der kun er 19 % som ønsker at bo i en etageejendom. Omvendt er der fx kun 7 %, som boede i et enfamiliehus bygget efter 1990, hvad der var 16 % der ønskede sig. Generelt gælder det, at der er flere, der ønsker landejendomme og nye huse, og færre som ønsker parcelhuse fra 1960-1990.

Tabel 11. Sammenhæng mellem nuværende og ønsket boligtype, 2008 (pct.).

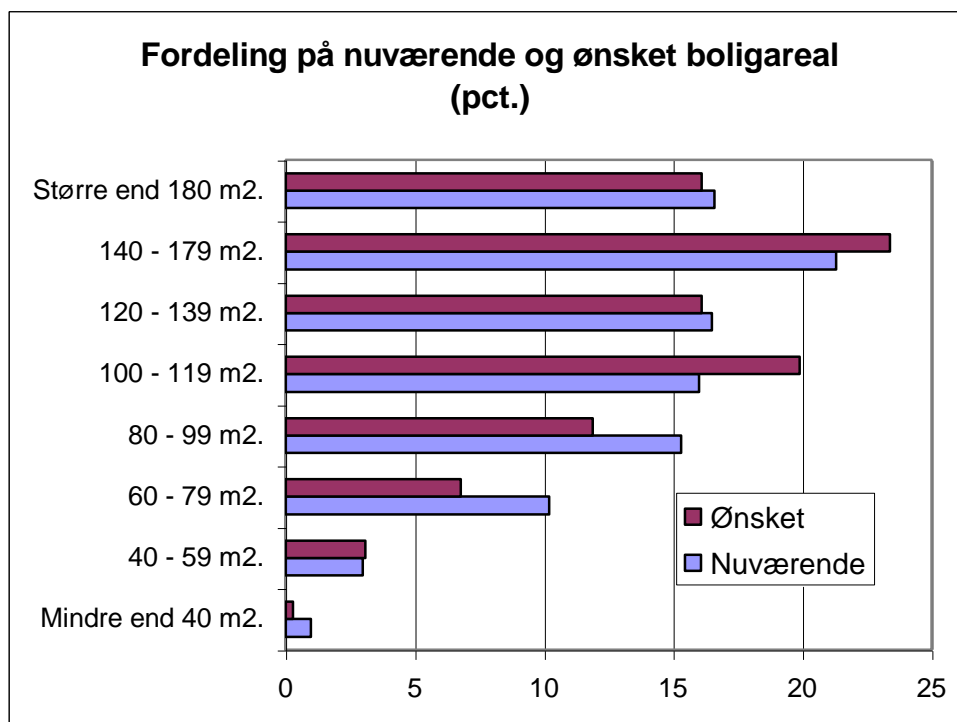
Ønsket bolig	Nu værende bolig					Land- ejendom	Total
	Etage- ejendom	Række- hus	Enfamiliehus bygget efter 1990	Enfamiliehus bygget 1960- 1990	Ældre villa mv. fra før 1960		
Etageejendom.	52	8	7	5	4		19
Rækkehus / tæt-lav 1-2 etager	10	57		3	5	6	12
Enfamiliehus bygget efter 1990	14	11	84	12	11	5	16
Enfamiliehus bygget 1960 - 1990	11	14	5	72	7	2	27
Ældre villa mv. fra før 1960	7	5	1	3	67	2	14
Landejendom	5	5	3	4	4	84	10
Andet	0			1	1	2	1
Ved ikke	1	2		1	0		1
Total	100	100	100	100	100	100	100
Fordeling på nuværende bolig	23	11	7	33	17	8	100

Når der ses på sammenhængen mellem den boligtype man bor i, og den man ønsker at komme til at bo i, er det generelle billede, at man er godt tilfreds med den nuværende boligtype. Mest udpræget er denne tilfredshed blandt dem der bor i en landejendom. Ikke mindre end 84 % ønsker at forblive i denne boligtype. Næsten lige så mange af dem, der bor i et nyere enfamiliehus bygget efter 1990, ønsker at forblive i denne boligtype. Det gælder for 84 %, mens det samme gælder for 72 % i enfamiliehusene fra perioden 1960 til 1990. Blandt dem der bor i etageejendomme ønsker kun halvdelen at blive boende, mens den anden halvdel ønsker sig en anden boligtype, først og fremmest et enfamiliehus eller et rækkehus.

Ønsket og nuværende boligstørrelse

Set over længere tid har der været en konstant stigning i det antal m² den enkelte dansker har til rådighed i sin bolig. I gennemsnit er tallet i 2008 på 52 m² pr. person. Husstandsstørrelsen er over de seneste 50-60 år faldet fra i gennemsnit 3,2 til 2,2. Så ud fra en gennemsnitsbetragtning skulle der være en del boliger på omkring 110 m². I Figur 7 vises respondenternes fordeling på deres ønskede boligareal indenfor de næste fem år og deres aktuelle faktiske boligareal.

Figur 7. Fordeling på ønsket og nuværende boligareal, 2008 (pct.).



Der er – som man kunne forvente – færre, som ønsker at bo i mindre boliger på mellem 60 og 100 m², end der rent faktisk gør dette. Der er især boligstørrelsen 100-119 m², der ønskes af væsentligt flere end der pt. bor i den. Også for boliger på 140-179 m² er der overskud af ønsker, mens dette ikke gælder for boliger på 120-139 m².

Ønsket og nuværende lokalisering

I tabel 13 kan sammenhængen mellem den nuværende og den ønskede boliglokalisering ses. I det store hele, er hovedparten tilfredse med den aktuelle lokalisering af deres bolig. Største samlede afvigelse mellem den nuværende og den fremtidige bolig findes i forhold til at bo ude på landet, hvad 9 % allerede gør – men noget flere 14 % ønsker at bo sådan. De, der allerede bor på landet, vil næsten alle sammen blive boende, og blandt de få der ønsker at komme et andet sted hen, er det først og fremmest de mindre eller mellemstore byer der trækker. Af de 8 % der bor i et brokvarter er det over halvdelen, som ønsker at flytte et andet sted hen, først og fremmest ud til forstaden. Blandt de 26 % der allerede bor i forstaden vil 3 ud af 4 blive boende, mens 7% vil flytte til centrum af en større by og lige så mange vil foretrække en mindre eller mellemstor by, og atter lige så mange vil gerne flytte på landet eller til en landsby. Der er med andre ord dobbelt så mange af dem, der overvejer at flytte fra forstaden, som søger længere væk fra de store byer, i forhold til dem der søger mod de større byers centre.

Tabel 12. Sammenhæng mellem nuværende boligs lokalisering og ønsket boligs lokalisering, 2008 (pct.).

Ønsket bosted	Nuværende bosted					Ude på landet	Total
	Centrum i en større by	Brokvarter	Forstad	Mindre eller mellemstor by	En landsby		
Centrum i en større by	67	15	7	9	4	2	19
Brokvarter	2	43	3	2	1		5
Forstad	16	22	73	10	6	2	27
En mindre eller mellemstor by	8	10	7	68	9	8	23
En landsby	0	5	4	5	69	3	12
Ude på landet	8	4	6	6	11	86	14
Ved ikke	0	1		1			1
Total	100	100	100	100	100	100	100
Fordeling på nuværende bosted	19	8	26	26	13	9	100

Hovedtendensen er dog, at boligens nuværende geografiske placering for langt de fleste er i overensstemmelse med ønsket om fremtidig bosted.

I undersøgelsen er det muligt at sammenholde den nuværende placering af boligen og den ønskede placering med oplysningerne om, hvor man er vokset op. I tabel 13 er vist svarpersonernes fordeling på steder med forskellig grad af urbanisering og forskellene mellem den nuværende bolig og opvækststedet, mellem den ønskede bolig og den nuværende bolig, og mellem den ønskede bolig og opvækststedet. Desuden er vist, hvor stor en del af beboerne, der er forblevet i den samme type af lokalisering som opvækststedet. Nederst i tabellen er vist, hvor stor en del af de, der ønsker en bestemt type af lokalisering, der 1. allerede bor der, 2. Ikke bor der nu, men ønsker at vende tilbage til samme type af lokalisering, som hvor de er vokset op, og 3. ønsker at ændre placering til en type af lokalisering, som de hverken bor i nu eller har boet i under opvæksten.

Tabel 13. Svarpersonernes fordeling på hhv. opvækststed, nuværende bosted og ønsket bosted. Andelen, der bor i samme lokaliseringstype som opvækststedet, samt personer med ønskede placeringer fordelt på, om de allerede bor der, om de ønsker at vende tilbage til et sted som opvækststedet eller om de ønsker at skifte til et sted, der er anderledes end både nuværende bosted og opvækststedet, 2008 (pct.).

	Centrum i en større by	Bro- Forstad kvarter	Mindre eller mellemstor by	En landsby	Ude på landet	Total
Opvækststed	16	6	19	23	14	100
Nuværende bosted	19	8	26	26	13	100
Ønsket bosted	19	5	27	23	12	100
Forskelle mellem						
Nuværende – opvækststed	2,7	2,3	7,2	3,0	-0,7	-13,0
Ønsket – nuværende	-0,3	-2,8	0,7	-2,7	-1,2	4,8
Ønsket – opvækststed	2,4	-0,5	7,9	0,3	-1,9	-8,2
Andel af de der bor i lokaliseringen						
Andel, som bor som på opvækststedet	39	32	45	52	44	59
Andel af de der ønsker at bo der						
som allerede bor der hvor de ønsker	64	65	72	77	77	57
som vil vende tilbage til opvækststedet	4,7	4,2	7,3	8,9	7,0	16,6
'nye', som foretrækker placeringen	32	30	21	14	17	26
I alt	100	100	100	100	100	100

Som tidligere nævnt (i kommentarerne til tabel 12) er der relativt flere der gerne vil bo ude på landet. Det er dog ikke alle de 22 % af befolkningen, som er vokset op på landet, der ønsker at komme "hjem". Men en ganske stor del af dem der bor på landet er også vokset op der (59 %). Ser vi på den ekstreme modsætning: centrum i en større by, er der stor overensstemmelse mellem den andel, der allerede bor der, og den andel som ønsker at bo der. Det skyldes imidlertid ikke, at mange er blevet boende hele deres liv i centrum eller er vendt hjem til opvækststedet. Denne gruppe udgør kun godt en tredjedel af centrumsbefoelers beboere. Af den forrige tabel 12 kan det ses, at den største gruppe, der ønsker at flytte til centrum kommer fra brokvartererne, mens noget mindre andele kommer fra forstæderne, de mindre byer osv.

De mest bofaste, som bor der hvor de ønsker at bo, findes i forstaden, i de mindre og mellemstore byer og i landsbyerne. Omkring tre fjerdedel af beboerne har ingen ønsker om at flytte væk disse steder.

Hvordan man har fundet den nuværende bolig ?

En stor del af det danske boligmarked er underlagt forskellige former for regulering, hvor markedssystemet er sat mere eller mindre ud af kraft. Det gælder især den almene sektor, hvor man kommer ind via ventelister eller ved anvisning fra kommunen. Men også i den private udlejningssektor kan adgangsvejen til en bolig være vanskelig. Her er personlige kontakter til udlejer væsentlige. Andelsboligerne har tidligere været prissat et godt stykke under markedsniveau, hvorfor personlige kontakter og ventelister også her var afgørende, men i de senere år er priserne på andelsboligerne kommet op på markedsniveau, hvilket har åbnet adgangsvejene til sektoren, samtidigt med at prisstigningerne har blokeret dem for folk med lave indkomster. I tabel 15 findes en oversigt over, hvorledes man i sin tid fandt sin nuværende bolig.

Tabel 14. Beboere i forskellige ejerformer fordelt på, hvordan de fik deres bolig, 2008 og sammenlignet med 2001 (pct.).

	Hvilken boligform bor du i?			I alt	I alt
	Ejerbolig	Lejebolig	Andelsbolig	2008	2001
Anvist gennem venteliste	1	30	13	7	8
Anvist gennem kommunen	1	16	5	4	3
Reagerede på annonce, opslag el. lign.	23	14	18	21	22
Kontaktede ejendomsmægler el. lign.	36	3	9	27	20
Mine forældre købte bolig til mig	1		2	1	-
Via venner, familie el. lign.	13	22	36	17	21
Flyttede sammen med en, der boede i boligen i forvejen	4	2	3	3	4
Bor hos forældre	5	4	1	5	-
Andet	14	10	14	13	21
Ved ikke	2	0		2	
Total	100	100	100	100	100

Helt generelt er billedet i 2008, at ca. halvdelen har fået boligen via de almindelige markedskanaler som annoncer og ejendomsmæglere. Denne andel er steget lidt i forhold til 2001. Der er således en lidt øget markedsføring af boligsektoren. Personlige kontakter som venner og familie har været vigtige for lidt mindre end hver femte person. 11 % fandt boligen gennem ventelister eller kommunal bolig-anvisning. Under 1 % fik deres bolig som forældrekøb.

Når der ses på de forskellige ejerformer hver for sig, skifter billedet. Der er, som forventet, store forskelle mellem ejerformerne med hensyn til adgangsvejene. I ejerboligerne har 60 % brugt markedskanalerne, som annoncer eller ejendomsmæglere. Men der er dog 13 % som har fået den via venner, familie eller lignende.

I lejeboliger og andelsboliger er det kun få, som har brugt markedskanalerne. Lidt flere i andelsboligerne (27 %) end i lejeboliger (17 %). Ventelister og boliganvisning er vigtigst i lejeboligerne (især i almene boliger). Personlige forbindelser har størst betydning i andelsboligerne.

Adgangene til boligmarkedet varierer også efter, hvor i landet man søger bolig. I Tabel 15 ses forskellene på, hvorledes man har fundet boligen i områder med forskellig grad af urbanisering.

Tabel 15. Beboere i by og på land fordelt på, hvordan de fik deres bolig, 2008 (pct.).

	Centrum i en større by	Brokvarter	Forstad	En mindre eller mellemstor by	En landsby	Ude på landet
Anvist gennem venteliste	10,9	20,0	9,4	6,0	1,4	1,4
Anvist gennem kommunen	9,2	5,7	4,1	4,1	0,9	0,7
Reagerede på annonce, opslag el. lign.	21,3	15,2	20,6	19,9	24,0	20,3
Kontaktede ejendomsmægler el. lign.	18,8	17,1	29,5	31,1	34,8	18,9
Mine forældre købte bolig til mig	0,8		1,3	0,2	0,9	0,7
Via venner, familie el. lign.	24,7	18,1	14,2	12,9	12,7	25,7
Flyttede sammen med en	2,9	2,9	1,0	3,6	5,4	6,1
Bor hos forældre	4,2	6,7	3,6	7,4	0,5	6,8
Andet	6,7	12,4	13,2	13,4	18,1	18,2
Ved ikke	0,4	1,9	3,1	1,4	1,4	1,4
I alt	100	100	100	100	100	100

Markedskanalerne spiller en lidt mindre rolle i de centrale byområder og især i brokvartererne, hvor ventelister og kommunal anvisning har en større rolle end andre steder. Annoncer og ejendomsmæglere har størst betydning i forstæderne, provinsbyerne og især i landsbyerne. Men ude på landet falder deres betydning. Her er der i stedet flere, der har fået boligen gennem familie og venner. Man kan

formode, at en del af disse ejendomme er gået i arv. Lidt overraskende har personlige kontakter også relativt stor betydning centralt i de store byer. En del af den geografiske variation hænger imidlertid sammen med boligmassens sammensætning de forskellige steder. Med mange ejerboliger på det lokale boligmarked bliver markedskanalerne mere betydningsfulde, og omvendt bliver ventelister og forbindelser mere betydningsfulde, når almene og private udlejningsboliger udgør en stor del af det lokale boligmarked.

5. Ønsker til boligens omgivelser og beliggenhed

Spørgsmål i undersøgelsen

Valget af bosted er i et eller andet omfang styret af præferencer vedrørende boligens omgivelser og dens beliggenhed. I undersøgelsen er respondenterne spurgt om, hvor stor betydning de tillægger forskellige egenskaber ved boligens omgivelser i forbindelse med valget af bolig. I dette afsnit vil vi diskutere, hvordan disse besvarelser skal fortolkes. Hvad er deres indbyrdes sammenhæng, og hvordan hænger de sammen med respondenternes forudsætninger i form af familiesituation, arbejde og boligsituation?

Undersøgelsens spørgsmål vedrører følgende emner:

1. **Fysiske forhold**
 - Ugeneret af støj fra gaden/vej.
 - Tæt på grønne områder.
 - Tæt på vandet eller en sø.
2. **Sociale forhold**
 - Ikke sociale problemer.
 - Ikke problemer med kriminalitet.
 - At beboerne i området ikke er for forskellige.
 - Få nydanskere.
3. **Forhold for børn**
 - Tæt på gode skoler og daginstitutioner.
 - Gode betingelser for børn.
4. **Service og faciliteter**
 - Fællesfaciliteter, fx fælleshus.
 - Tæt på byens puls - cafeer og kulturliv.
5. **Beliggenhed og transportmuligheder**
 - Gode offentlige transportforbindelser.
 - Tæt på min/vores arbejdsplads.
 - At bo tæt på venner og familie.
 - At bo tæt på det sted du voksede op.

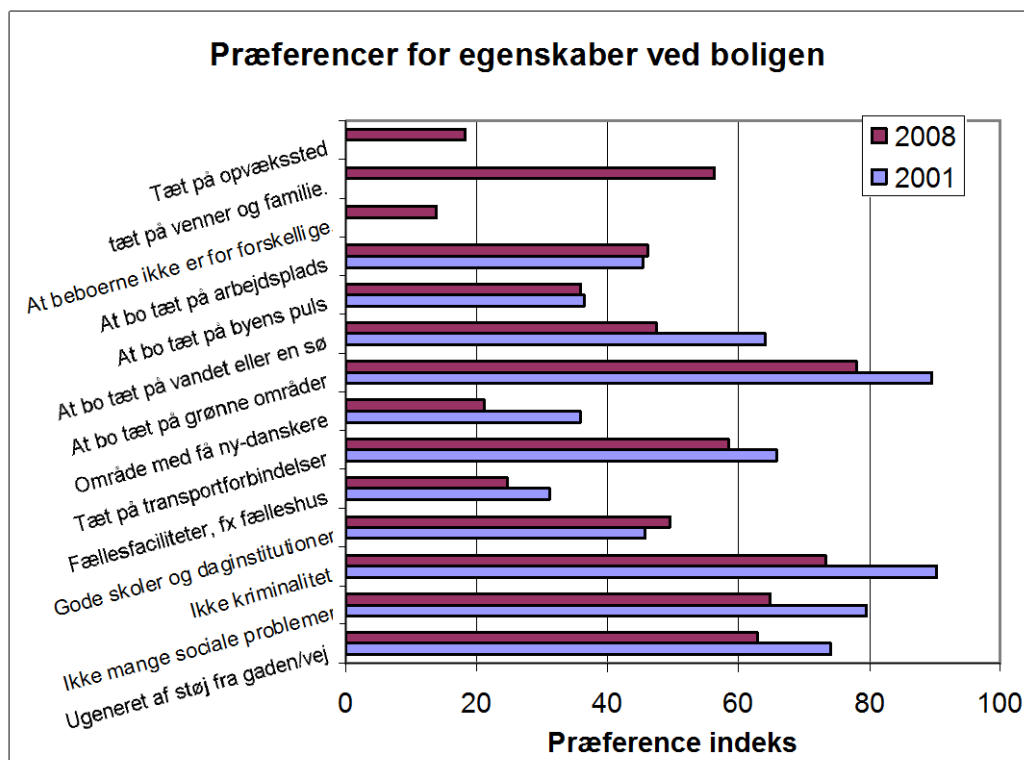
Respondenterne er spurgt om disse egenskaber har: Stor betydning, nogen betydning eller ingen betydning. På grundlag heraf er beregnet nogle 'Indeks'. Indeks = 100 betyder, at alle mener egenskaben har 'Stor betydning', 0 betyder at alle mener, at den ingen betydning har, 50 betyder, at alle mener at den har nogen betydning.

Præferencer i 2001 og 2008

I Figur 8 er vist de gennemsnitlige indeks, som de forskellige egenskaber ved boligens beliggenhed opnåede i 2001 og 2002.

De fleste spørgsmål er identiske i 2001 og 2008 undersøgelsen. Men i 2008 blev der tilføjet nogle nye spørgsmål om betydningen af tre egenskaber ved boligen og det lokale miljø: at beboerne i området ikke er for forskellige, at bo tæt på venner og familie, og at bo tæt på det sted man er vokset op.

Figur 8. Ønsker til boligens egenskaber og til det lokale miljø i 2001 og 2008 (præference indeks).



Som det ses af figuren er der en nogenlunde systematisk tendens til, at præference indeksene ligger noget lavere i 2008 end i 2001. Kun to præferencer ligger højere i 2008, nemlig nærhed til offentlige institutioner og nærhed til arbejdsplads. Det kunne tyde på, at der er færre som har mange og markante præferencer og flere, der ikke tillægger omgivelserne betydning. Det kan skyldes, at der er kommet yderligere tre spørgsmål med i 2008, eller at den lange periode med stærkt stigende boligpriser (helt frem til 2007), har "tvunget" folk til at være mindre kritiske i forhold til de ønskede omgivelser for deres bolig: "man kan ikke få alt". Men ellers er det svært at forstå de holdningsmæssige ændringer over en så relativt kort periode (2001-2008). I fortolkningen nedenfor er det valgt, at lægge hovedvægten på henholdsvis de mest og de mindst betydningsfulde forhold, mens niveauforskydningerne mellem 2001 og 2008 ikke bliver analyseret nærmere.

Figur 8 viser, at nærheden til grønne områder er den højest prioriterede egenskab ved boligens omgivelser i både 2001 og 2008. Denne høje prioritering af det grønne er velkendt fra andre undersøgelser. Det har i nogle af disse været fortolket således, at præferencen for "grønne omgivelser" ikke blot handler om natur og landskab, men også om fredelige omgivelser med gode forhold for børn. I nærværende analyse (se nedenfor) viser en faktoranalyse, at der er en tæt sammenhæng mellem præferencen for grønne omgivelser og ønsket om at være ugeneret af støj fra gade og vej.

De næsthøjest prioriterede egenskaber i både 2001 og 2008 er fravær af kriminalitet og sociale problemer. På et niveau under ligger ønsket om gode offentlige transportforbindelser og nærhed til skoler og daginstitutioner.

I den modsatte ende af præferenceskalaen ligger fællesfaciliteter i boligområdet, som fx et fælleshus – en egenskab som de fleste siger ingen betydning har. Det samme gælder med hensyn til at få en bolig tæt på opvækststedet. Og helt i bund ligger betydningen af at bo i et område, hvor beboerne ikke er for forskellige. I det følgende vil besvarelsene om præferencerne vedrørende boligens beliggenhed og omgivelser blive analyseret med udgangspunkt i tre forskellige grupperinger af respondenterne: en efter ønsket ejerform, en efter ønsket boligtype

og endelig en efter ønsket lokalisering. Tabelgrundlaget for disse analyser findes i bilaget.

Forskelle i præferencer efter ejerform

Den meget store majoritet, der fortrækker en ejerbolig, ligger relativt tæt på de gennemsnitlige præferencer (hvilket også hænger sammen med, at gruppen er så stor, at dens præferencer bliver afgørende for gennemsnittet). De få og små afvigelser, der er, afspejler bl.a. en større vægt på boligområdets børnevenlighed, end den der findes hos dem der ønsker sig henholdsvis lejeboliger eller andelsboliger. En sandsynlig forklaring på dette er, at hovedparten af børnefamilierne enten allerede bor i ejerbolig eller ønsker at komme til det.

Blandt dem der ønsker at bo i lejebolig har børnevenligheden ingen høj prioritet, til gengæld er der en lidt højere prioritering af fællesfaciliteter og/eller fælleshus end i de andre ejerformer. En simpel forklaring på dette er, at det stort set kun er i lejeboligområder, at der findes fx fælleshuse og fælles lokaler. Lejerne er med andre ord de eneste, som har haft mulighed for at bruge og opleve dette gode. Lejere er til gengæld temmelig uinteresserede i, om boligen ligger tæt på arbejdsplads eller uddannelsessted – i modsætning til de andre ejerformer, hvor dette forhold tillægges nogen betydning. En forklaring herpå er, at beskæftigelsesniveauet blandt lejere er væsentligt lavere end blandt både beboere i ejerboliger og i andelsboliger. Endelig tillægger lejere generelt ved gadestøj mindre betydning end de andre ejerformer gør. Måske fordi gadestøj er et mere almindeligt vilkår i lejeboligerne end i ejerboligerne – man vænner sig til støjen.

Den mest markante afvigelse fra gennemsnittet findes iblandt dem, der ønsker sig en andelsbolig. Blandt dem er der et relativt stærkt ønske om at bo tæt på byens puls – cafeer og kulturliv. Især blandt ejerbolig beboerne tillægges disse typiske bykvaliteter kun begrænset betydning. Det kunne tænkes, at den bagved liggende sammenhæng er, at andelsboligerne ønskes af yngre mennesker, som endnu ikke har etableret sig som børnefamilie, og som derfor har væsentligt bedre tid og mulighed til at bruge byens tilbud. Beboerne i andelsboligerne lægger også meget høj vægt på, at der er gode offentlige transportmidler. Det tillægges næsten lige så stor vægt af beboerne i lejeboligerne, mens ejerboligbeboerne ligger noget lavere. Forklaringen kunne være, at bilejerskab og biltilgængelighed er større i ejerboligerne, og at betjeningen med kollektiv trafik især i forstadens villaområder næsten uundgåeligt vil være dårligere end i den tættere by, hvor leje- og andelsboligerne ligger.

Forskelle i præferencer efter boligtype

Blandt dem, der ønsker at bo i en etageejendom, er der et udpræget ønske om at bo tæt på byens puls, cafeerne og kulturlivet. Præferencscoret var i gennemsnit på 36, men for dem der foretrækker etageboligen kommer det op på 62. Denne gruppe prioriterer børnevenligheden i området lavere – mange har ikke børn, og regner heller ikke med at få det – lige som man er mindre optaget af, om der er sociale problemer og kriminalitet i området. At nærhed til grønne områder, vandet eller en sø, også tillægges mindre vægt, end den gør ved de andre boligtyper, er muligvis at gøre en dyd af nødvendigheden. Der er nu engang mindre natur i byen end i forstadens villaområder og på landet.

Blandt de øvrige boligtyper skiller rækkehuset (og tæt-lav bebyggelser) sig ud fra de forskellige villa- og parcelhustyper. Børnevenlighed tillægges begrænset betydning, på linje med etageboligerne. Men ønsket om fælles faciliteter som fx et fælleshus i området er relativt stærkt, stærkere end i nogen anden boligtype. Samtidigt er det i denne boligtype, at der er et overgennemsnitligt ønske om, at beboerne i området ikke er for forskellige. Man kunne fristes til at tro, at rækkehusformen (og de tæt-lave bebyggelser) tiltrækker personer, som drømmer om lokalt fællesskab i boligområdet, men som samtidigt er så realistiske at de ved, at for store forskelle mellem beboerne vil gøre det vanskeligt at realisere fællesskabsdrømmene.

Modsætningen til denne prioritering af fælles faciliteter i boligområdet findes hos dem der ønsker sig en ældre villa. Blandt denne gruppe der en praktisk taget ingen der ønsker den form for fællesskab. De er derimod positive overfor både omgivende natur og gode forhold for børn.

Endelig er der den gruppe, som ønsker sig en landejendom. De er slet ikke interesserede i nærhed til byens puls, cafeer og kulturliv – hvilket også ville have været besværligt at få ønskerne til at gå op i en højere enhed. Derimod tillægges grønne omgivelser – forståeligt nok – en hvis betydning. De er ikke særligt optaget af gode offentlige trafikforbindelser – sandsynligvis fordi de er dårlige, og fordi man har indstillet sig på at køre i egen bil, så snart man skal nogle steder hen.

Forskelle i præferencer efter lokalisering

En del af de forskelle, der fremkommer når besvarelsene grupperes efter ønsket lokalisering af boligen (i centrum af større by, i brokvarter, forstad eller i mindre til mellemstor by, i en landsby eller ude på landet) ligner de forskelle der er set på i forbindelse med boligtyperne og i nogen grad også ved ejerformerne. Det skyldes naturligvis, at bestemte boligtyper, og til dels ejerformer, dominerer i de forskellige lokaliteter.

Og der er stort set overensstemmelse mellem de ønsker, folk har til omgivelserne, og det den ønskede lokalisering rent faktisk kan byde på. Det vil fx sige, at dem der foretrækker at bo i centrum på en større by er mindre optaget af trafikstøj, sociale problemer og kriminalitet end gennemsnittet. Og at de ej heller tillægger børnevenlighed i boligområdet særligt stor betydning. Derimod er byens liv og puls, bylivet med cafeer og kultur, og adgang til god kollektiv transport vigtige forhold. I den ekstremt modsatte lokalisering ude på landet er man stort set lige glade med bylivets tilbud, man vil ikke have trafikstøj, og der skal være grønt rundt om ens bolig. At man er mindre optaget af gode skoler og daginstitutioner og af gode betingelser for børn ude på landet, end man er i de andre lokaliteter, er derimod lidt overraskende.

Forstaden er lidt interessant ved, at man oftere end andre steder ønsker sig homogenitet (ikke for forskellige beboere), at man ønsker sig nærhed til arbejdsplads og/eller uddannelsessted og gode betingelser for børn. Få – men dog lidt flere end andre steder – vil også foretrække områder med få ny-danskere. Præferenceprofilen i forstaden passer meget godt med det generelle billede af forstaden, som det sted man bor, hvis man er velintegreret på arbejdsmarkedet, har travlt med karriere og børneopdragelse, og kun har et begrænset overskud til at beskæftige sig med andres problemer i sin fri tid.

Sammenhængen mellem præferencerne

For at få en dyberegående forståelse af, hvad der ligger bagved besvarelsene på de stillede spørgsmål om præferencer for beliggenhed og omgivelser, er der i dette afsnit lavet en analyse af, hvorledes præferencerne spiller sammen med hinanden, og der er gjort et forsøg på at fortolke de bagvedliggende motiver ved hjælp af statistiske analyser.

I Kapitel 2 ovenfor er refereret til Thorkild Ærø's Ph.d. afhandling (Ærø 2002), der fremsætter den teori, at nogle personer kan have stærke præferencer for mange aspekter samtidigt, mens andre kun har det for få.

Et andet forhold, som kan præge besvarelsene er, at den boligsituation, som familien allerede har etableret kan have afgørende betydning for deres præferencer, fordi de har deres erfaringer fra denne situation. Nogle egenskaber ved omgivelserne kan være en selvfølge for dem, fordi de ikke kan forestille sig at bo andre steder. Et eksempel er, at folk der bor på landet måske ikke ser natur, som noget det er særligt vigtigt at prioritere – de bor jo midt i den – mens natur kan være en meget mere vigtig ting for de, der mangler den og bor i byerne. Man kan tale om, at nogle kan prioritere afsavn højere end erhvervede goder.

Umiddelbart må det forventes, at der er en direkte sammenhæng mellem nogle af forholdene. Det gælder især de fysiske og sociale forhold og forholdene for børn. Når man statistisk måler sammenhængen mellem svarene viser det sig imidlertid, at der er en positiv korrelation mellem næsten alle variablene. Dette indikerer, at nogle personer har svaret positivt på mange spørgsmål, mens andre kun har gjort det på få af dem. Dette bekræfter Ærø's hypoteser om, at nogen familier har mange prioriteringer og ønsker vedrørende boligens omgivelser og beliggenhed, mens andre har få prioriteringer. For en af Ærø's grupper (de der konstant vælger fordi boligen kun er et sted de overnatter) må forventes, at de især prioriterer at bo tæt på byens puls eller tæt på gode transportmuligheder. For en anden gruppe (de der ikke vælger fordi valget er givet ved et bestemt sted med familie og venner), må det forventes, at de vil bo tæt på det sted de voksede op. Det viser sig, at netop disse præferencer sjældent er korrelerede med de øvrige præferencer og samtidigt er præferencer for byens puls og transportmuligheder indbyrdes negativt korrelerede med ønsker om at bo tæt på opvækststedet. Det er altså to meget forskellige grupper, som har disse præferencer.

For de sociale forhold er der en meget stærk sammenhæng mellem ønskerne om at undgå sociale problemer og at undgå kriminalitet (Tabel 16). Sammenhængen er ikke helt så stærk med ønskerne om at undgå nydanskere, og om at beboerne ikke skal være for forskellige. Derimod er der en relativt stærk sammenhæng mellem ønskerne om at undgå nydanskerne og ønsker om, at beboerne i området ikke skal være for forskellige.

Tabel 16. Sammenhængen mellem forskellige spørgsmål vedrørende sociale forhold, 2008 (statistisk korrelation).

	Ikke sociale problemer	Ikke problemer med kriminalitet	At beboerne i området ikke er for forskellige	Få nydanskere
Ikke sociale problemer				
Ikke problemer med kriminalitet	0,71			
At beboerne i området ikke er for forskellige	0,19	0,15		
Få nydanskere	0,27	0,25	0,38	
Undgå støj fra gade/vej	0,37	0,34	0,11	0,11

Generelt er der kun en svag sammenhæng mellem præferencerne for sociale forhold og de øvrige præferencer. Lidt overraskende er der for eksempel kun en svag sammenhæng i forhold til ønskerne om gode forhold for børn (0,10 og derunder). Den eneste af de øvrige forhold, som samvarierer meget med de sociale præferencer, er ønsker om at undgå støj, som det ses af tabellen. Det er altså nogle af de samme mennesker, der vil undgå sociale problemer og støj.

Der er, som man kunne forvente, stærk korrelation mellem ønsker om nærhed til grønne områder og ønsker om at tæt bo ved vand (0,39). Der er også en vis sammenhæng mellem ønsker om grønne områder og at undgå støj (0,25). Det er således mennesker, som lægger vægt på fredelige og landlige omgivelser.

Ønsker om gode forhold for børn er tæt sammenvævet med ønsker om gode skoler og daginstitutioner (0,67), men også i en vis udstrækning med ønsker om fællesfaciliteter i boligområdet (0,19).

Ønsker om at bo 'tæt på byens puls' har en lav sammenhæng med næsten alle andre præferencer og i nogle tilfælde er sammenhængen negativ. Det gælder således for ønsker om nærhed til grønne områder, støj og vilkår for børn. Alle præferencer, der har noget at gøre med boligens umiddelbare omgivelser, spiller en meget lille rolle for dem, der vil bo i de centrale dele af byerne. Der er større sammenhæng med beliggenhedsvariable som gode transportforbindelser (0,21) og afstand til arbejdsplads/uddannelsessted (0,17).

Endelig er der en rimelig god sammenhæng mellem ønsket om at bo tæt på venner og familie og ønsket om at bo tæt på det sted man voksede op (0,26). Begge de to forhold er i en vis udstrækning korreleret med ønsket om at bo tæt på

arbejde og uddannelse (hhv. 0,19 og 0,14), men ellers har de en forskellig sammenhæng med de øvrige variable. Ønsket om at bo tæt på venner og familie er samtidigt lidt korreleret med ønsker om at undgå sociale problemer og kriminalitet (0,11 og 0,14), mens ønsket om at bo tæt på opvækststedet er korreleret med ønsket om at undgå nydanskere, og om at beboerne ikke skal være for forskellige (0,11 og 0,13).

Konstruktion af nye præferencevariable ved faktoranalyse til forklaring af bagvedliggende motiver

Som analysen viser, er der en indbyrdes sammenhæng mellem nogle præferencer, og ikke mellem andre. For at undersøge om der er et mønster i disse sammenhænge er der gennemført en statistisk faktoranalyse af sammenhængen mellem præferencerne. Analysen prøver at konstruere nogle nye tværgående variable, der opsummerer og forklarer præferencevariablene.

Tabel 17. Resultater af faktoranalyse af præferencer, 2008 (korrelation mellem nye og gamle variable).

Præferencer	Nye tværgående præferencevariable					
	1	2	3	4	5	6
Ugeneret af støj fra gaden/vej	0,61	0,13	0,02	0,24	0,07	0,07
Et område uden for mange sociale problemer	0,87	0,02	0,18	0,06	0,08	0,01
Et område uden problemer med kriminalitet	0,86	0,02	0,14	0,03	0,07	0,09
Et område tæt på gode skoler og daginstitutioner	0,10	0,87	0,01	0,02	0,11	0,01
Område med fællesfaciliteter, fx fælleshus	0,06	0,34	0,14	0,18	0,08	0,43
At beboerne i området ikke er for forskellige	0,05	0,10	0,83	0,05	0,02	0,03
At der er gode betingelser og muligheder for børn	0,07	0,88	0,02	0,06	0,05	0,00
Område med gode offentlige transportforbindelser	0,07	0,04	0,08	0,05	0,12	0,70
Område med få ny-danskere	0,22	0,05	0,75	0,04	0,07	0,07
At bo tæt på grønne områder	0,21	0,15	0,04	0,78	0,01	0,03
At bo tæt på vandet eller en sø	0,08	0,07	0,05	0,81	0,08	0,06
At bo tæt på byens puls - cafeer og kulturliv	0,04	0,11	0,13	0,04	0,04	0,72
At bo tæt på min/vores arbejdsplads(er)/uddannelsessted	0,08	0,22	0,15	0,17	0,52	0,27
At bo tæt på venner og familie	0,08	0,04	0,01	0,11	0,73	0,18
At bo tæt på det sted du voksede op	0,09	0,08	0,23	0,09	0,73	0,22
Forklaret andel af variation i variable (pct.)	18,3	11,5	9,7	8,1	7,7	7,5

Note: Analysen er varimax roteret. Røde tal er negative sammenhænge.

Faktoranalysen identificerer 6 faktorer, som tilsammen forklarer to tredjedel af variationen i præferencerne. I Tabel 17 ses sammenhængen mellem de 6 faktorvariable og præferencerne målt ved korrelationen mellem dem. Tabellen kan bruges til at fortolke de 6 faktorvariable. De kan opfattes som:

1. **Undgå sociale gener:** Denne faktor har en meget stærk sammenhæng med præferencerne vedrørende sociale forhold i boligområdet: sociale problemer og kriminalitet, og også med støj.
2. **Gode vilkår for børn:** de vigtigste variable er gode betingelser for børn, gode skoler mv. og fællesfaciliteter. Nærhed til arbejdsplads har også en vis betydning.
3. **Social homogenitet:** Beboerne i boligområdet må ikke være for forskellige og helst danskere. Der er en vis sammenhæng med ønsker om at bo tæt på opvækststedet.
4. **Tæt på natur:** At bo tæt på grønne områder og på vand er dominerende. Desuden vil man i en vis udstrækning undgå støj.
5. **Sociale netværk:** Det vigtigste er at bo tæt på opvækststedet og venner og familie. Nærhed til arbejdsplads har også stor betydning.
6. **Byens tilbud:** Det er vigtigt at bo tæt på byens puls og på gode offentlige transportforbindelser. Her har fælles faciliteter ved boligen også en vis

vægt, samt nærhed til arbejdsplads. Der er en stærk negativ korrelation med ønsker om at bo på opvækststedet.

I Kapitel 2 gennemgik vi Thorkild Ærøs opdeling af boligtagerne (Ærø 2002), hvor han opdeler i tre grupper: 1. De, for hvem boligvalget er givet på forhånd, fordi de kun kan forestille sig at bo et bestemt sted – oftest på opvækststedet eller nær venner og familie, 2. De, som vælger relativt frit og har mange meninger om hvad der er vigtigt for deres boligsituation og 3. De, for hvem boligen kun er et sted hvor de sover og ser fjernsyn, mens det meste af livet leves andetsteds. Denne gruppe har også kun få meninger om hvad det er vigtigt ved boligens beliggenhed. Man kan fortolke det således, at Ærøs gruppe 1 er domineret af faktor 5, fordi det er tilknytningen til et sted og dets sociale netværk, der er afgørende for disse. Ærøs tredje gruppe er mindre engageret i boligens omgivelser og mere i dens beliggenhed i forhold til by og mobilitet og kan derfor være domineret af faktor 6. Gruppe 2, de der bevidst vælger, kan så fordeles på de øvrige 4 motiver.

I kapitel 9 og 10 ser vi nærmere på, hvorledes disse motiver for bosætning varierer mellem forskellige livscyklusgrupper og forskellige socialgrupper.

6. Bevæggrunde for at eje sin egen bolig

Spørgsmål i undersøgelsen

I undersøgelsen er de, der ønsker at bo i ejerbolig, spurgt, hvorfor de ønsker dette. Følgende begrundelser kunne angives at have hhv. 1. Stor Betydning, 2. Nogen betydning og 3. Ingen betydning:

1. At kunne investere i noget værdifast.
2. At der er gode muligheder for at øge din formue når boligpriserne stiger.
3. Frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser.
4. At opnå økonomisk tryghed i fremtiden.
5. At kunne reparere og indrette hus og dyrke have.
6. At kunne få værdien af forbedringer med sig ved fraflytning.
7. At kunne trække renten fra på selvangivelsen.
8. At eje noget som kan belånes til forbrugsgode.
9. At have noget at videregive til sine børn.
10. Fordi man ikke kan finde et andet sted at bo i mit område.

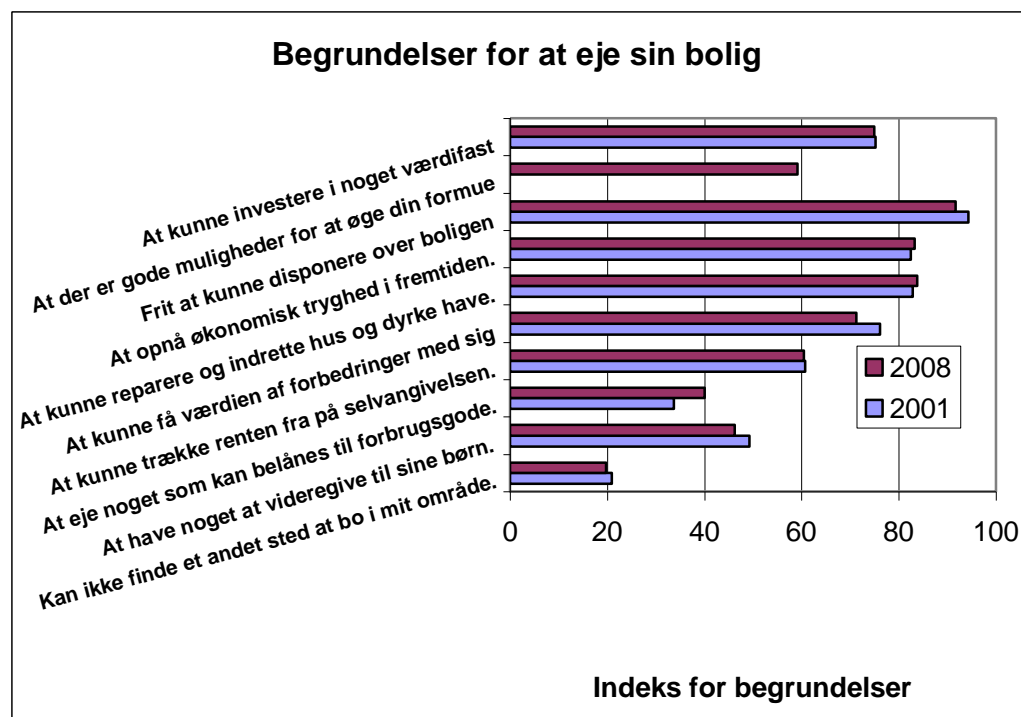
En hel del af begrundelserne har at gøre med økonomi og opsparing (1, 2, 4, 6, 7, 8, 9). To af begrundelserne vedrører brugen af boligen (3, 5) og en vedrører mulighederne på det lokale boligmarked (10).

Der er en del korrelation mellem besvarelserne af disse spørgsmål. Det skyldes bl.a., at nogen respondenter har mange stærke begrundelser og nævner flere af dem samtidigt, mens andre kun nævner få eller en. Specielt er den sidste begrundelse meget lidt korreleret med de andre.

I de følgende analyser er besvarelserne omdannet til 'indeks', som er lig 100, hvis begrundelsen har stor betydning, 50 hvis den har nogen betydning og 0 hvis den ikke har nogen betydning.

Begrundelser for at eje

Figur 9. Indeks for begrundelser for at eje blandt de, der ønskede at eje deres bolig indenfor de næste 5 år i hhv. 2001 og 2008.



I gennemsnit ønsker 70 % af den voksne befolkning at eje sin bolig. Og næsten 60 % gør det allerede. Ejerboligen er med andre ord den suverænt mest populære boligform i Danmark.

Den vigtigste grund til at eje sin egen bolig, som både nuværende og forventede (inden for de kommende 5 år) boligejere, er enig om har stor betydning, er at ejerboligen giver mulighed til frit at disponere. Man kan indrette og lave om på huset uden at skulle spørge andre, man kan støje – eller få fred – uden at være afhængig af andre, man kan dyrke sin have – eller lade være.

Også forestillingen om at man har økonomisk tryghed i ejerboligen tillægges stor betydning af både nuværende og kommende ejere. Tryghed må forstås som overblik over og forudsigelighed af husudgifterne, men også det forhold, at investeringer i boligen og i forbedringer af boligen, opfattes som værdifaste, tillægges relativ stor betydning. Det har nogen – men dog mindre – betydning at ejerboligen kan sikre, at man har noget at videregive til sine børn. Endelig tillægges muligheden for at belåne boligen til forbrugsformål kun meget ringe betydning.

Ovennævnte forhold er blevet gjort op i både 2001 og 2008, henholdsvis før og efter en periode med meget store stigninger i ejerboligpriserne. Men kunne forvente, at erfaringerne fra denne periode smittede af på især de økonomiske forventninger omkring ejerboligen, således at investeringsaspektet scorede endnu højere i 2008 end i 2001. Det er imidlertid ikke tilfældet. Vurderet samlet, er det mest slående, at der praktisk taget ingen forskelle er på besvarelserne og prioriteringerne i de to år. Måske det begyndende fald i boligpriserne fra 2007 til 2008 har bragt forventningerne i 2008 ned på niveau med 2001 – eller måske er de fleste ejeres forhold til deres boligøkonomi ikke særligt pris- og konjunkturafhængigt.

Sammenhængen mellem begrundelser for at eje

Ovenstående analysen tyder på, at der er en indbyrdes sammenhæng mellem nogle af begrundelserne for at eje, og ikke mellem andre. For at undersøge, om der er et mønster i disse sammenhænge, er der gennemført en statistisk faktoranalyse af sammenhængen mellem begrundelserne. Analysen prøver at konstruere nogle nye tværgående variable, der opsummerer og klargør de oprindelige begrundelser.

Tabel 18. Resultater af faktoranalyse af begrundelser for at eje blandt personer, som ønsker at eje deres bolig, 2008 (korrelation mellem nye og gamle variable).

	Nye variable for begrundelser for at eje					
	1	2	3	4	5	6
At kunne investere i noget	0,8	0,0	0,0	0,2	0,0	0,1
At der er gode muligheder for at øge din formue når boligpriserne stiger	0,7	0,4	0,1	0,1	0,0	0,0
Frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser	0,2	0,0	0,0	0,9	0,2	0,0
At opnå økonomisk tryghed i fremtiden	0,6	0,2	0,2	0,4	0,0	0,1
At kunne reparere og indrette hus og dyrke have	0,0	0,1	0,1	0,2	0,9	0,0
At kunne få værdien af forbedringer med sig ved fraflytning	0,3	0,6	0,0	0,0	0,3	0,0
At kunne trække renten fra på selvangivelsen	0,2	0,8	0,0	0,0	0,1	0,1
At eje noget som kan belånes til forbrugsgode	0,0	0,7	0,4	0,3	0,2	0,0
At have noget at videregive til sine børn	0,1	0,1	0,9	0,0	0,1	0,1
Fordi man ikke kan finde et andet sted at bo i mit område	0,0	0,1	0,1	0,0	0,0	0,99
Forklaret andel af variation i variable (pct.)	18	17	11	11	10	10

Note: Analysen er varimax roteret. Røde tal er negative sammenhænge.

Faktoranalysen resulterer i 6 nye tværgående variable for at eje, som forklarer 77 % af variationen i de oprindelige variable. I Tabel 18 ses hvorledes disse nye

faktorer korrelerer med de oprindelige begrundelser. Man kan forklare de 6 faktorer som:

1. **Opsparing og tryghed:** Hovedbegrundelser for at eje er *langsigtede* og økonomiske: 'at kunne investere i noget', 'at der er gode muligheder for at øge sin formue, når boligpriserne stiger', og 'at opnå økonomisk tryghed i fremtiden'.
2. **Forbrug, skat og investering:** Denne faktor har at gøre med mere *kortsigtede* økonomiske overvejelser. Den har størst sammenhæng med 'at eje noget som kan belånes til forbrugsgoder' og 'at kunne trække renter fra på selvangivelsen'. Kapitalgevinster giver mulighed for øget forbrug og fradrag for lavere skat. Men der er også en sammenhæng med 'at kunne få værdien af forbedringer med ved fraflytning', dvs. mulighed for på kort sigt at investere i boligen.
3. **Arv:** Den dominerende begrundelse er her 'at have noget at videregive til sine børn'. Desuden har mulighederne for at belåne til forbrug en vis betydning. Som det vil fremgå af det efterfølgende findes dette især hos ældre.
4. **Økonomiske dispositionsmuligheder:** Her er hovedbegrundelsen 'frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser'. Det stillede spørgsmål er lidt uklart, fordi det ikke helt fremgår om det er økonomisk eller fysisk disposition, der tænkes på. Men faktoranalysen tyder på, at respondenterne mest har tænkt i økonomiske forhold, da der ikke er nogen særlig stærk sammenhæng med 'at kunne reparere hus og have', men derimod en vis sammenhæng med 'at opnå økonomisk tryghed i fremtiden'.
5. **Boligen som projekt:** Betegnelsen for denne faktor refererer til en livsstil, hvor den dominerende begrundelse for at foretrække ejerboligen er, at den giver mulighed for at kunne reparere og indrette hus og selv dyrke haven. Der er en sammenhæng med 'frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser' og med 'at kunne få værdien af forbedringer med ved fraflytning', men den er kun lille.
6. **Husbehov:** I landområder og landsbyer findes der stort set kun ejerboliger, og hvis man vil bo der, er der ikke alternativer. Også i de store byer kan der være så stort et pres på boligmarkedet, at ejerlejligheder er det eneste alternativ. Når man vælger en ejerbolig skyldes det derfor et husbehov. Der er en næsten 100 % sammenhæng med begrundelsen 'Fordi man ikke kan finde et andet sted at bo i mit område' og næsten ikke med andre begrundelser.

Sammenhængen med hidtidig ejerform

Begrundelserne for at eje sin bolig er forskellig hos personer, som hhv. bor til leje eller ejer sin bolig fremgår det af Tabel 19. I tabellen vises de såkaldte 'faktorscores', der er gennemsnitsværdien af de nye faktorvariable, der blev konstrueret i Tabel 18. Disse scores har værdien 100, hvis alle de begrundelser, der indgår i variabelen er meget vigtige og -100, hvis ingen af dem er vigtige.

Tabel 19. Begrundelser for at eje blandt personer, som ønsker at eje deres bolig, afhængig af nuværende ejerform og foretrukket hustype, 2008. Gennemsnitlige 'faktorscores' for begrundelser.

	Opsparing og tryghed	Forbrug, skat og investering	Arvegods	Dispositions- muligheder	Boligen som projekt	Husbehov
Nuværende ejerform						
Ejerbolig	2	1	2	5	4	2
Lejebolig	4	7	16	27	21	23
Foretrukket hustype						
Etagebolig	0	6	10	42	71	32
Enfamiliehus mv.	1	0	1	4	6	3

Røde tal er negative sammenhænge. Faktorscores = 100, hvis begrundelsen er meget vigtig og -100, hvis den slet ikke er vigtig.

Generelt ses det, at nuværende ejerform kun har en lille indflydelse på begrundelserne for at eje, da de fleste scores er relativt små. Langt den største del af de, der ønsker ejerboliger, bor i forvejen i en sådan, hvorfor deres scores ligger tæt på gennemsnittet, der er 0.

Lejere, der ønsker at skifte til en ejerbolig, lægger relativt mere vægt på kortsigtede økonomiske fordele og – lidt uventet – også på muligheder for at videregive formue til arvingerne. Men dette kan hænge sammen med personsammensætningen, som vi ser på nedenfor. Men en del lejere føler sig nødt til at købe en ejerbolig på grund af mangel på lejeboliger lokalt.

Der er imidlertid væsentlige forskelle mellem de, der ønsker ejerlejligheder, og de, der ønsker enfamiliehuse, der i vid udstrækning har samme tendenser som forskellene mellem nuværende ejere og lejere. De, der ønsker etageboliger, er meget lidt interesserede i dispositionsmuligheder, men mere i kortsigtede økonomiske fordel og arvegods. Blandt de, der ønsker etagebolig, er der også mange som gør det af mangel på lejeboliger.

Sammenhæng mellem begrundelser for at eje og boligens geografiske placering

I Tabel 20 er vist de gennemsnitlige værdier (faktorscores som ovenfor) for de konstruerede begrundelser for at eje afhængigt af, hvor respondenterne bor, og hvor de ønsker at bor i fremtiden.

Tabel 20. Sammenhængen mellem nye variable for begrundelser for at eje (blandt de der ønsker at eje), boligens ønskede geografiske placering og dens nuværende placering, 2008. Gennemsnitlige 'faktorscores' for begrundelser.

	Opsparing og tryghed	Forbrug, skat og Investering	Arvegods	Økonomiske dispositionsmuligheder	Boligen som projekt	Husbehov
Foretrukket bosted						
Centrum i en større by	9	13	7	25	49	12
Brokvarter	0	50	3	8	26	36
Et forstads boligkvarter	3	9	7	5	3	6
En mindre eller mellemstor by	7	1	0	7	6	13
En landsby	1	4	16	13	8	21
Ude på landet	3	1	9	5	32	7
Nuværende bosted						
Centrum i en større by	19	12	7	17	13	26
Brokvarter	10	34	12	21	16	15
Et forstads boligkvarter	7	8	7	3	5	3
En mindre eller mellemstor by	4	1	4	3	6	13
En landsby	7	4	13	21	11	6
Ude på landet	13	9	13	1	37	6

Røde tal er negative sammenhænge. Faktorscores = 100, begrundelsen er meget vigtig og -100, hvis den slet ikke er vigtig.

Der er nogle markante forskelle mellem begrundelserne for at eje i byerne og i landområder. Det gælder især for motivet 'boligen som projekt', der er meget vigtigere i mindre urbaniserede områder, hvilket hænger sammen med at ejerboliger i byerne i højere grad er ejerlejligheder i etageejendomme, hvor udfoldelsesmulighederne er begrænsede. Men der er også store forskelle på boliger i landsbyer og på landet, her er det måske mulighederne for fritidslandbrug og dyrehold er slår igennem.

Også de økonomiske dispositionsmuligheder har større vægt i landsbyer og mindre byer end i storbyområder.

De øvrige økonomiske begrundelser optræder derimod oftere i byerne. Det gælder især for de mere kortsigtede økonomiske begrundelser vedrørende forbrug, skat og investeringsmuligheder, der er vigtige i brokvartererne. Forklaringen kan måske være, at i disse kvarterer er der en blanding af ejerlejligheder, leje- og andelsboliger med nogenlunde samme fysiske egenskaber, hvilket betyder, at de økonomiske begrundelser får større vægt. Opsparing og tryghed er derimod mindre vigtige i brokvartererne, men oftere i forstæderne.

Endelig er der de, der ønsker ejerbolig, fordi de ikke tror der lokalt er andre muligheder. Det gælder i centrum af byerne, i forstæderne og i landsbyerne, men af en eller anden grund ikke i landområderne. Men der flytter man vel ikke ud for at bo til leje.

7. Bevæggrunde for at leje boligen

Begrundelser for at leje i 2001 og 2008

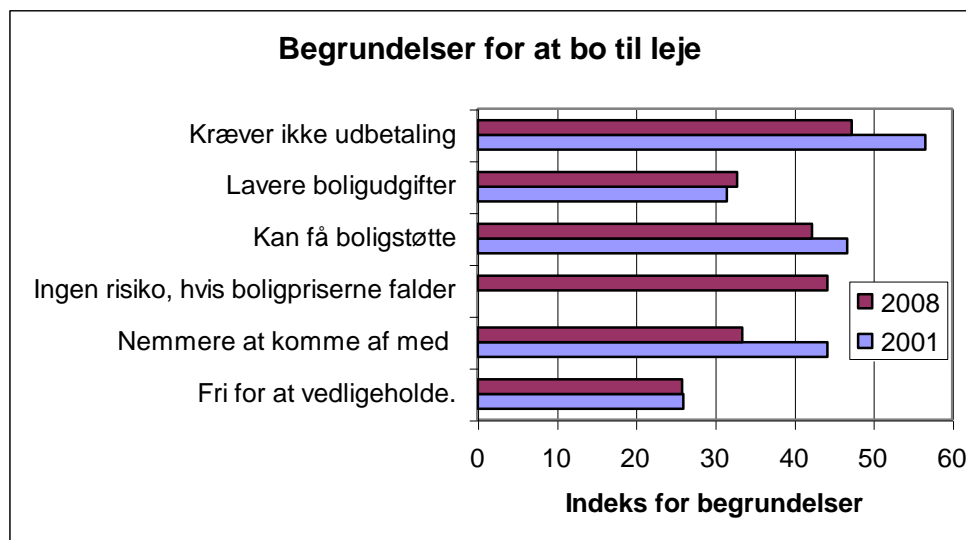
I undersøgelsen er de, der ønsker at bo til leje (eller i andelsbolig), spurgt om, hvilke begrundelser de har for at bo til leje. Følgende begrundelser kunne angives at have: stor betydning, nogen betydning eller ingen betydning:

1. Kræver ikke udbetaling.
2. Lavere boligudgifter.
3. Kan få boligsikring eller boligydelse.
4. At du ikke risikerer at tabe penge ved at eje boligen, hvis boligpriserne falder.
5. Næmmere at komme af med igen.
6. Fri for at reparere og vedligeholde

De fire første begrundelser er af økonomisk karakter. De sidste to handler om henholdsvis fleksibilitet i boligsituationen og om ansvarsfrihed. Der er en del korrelation mellem besvarelsene af disse spørgsmål. Det skyldes bl.a., at nogen respondenter har mange stærke begrundelser og nævner flere af dem samtidigt, mens andre kun nævner få eller en.

Som for begrundelser for at eje er der beregnet indeks, der er 100, hvis begrundelsen har stor betydning, og 0 hvis den ikke har nogen betydning.

Figur 10. Indeks for begrundelser for at leje blandt de, der ønskede at leje deres bolig indenfor de næste 5 år i hhv. 2001 og 2008.



Knap 20 % af den voksne befolkning ønsker sig at bo i lejebolig. Det er noget færre end de 35 % som faktisk bor i lejebolig.

Blandt dem, der ønsker at bo i lejebolig om fem år (en gruppe som omfatter både nuværende ejere og lejere), er begrundelsen for at vælge lejeboligen først og fremmest, at lejeboligen ikke kræver udbetaling, og at man kan få boligstøtte. Med andre ord: at lejeboligen er billigere at komme ind i og billigere at bo i end ejerboligen. Der er dog ikke tale om nogle særligt stærke begrundelser. De nævnte forhold tillægges i gennemsnit kun "nogen betydning". Mærkeligt nok er besvarelsen af spørgsmålet om, hvilken betydning det har, at der er lavere boligudgifter i lejeboligen, tillagt endnu mindre vægt end de to ovennævnte.

Det har også nogen betydning at lejeboligen er nemmere at komme af med end ejerboligen, hvorimod det forhold, at man i lejeboligen er fri for at vedligeholde boligen selv, ikke tillægges særligt stor betydning.

Ses der på holdningsændringerne mellem 2001 og 2008 er der ikke de store ændringer. Den økonomiske hovedbegrundelsen for at leje (ingen udbetaling + boligstøtte) har fået lidt mindre betydning i løbet af perioden, og det har begrundelsen med, at lejeboligen er let at komme af med, også fået. At der ingen risiko er for lejere, hvis boligpriserne falder, blev der kun spurgt om i 2008 – og det tillægges nogen, men ikke en særligt stor betydning generelt. Men ses der på nuværende ejere, som ønsker en lejebolig, så har dette forhold meget stor betydning. De faldende boligpriser i 2007-2008 har sandsynligvis skabt frygt for formuetab hos de boligejere, der er på vej ud af ejerboligen og over i lejeboligen. En frygt man ved, at man kan undgå i lejeboligen.

Sammenhængen mellem begrundelser for at bo til leje

På samme måde, som for begrundelserne for ejerboliger er der gennemført en faktoranalyse af, hvorfor man ønsker at bo til leje (Tabel 21).

Tabel 21. Resultater af faktoranalyse af, hvorfor man vil bo til leje, 2008. Korrelation mellem nye og gamle variable.

Faktor:	1	2	3	4
Kræver ikke udbetaling	0,19	0,83	0,10	0,11
Lavere boligudgifter	0,14	0,84	0,02	0,16
Kan få boligsikring eller boligydelse	0,25	0,23	0,10	0,94
At du ikke risikerer, at tabe penge	0,84	0,22	0,03	0,19
Nemmere at komme af med igen	0,83	0,14	0,25	0,13
Fri for at reparere og vedligeholde	0,13	0,09	0,97	0,08

Note: Analysen er varimax roteret. Røde tal er negative sammenhænge.

Ved at fortolke resultaterne i tabellen kan identificeres fire forhold, som tilsyneladende forklarer præferencerne for lejeboliger:

1. *Fleksibilitet og mindre økonomisk risiko:* Afgørende for denne begrundelse er, at lejeboligen er nem at komme af med og fraflytte. Desuden bliver man ikke uafhængig af prisudviklingen på boliger, og behøver ikke tænke på, om det nu er det rette tidspunkt at sælge for at undgå tab.
2. *Likviditet:* Her er det vigtigst at man ikke behøver at rejse kapital for at få en bolig – enten fordi man ikke er særlig kreditværdig, eller fordi man ikke vil gældsætte sig. Desuden er lave aktuelle boligudgifter vigtige.
3. *Mindre besvær:* Her er det dominerende motiv at lejeboligen stiller mindre krav til beboeren, fx med hensyn til selv at skulle vedligeholde og reparere boligen.
4. *Behov for boligstøtte:* Den helt dominerende begrundelse er mulighederne for individuel boligstøtte til lejere. Dette må være væsentligt hos de, der har lav indkomst – især pensionister, mens mellemindkomsterne har sværere ved at få boligstøtte.

Sammenhængen med hidtidig ejerform

I Tabel 22 belyses forskelle i begrundelser hos de, der er forvejen bor til leje, og de der vil skifte fra ejer- til lejebolig. I tabellen vises de såkaldte 'faktorscores', der er gennemsnitsværdien af de nye faktorvariable, der blev konstrueret i Tabel 21. Disse scores har værdien 100, hvis alle de begrundelser, der indgår i variabelen er meget vigtige og -100, hvis ingen af dem er vigtige.

Tabel 22. Begrundelser for at bo til leje hos forskellige grupper, der helst vil leje deres bolig, 2008. Gennemsnitlige 'faktorscores' for begrundelser.

	Fleksibilitet og mindre risici	Likviditet	Mindre besvær	Har behov for boligstøtte	Antal respondenter
Nuværende ejerform					
Ejerbolig	3	6	8	22	118
Lejebolig	1	1	8	6	178
Andelsbolig	5	13	35	24	68
Foretrukket hustype					
Etagebolig	3	1	2	6	142
Enfamiliehus mv.	1	0	2	6	223

Røde tal er negative sammenhænge. Faktorscores = 100, begrundelsen er meget vigtig og -100, hvis den slet ikke er vigtig.

Den vigtigste begrundelse for folk, der vil flytte fra ejerbolig til en lejebolig, er boligstøtten. Det drejer sig især om pensionister.

For de, der bor i lejebolig i forvejen, er det kun ønsket om mindre besvær, som har større betydning. Bor man i andelsbolig er det likviditeten, der er mest afgørende. Der er ikke de store forskelle på folk der ønsker at leje hhv. enfamiliehus eller etagebolig. De sidste bruger lidt oftere boligstøtte som begrundelse.

Sammenhæng med boligens geografiske placering

Der er en sammenhæng mellem bostedets geografiske placering og begrundelserne for at bo til leje viser Tabel 23, der indeholder de gennemsnitlige faktorscores for begrundelserne for at leje.

Tabel 23. Sammenhængen mellem nye variable for begrundelser for at bo til leje, blandt personer der helst vil leje deres bolig, boligens ønskede geografiske placering og dens nuværende placering, 2008. Gennemsnitlige 'faktorscores' for begrundelser.

	Fleksibilitet og mindre risici	Likviditet	Mindre besvær	Har behov for boligstøtte	Antal respondenter
Foretrukket bosted					
Centrum i en større by	4	13	6	7	99
Brokvarter	15	8	41	9	29
Et forstads boligkvarter	18	3	6	7	102
En mindre eller mellemstor by	18	5	17	7	79
En landsby	4	16	6	2	28
Ude på landet	42	12	5	9	29
Nuværende bosted					
Centrum i en større by	2	6	20	10	85
Brokvarter	8	14	9	16	36
Et forstads boligkvarter	14	4	2	1	105
En mindre eller mellemstor by	9	9	15	9	95
En landsby	17	4	21	24	28
Ude på landet	18	25	20	10	20

Røde tal er negative sammenhænge. Faktorscores = 100, begrundelsen er meget vigtig og -100, hvis den slet ikke er vigtig.

Mens de, der ønsker at bo i de mere urbaniserede områder, har mange og stærke begrundelser for at bo til leje, så er begrundelserne få i landsbyer og landområder, selv om der faktisk er nogle, der ønsker lejeboliger i disse områder (ca. 3,5 % af alle). Det vigtigste i disse områder er at slippe for besværet med at administrere og vedligeholde boligen. For de, der rent faktisk bor i områderne, er mulighederne for boligstøtte endnu vigtigere.

I byerne – og specielt i forstæderne – er det fleksibilitet og likviditet, der dominerer. I provinsbyerne er det i højere grad mindre besvær og behov for boligstøtte.

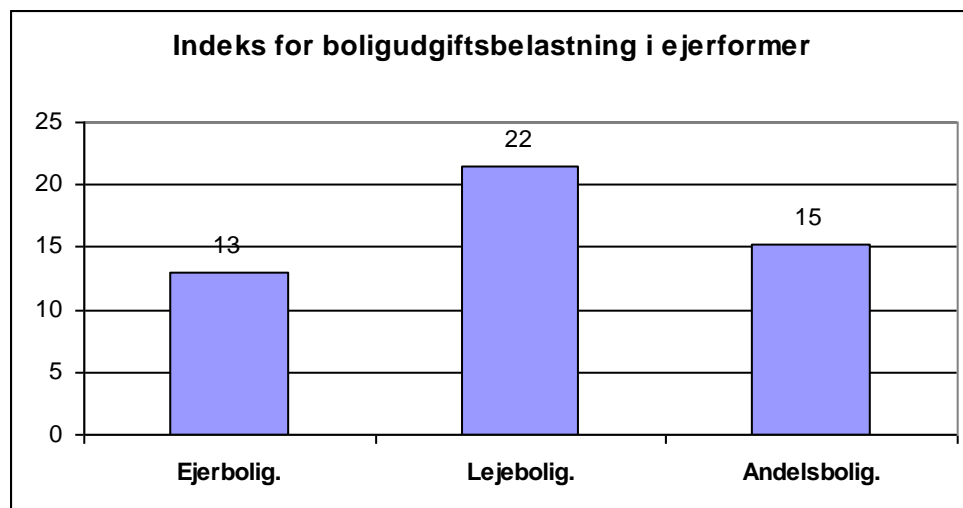
Boligstøtte har også en vis betydning for de, der ønsker at bo i byernes centrum, men ikke for de der rent faktisk bor der.

8. Boligudgifternes belastning af husstandsøkonomien

I undersøgelsen er blevet spurgt om, hvor belastende boligudgifterne er for familiens økonomi, med svarmulighederne: En tung byrde, noget af en byrde og ikke noget problem. På grundlag af svarene er beregnet et indeks for boligudgiftsbelastning således, at indeks = 100 , hvis alle oplever boligudgifterne som en tung byrde, 50 hvis de opleves som noget af en byrde og 0 hvis de ikke er noget problem. Målingen af boligudgiftsbelastningen er således subjektiv – den er udtryk for, hvordan den enkelte person oplever sin økonomi, hvilket afhænger af både boligudgift og indkomst.

Lidt overraskende er det generelt meget få, der oplever boligudgiften som et stort problem. Blandt alle respondenter er det kun 6,5 %, der ser boligudgiften som en tung byrde og 18 % som noget af en byrde. For langt de fleste, 73 %, er den 'ikke noget problem'.

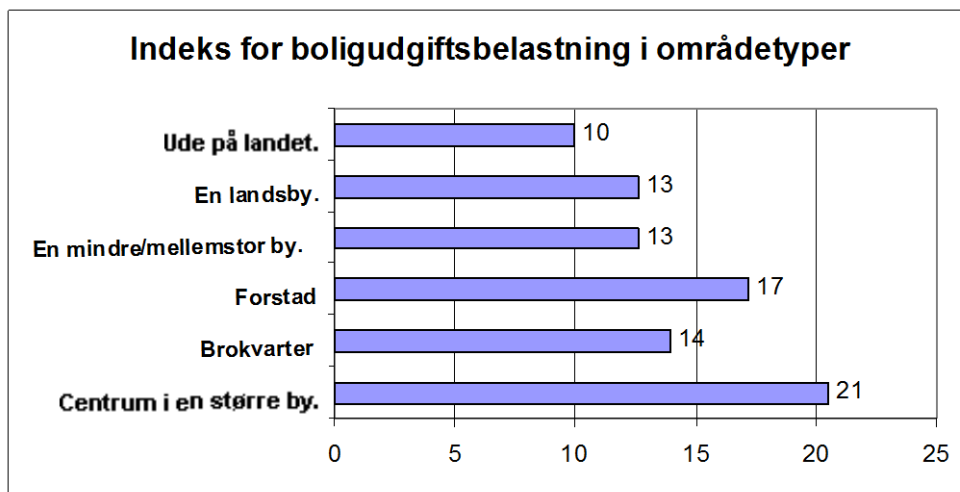
Figur 11. Indeks for boligudgiftsbelastning hos beboere i forskellige ejerformer, 2008 (Indeks = 100 for 'udgiften er en tung byrde', 50 for 'noget af en byrde' og 0 for 'ikke noget problem').



I figuren ses, hvordan boligudgiften opleves i forskellige ejerformer. Det fremgår, at det er lejerne, som føler udgiften som den største byrde, men at gennemsnittet ligger på kun 22, dvs. midt mellem ikke et problem og noget af et problem. For kun 10 % af lejerne er boligudgiften 'noget af en byrde'. For ejerne og andelshaverne er det endnu færre som oplever problemer med at betale boligudgiften.

I figuren nedenfor vises forskellene mellem husstande med forskellige lokalisering af boligen.

Figur 12. Indeks for boligudgiftsbelastning i boliger med forskellig lokalisering, 2008
(Indeks = 100 for 'udgiften er en tung byrde', 50 for 'noget af en byrde' og = for 'ikke noget problem').



Boligpriser og huslejer er generelt højest i de større byer, og det er da også her at boligudgiften er mest belastende. Det gælder især i centrum af byerne og i forstæderne - mindre i brokvartererne, der ofte har mindre og dårligere boliger. Men selv disse steder er den gennemsnitlige belastning vurderet forbløffende lavt – et sted midt mellem ingen belastning og noget af en belastning. Boliger på landet er – som ventet – mindst økonomisk belastende på trods af, at indkomsterne er noget lavere i landområderne.

I de efterfølgende kapitler om forskelle mellem personer i forskellige faser af livsforløbet og forskelle mellem socialgrupper ser vi mere på, hvilke grupper der har belastende boligudgifter.

9. Boligpræferencer gennem livsforløbet

Definition af livscyklusgrupper

For at belyse forskellene i boligpræferencer mellem husstande i forskellige faser af livsforløbet er respondenterne i undersøgelsen delt op i nogle livscyklusgrupper som vist nedenfor. Bag denne opdeling ligger den grundantagelse, at boligbehov og boligønsker i betydeligt omfang er afledt af forhold som alder, om man er alene eller lever i parforhold og om man har hjemmeboende børn. Andre forhold kan dog naturligvis spille ind og forklare boligønskerne. Der kan således være forskelle mellem forskellige generationer på boligmarkedet. Ser man fx på den generation, som er født i 1920'erne, så er det en generation, der i sin etableringsfase omkring 25 års alderen dvs. omkring 1950, skulle finde sig en familiebolig på et meget trængt boligmarked. Mange måtte nøjes med en mindre lejebolig, hvor de boede i det meste af den tid de var børnefamilie. Og langt færre fra denne generation skiftede til ejerboligen, som allerede for generationen efter – dem der er født i 1940'erne – blev det typiske boligvalg ved familiedannelsen i slutningen af 1960'erne. Generationseffekten må forventes at slå igennem når der spørges til boligpræferencer. Men i en tværsnitsundersøgelse som nærværende, kan den være svær at identificere, da flere generationer er "blandet" i flere af de forskellige livscyklusgrupper fx de over 60årige og de 30 til 59årige. Den "reneste" generationsgruppe er de unge under 30 år.

Tabel 24. Respondenter i undersøgelsen fordelt på livscyklusgruppe, 2008.

Livscyklusgruppe	Antal respondenter	Fordeling
1. Hjemmeboende	137	9,0%
2. Unge enlige < 30	28	1,8%
3. Unge par < 30	50	3,3%
4. Børnefamilier par	454	29,7%
5. Enlige forsørgere	46	3,0%
6. Singler 30-59	79	5,2%
7. Barnløse par 30-59	210	13,7%
8. Ældre par 60+	309	20,2%
9. Ældre enlige 60+	108	7,1%
10. Blandede	107	7,0%

Undersøgelsen omfatter unge over 15 år, hvoraf en del stadig bor hjemme. De hjemmeboende udgør 9 % af respondenterne. De øvrige 91 %, som har dannet egen husstand, er delt op i unge enlige under 30 år, unge par uden børn under 30 (alder for person med højest indkomst), par med børn, enlige med børn, midaldrende par uden børn 30-59 år, singler i alderen 30-59, ældre par 60+ år og enlige ældre 60+. Grupperne har meget forskellig størrelse, hvor der især er få unge ikke-hjemmeboende enlige under 30 år, få par under 30 og få enlige forsørgere. Der er en restgruppe – 'blandede' – af husstande, der ikke kan placeres fordi flere forskellige familier deler boliger.

Udviklingen i livscyklusgruppernes placering på boligmarkedet 1981-2003

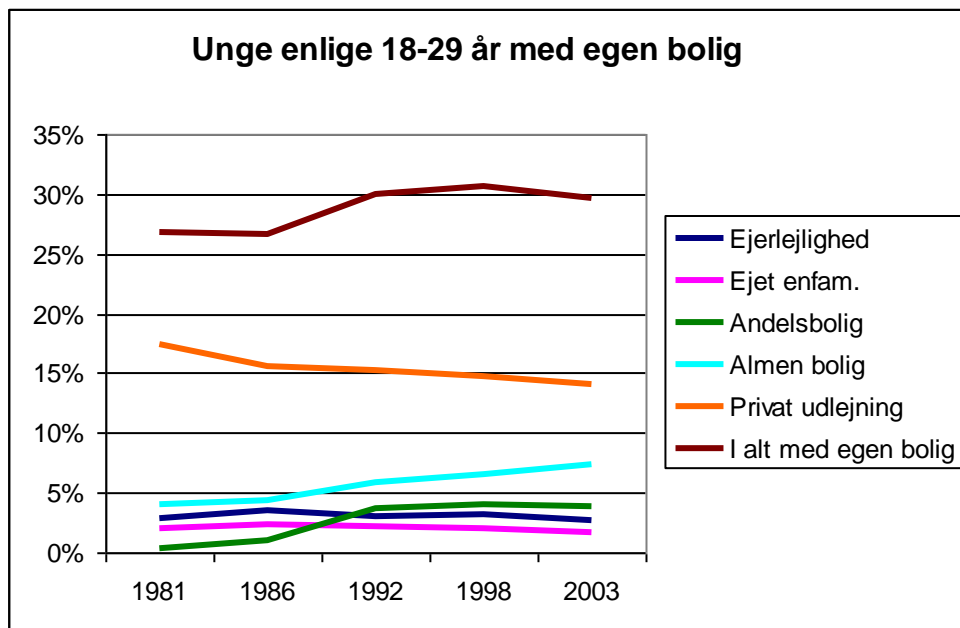
Inden vi ser nøjere på livscyklusgruppernes faktiske og ønskede placering på boligmarkedet i 2008, gennemgås nogle hovedtræk i udviklingen af de forskellige livscyklusgrupperes boligforhold for perioden fra 1981 til 2003. Gennemgangen er baseret på registerdata.

Unge enlige

Ses der først på gruppen af unge enlige i alderen 18 til 29 år viser det sig, at kun omkring 30 % har egen bolig. Fra tidligere undersøgelser ved vi, at ca. 50 % af denne aldersgruppe stadig bor hos forældrene, ca. 10 % bor sammen med andre i bofællesskaber og lignende og endelig bor ca. 5 % på kollegier. Den andel som

har egen bolig steg fra ca. 27 % til omkring 30 % fra 1986 til 1998, hvorefter den kun har ændret sig lidt.

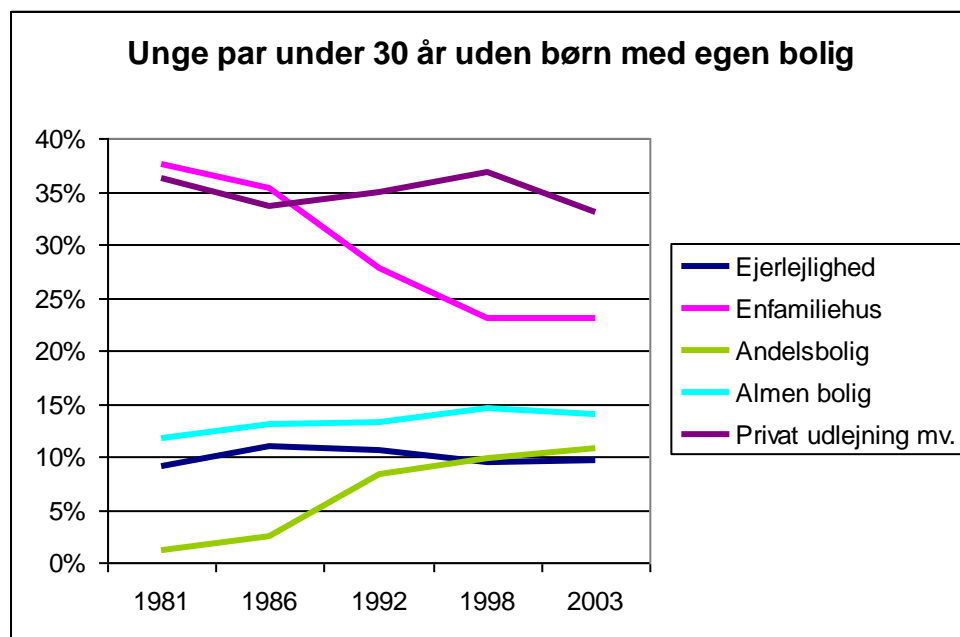
Figur 13. Unge enlige 18-29 år med egen bolig fordelt på boligformer, 1981-2003.



I Figur 13 ses der specielt på fordelingen på de forskellige boligformer blandt de unge enlige, der har egen bolig. De mest markante forandringer er, at der har været et fald i andelen der bor i private udlejningsboliger, som dog stadig er den mest almindelige boligform for de unge, og en gradvis stigning i andele der bor i almennyttige boliger. Den mest dramatiske ændring i perioden forekom i årene fra 1986 til 1992, hvor der var en markant stigning i andelen, der bor i andelsboliger. Der er også kommet en del flere i almene boliger. Der er dog for alle boligformerne tale om, at det er relativt små andele af de unge, som bor alene i de respektive boliger.

Unge par

Figur 14. Unge par under 30 år uden børn med egen bolig fordelt på boligformer, 1981-2003.



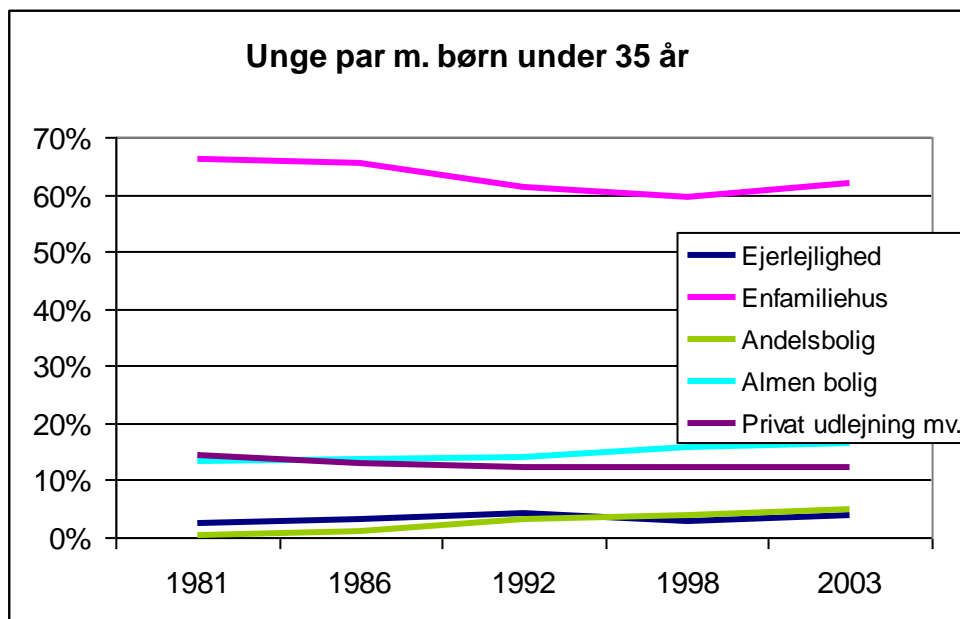
I Figur 14 ses der på de unge under 30 med egen bolig, som har dannet par, men som endnu ikke har fået børn. I modsætning til de jævnaldrene unge enlige havde hovedparten (91 %) af denne demografiske gruppe egen bolig i 2003. Andelen med egen bolig var imidlertid højere i de tidligere år, hvor den lå på over 95 %. Det kan skyldes, at flere end tidligere deler bolig med andre eller bor i kollegieværelser mv.

Udviklingen i fordelingen på de forskellige boligformer over de godt tyve år viser især et stort fald for den andel af de unge par, som bor i enfamiliehus. I periodens begyndelse var enfamiliehuset den mest almindelige boligform, idet godt 37 % boede sådan. Ved periodens slutning var andelen sunket til ca. 23 %. En modsvarende stigning fra et par procent i 1981 til godt 10 % i 2003 ses for andelsboligerne. Andelene der bor i de øvrige boligformer har ikke ændret sig på samme markante måde i de godt tyve år. Den mest almindelige boligform – hvor ca. 33 % af de unge par bor ved periodens slutning – er den private udlejningsbolig, mens ca. 15 % bor til leje i den almene sektor. Ses der på den samlede balance mellem andelen af unge par i lejeboliger på den ene side og ejer- og andelsboliger på den anden, så har den ligget nogenlunde konstant over hele perioden med 47-48 % i lejeboligerne – dog med undtagelse af 1998, hvor 52 % boede til leje.

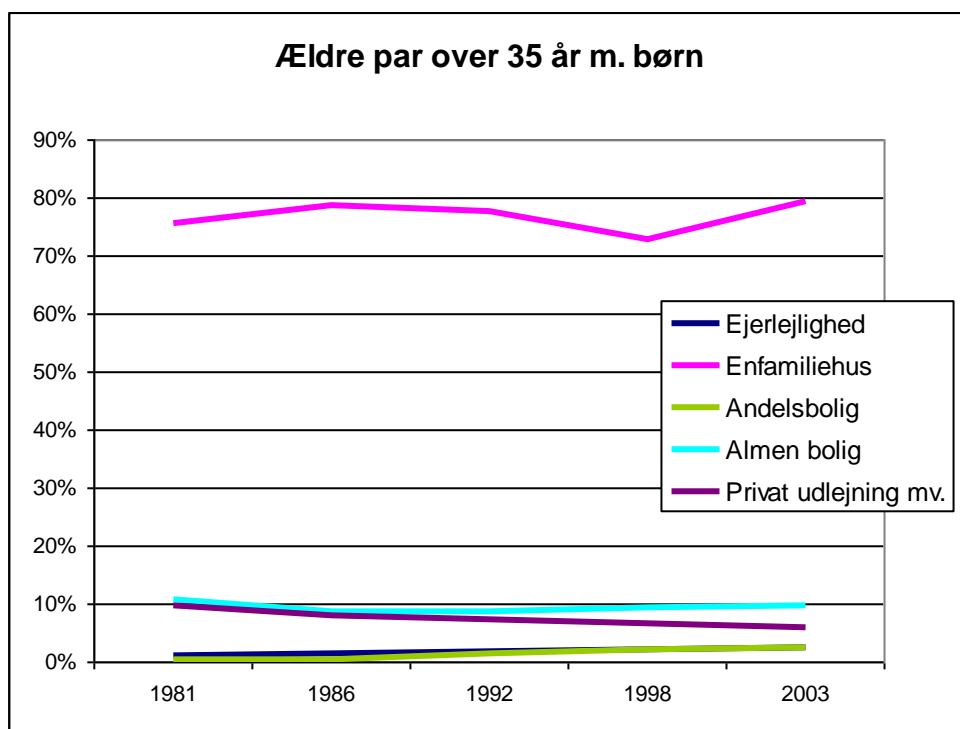
Børnefamilierne

Børnefamilier med to voksne og et eller flere børn bor i meget stor udstrækning i eget enfamiliehus. Igennem hele perioden har andelen ligget mellem 70 og 80 %. I nedenstående to figurer ses der specielt på udviklingen for par under og over 35 år med børn.

Figur 15. Unge par under 35 år med børn fordelt på boligformer, 1981-2003.



Figur 16. Ældre par over 35 år med børn fordelt på boligformer 1981-2003.

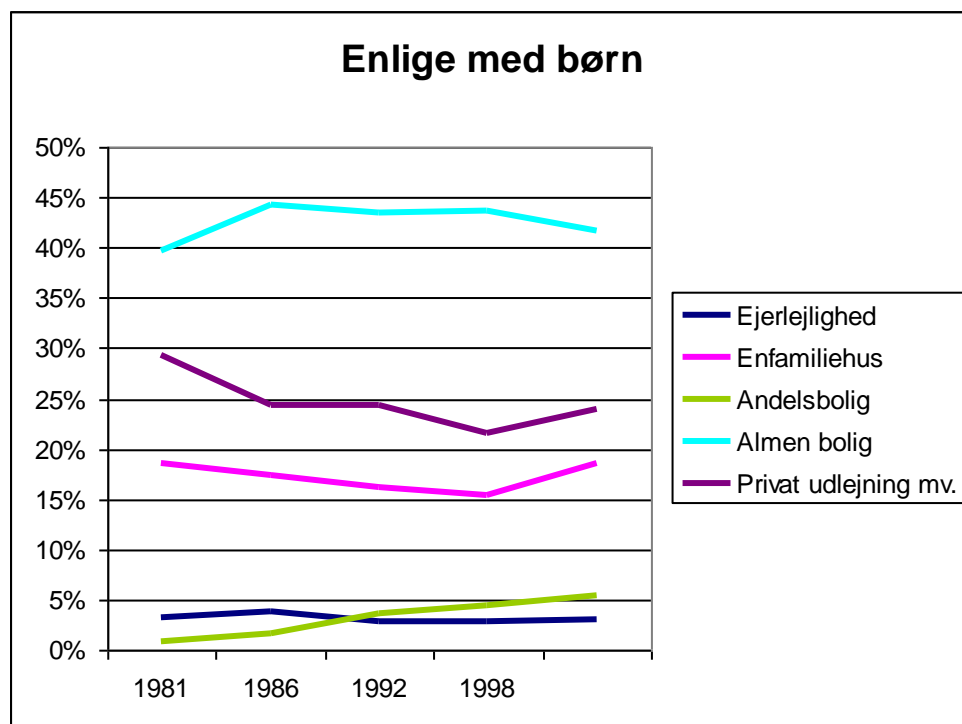


Blandt de unge par under 35 år med børn er der to udviklingstræk, som har præget udviklingen i de godt tyve år. Dels et langsomt fald i andelen som bor i eget enfamiliehus fra ca. 67 % til ca. 61 %, dels en modsvarende stigning i andelen som bor i andelsbolig fra ingen til godt 5 %. Der er kommet lidt flere i almene boliger.

Blandt de ældre par med børn har andelen i eget enfamiliehus svinget mellem godt 70 % og 80 % - det højeste niveau nåedes i 2003. Enfamiliehuset har med andre ord fastholdt sin popularitet igennem hele perioden, trods store udsving i priserne på ejerboliger. Der har ikke været store forandringer i de andele, som bor i de øvrige boligformer, men dog et jævnt fald i andelen, som bor i privat udlejningsbolig fra 10 % i 1981 til ca. 6 % i 2003.

Enlige forsørgere

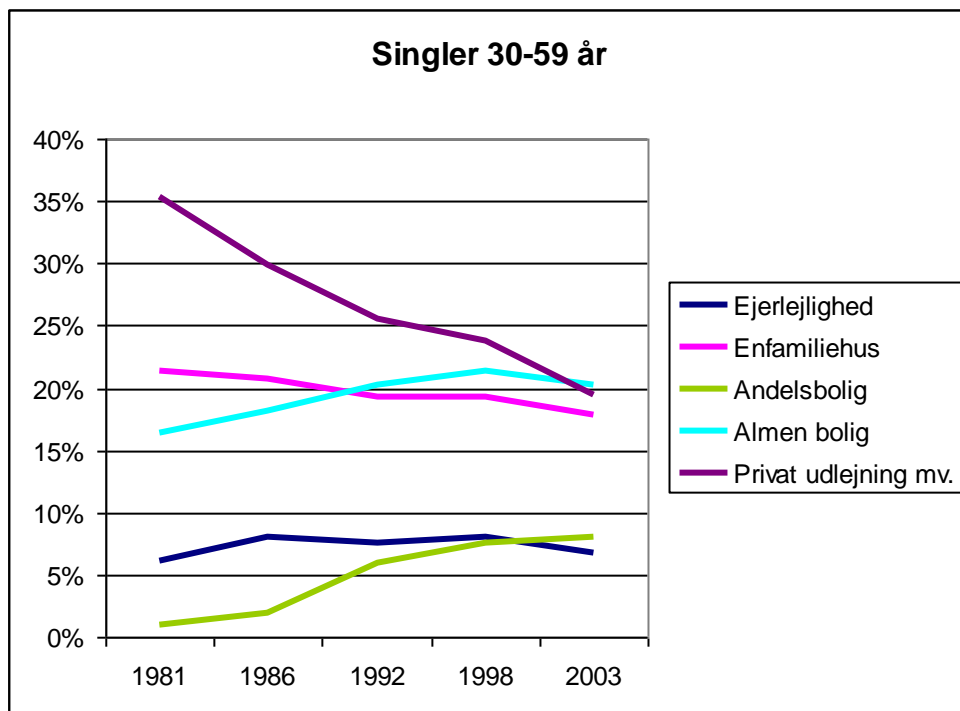
Figur 17. Enlige forsørgere fordelt på boligformer, 1981-2003.



De enlige forsørgere med børn har et bosætningsmønster, som er helt anderledes end alle de øvrige grupper, som det fremgår af Figur 17. Ikke mindre end mellem 65 og 70 % af gruppen har igennem hele perioden boet til leje. Flest i den almene sektor, som har huset mellem 40 og 45 %. Færre i den private udlejningssektor, hvor der i 1981 boede næsten 30 % og i 2003 knapt 25 %. Der har i hele perioden været en støt stigende andel, som bor i andelsbolig. Andelen er dog ikke nået over 5 %. Andelen i eget enfamiliehus lå i 1981 på ca. 19 %, faldt så gradvist til 15 % i 1998 og var i 2003 tilbage på de 19 %.

Midaldrende singler

Figur 18. Singler 30-59 år fordelt på boligformer, 1981-2003.

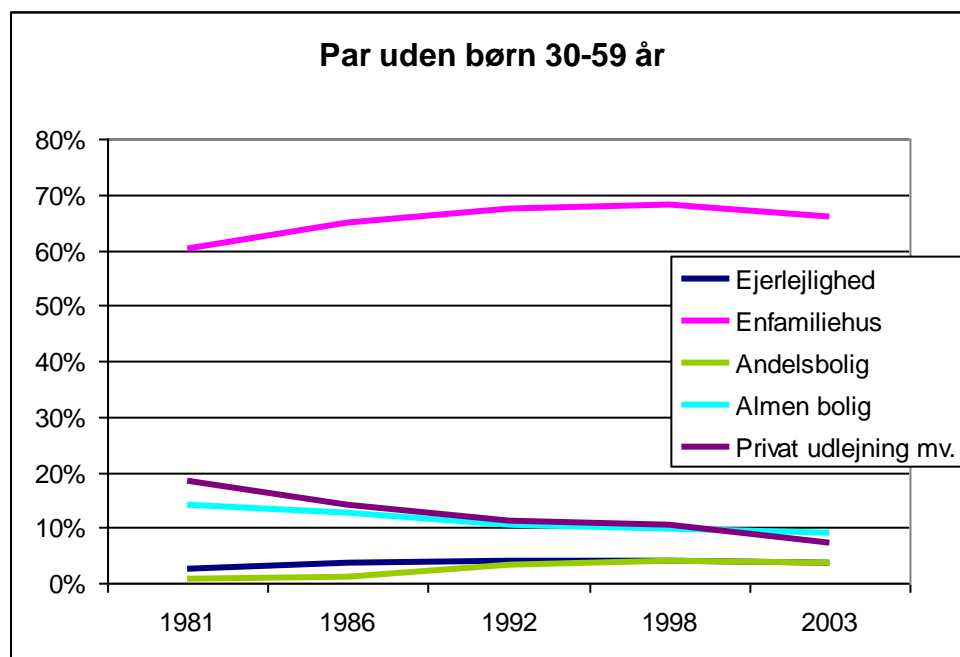


Indledningsvis er det værd at bemærke, at næsten en fjerdedel af denne gruppe ikke har egen bolig (sådan som den defineres af Danmarks Statistik). Denne fjerdedel kan bo hos familie (fx hos forældre eller søskende), dele bolig med andre, bo i bofællesskaber eller på kollegier. Endelig kan de bo i "boliger" uden køkken, som på grund af denne mangel definitions-mæssigt ikke er en bolig.

For gruppen af singler mellem 30 og 59 år er de mest markante ændringer over årene, at andelen der bor i private udlejningsboliger er faldet fra godt 35 % til lidt under 20 %. I modsætning hertil er andelen der bor i almene boliger steget fra ca. 16 % til 20 %, og andelen i andelsboliger er steget fra en procent til ca. 8 %. Andelen med eget enfamiliehus er faldet fra lidt over 20 % til lidt under.

Midaldrende par uden børn

Figur 19. Par uden børn 30-59 år fordelt på boligformer, 1981-2003.

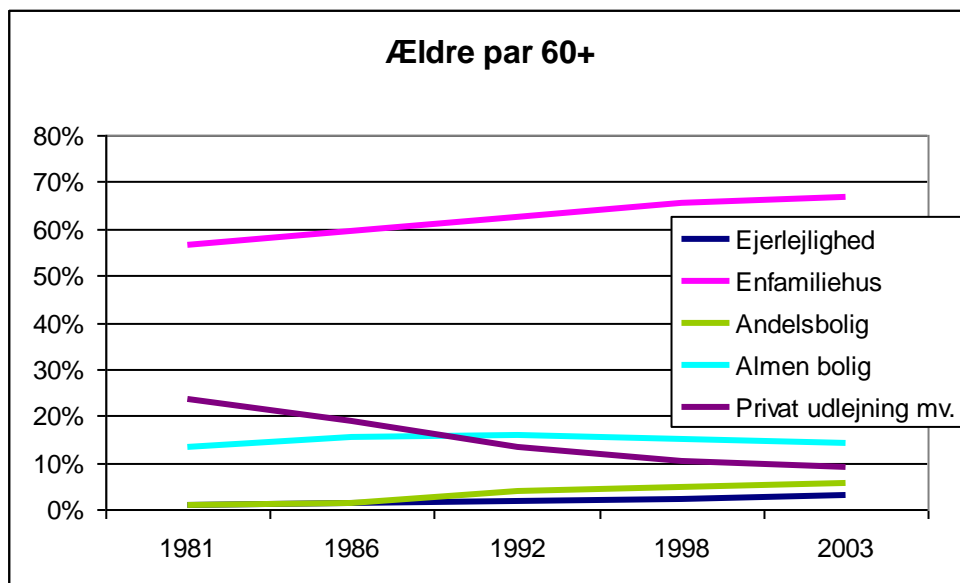


Af Figur 19 fremgår det, at der tegner sig et helt andet billede, for den tilsvarende aldersgruppe, der bor sammen som par, men som ikke har børn. Størsteparten har igennem hele perioden boet i eget enfamiliehus – omkring 60 % i 1981 og ca. 67 % ved periodens slutning, med en faldende tendens. Det er især andelen, der boede i privat udlejning, som er blevet reduceret fra 20 % til ca. 8 % siden 1981, men også andelen i almene udlejningsboliger er gået ned. Dog mindre drastisk.

Ældre par

Et næsten tilsvarende udviklingsforløb findes for de ældre par på over 60 år, som det kan ses i Figur 20. Væsentligt færre i privat udlejning, meget lille forandring i de almene udlejningsboliger, og en konstant stigende andel, som bor i eget enfamiliehus. Andelen af de ældre der i 1981 boede i enfamiliehus var på ca. 57 % og denne andel var steget til ca. 68 % i 2003. Der er formentlig tale om en generationseffekt her, hvor den stigende ejerboligbesiddelse fra midten af 60'erne slår igennem.

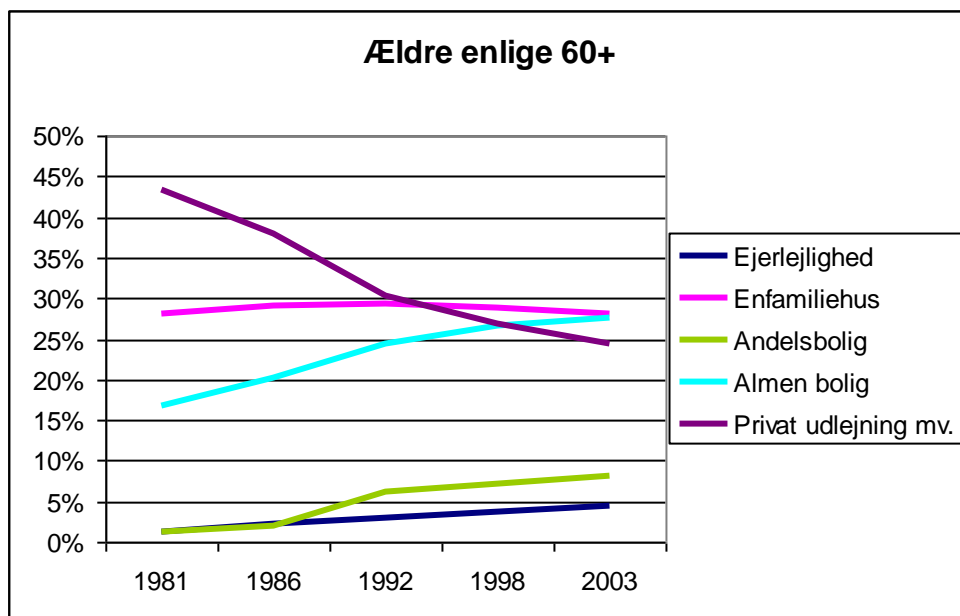
Figur 20. Ældre par 60+ år fordelt på boligformer, 1981-2003.



Ældre enlige

Blandt de ældre enlige over 60 år er billedet til gengæld meget anderledes, som det fremgår af nedenstående Figur 21.

Figur 21. Ældre enlige 60+ år fordelt efter boligform, 1981-2003.

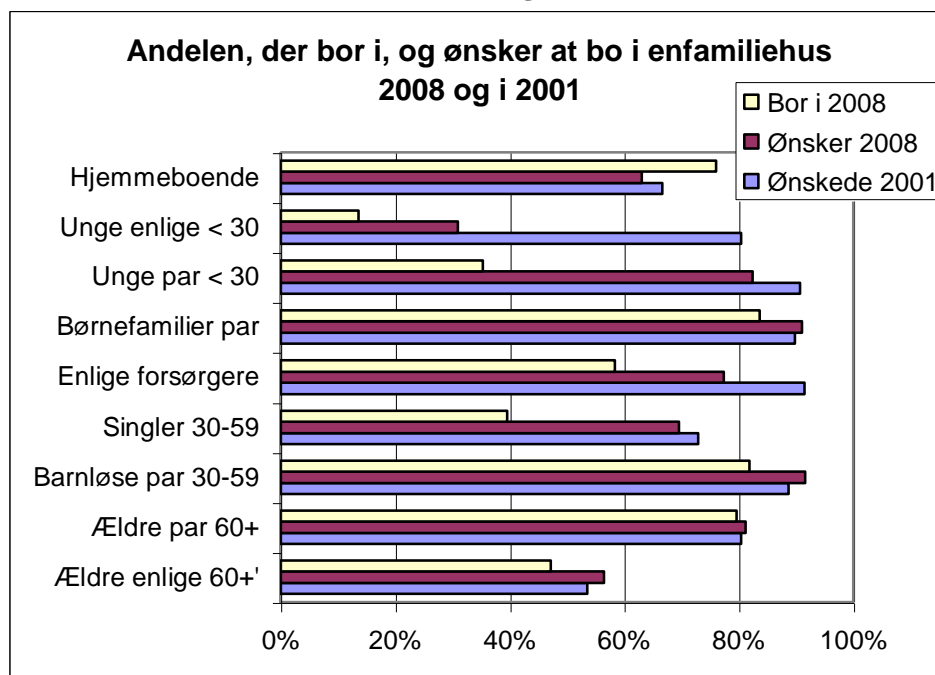


I denne gruppe har den mest markante forandring været en støt stigende andel, som bor i almene lejeboliger. Udviklingen er gået fra godt 15 % til næsten 30 %. En mulig forklaring på denne markante udvikling kunne være, at der i perioden er bygget et betragteligt antal almene ældreboliger – antallet er dog ikke stort nok til alene at forklare den samlede stigning i andelen. Det også for andre grupper sete fald i andelen, der bor i privat udlejning, optræder også her – endog i særligt udpræget form, idet andelen i privat udlejning er faldet fra ca. 43 % til 25 %. Igennem hele perioden har ca. 30 % af de ældre enlige boet i eget enfamiliehus. Denne andel er hverken steget eller faldet på de godt tyve år.

Ønsker til boligtypen

I Figur 22 er vist, hvor stor en andel af de forskellige grupper, der henholdsvis bor i – og ønsker at bo i indenfor 5 år – enfamiliehus i en eller anden form.

Figur 22. Livscyklusfaser og boligønsker: Andele der bor i, og andele der ønsker at bo i enfamiliehus (indenfor 5 år) i 2008 sammenlignet med ønskerne i 2001.



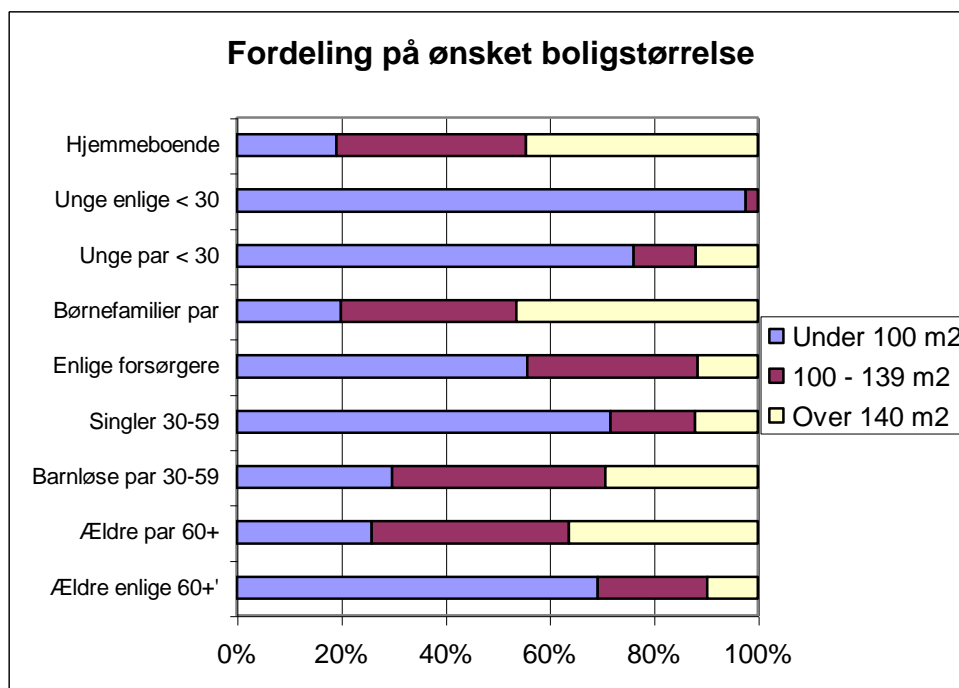
Mest slående er det, at mellem næsten 60 og godt 90 % af alle livscyklusgrupperne, med undtagelse af de unge enlige under 30 år, ønsker at bo i enfamiliehus. En hel del gør det allerede, men blandt de unge par under 30 år og singlerne mellem 30 og 59 år er det kun noget under halvdelen, som allerede har fået ønsket opfyldt. Den eneste gruppe, der i større udstrækning end ønsket bor i enfamiliehus, er de hjemmeboende, hvor 76 % bor i enfamiliehus, mens kun 63 % ønsker at bo sådan. Det sidste tal er overraskende højt, når man ser på at kun 31 % af de unge enlige under 30 år har samme ønske. Det kunne tyde på, at ens ønsker til boligformen i ganske høj grad påvirkes af den aktuelle boligform.

I perioden fra 2001 til 2008 er der sket nogle ændringer i de forskellige livscyklusgrupperes ønsker om at komme til at bo i enfamiliehus. Blandt de unge enlige har der været et markant fald i forventningerne, som – sandsynligvis – kan forklares med de stærkt stigende ejendomspriser i den nævnte periode. Denne antagelse styrkes af, at forventningerne om at bo i enfamiliehus også er faldet blandt de unge par, singlerne og de enlige forsørgere. Det høje forventningsniveau hos par over 30 med og uden børn, hvor henholdsvis 91 og 92 % ønsker at bo i enfamiliehus, er fastholdt og endog styrket en smule siden 2001. Sidstnævnte reaktion – som tilsyneladende ikke er påvirket af de høje, om end siden 2007 lidt faldende, boligpriser – er forståelig, da mere end 80 % i disse grupper allerede bor i enfamiliehus.

Ønsket boligstørrelse

I Figur 23 ses, hvilken størrelse bolig der foretrækkes af de forskellige grupper.

Figur 23. Fordeling på ønsket boligstørrelse i forskellige livscyklusgrupper, 2008.



Langt størsteparten af de unge enlige ønsker relativt små boliger – i hvert fald mindre end 100 m². Det er også denne boligstørrelse, som de unge par foretrækker, selv om hver fjerde af dem vil have større boliger. De midaldrende singlers ønsker ligger på samme niveau.

Dette ændres dramatisk for børnefamilierne, hvor næsten halvdelen vil have store boliger, hver femte vil dog nøjes med mindre end 100 m². De enlige forsørgere har langt mere beskedne ønsker.

Blandt de midaldrende par uden børn, hvoraf mange har haft børnene, er kravene til boligstørrelsen mindre end børnefamiliernes, men større end de unge pars. De ældre enlige har et endnu mindre pladsbehov, men det er dog større end de unges.

Ønsket lokalisering af boligen

Tabel 25. Faktisk og ønsket boligplacering for forskellige livscyklusgrupper og forskel mellem den faktiske og den ønskede placering, 2008 (pct.).

	Centrum i en større by	Bro-kvarter	Forstad	En mindre/mellemstor by	En landsby	Ude på landet	Ved ikke	Total
Faktisk placering								
Hjemmeboende	16	8	21	41	6	8	1	100
Unge enlige < 30	61	7	16	11	5			100
Unge par < 30	43	9	20	16	7	6		100
Børnefamilier par	13	8	27	28	15	9		100
Enlige forsørgere	15	19	28	19	17	4		100
Singler 30-59	33	13	24	16	8	7		100
Barnløse par 30-59	12	8	30	26	16	8		100
Ældre par 60+	13	4	29	26	16	12	0	100
Ældre enlige 60+	21	6	23	34	8	8		100
Blandede	28	12	21	9	14	14	1	100
Total	19	8	26	26	13	9	0	100
Ønsket placering								
Hjemmeboende	42	5	22	17	5	8	1	100
Unge enlige < 30	50	7	25	11	2	5		100
Unge par < 30	24	3	27	21	9	18		100
Børnefamilier par	12	6	28	24	16	14	0	100
Enlige forsørgere	21	6	33	31	6	4		100
Singler 30-59	26	4	29	18	6	15	2	100
Barnløse par 30-59	8	6	28	26	15	16	1	100
Ældre par 60+	13	3	29	26	14	15	0	100
Ældre enlige 60+	23	7	22	30	11	8		100
Blandede	21	5	23	18	10	22	1	100
Total	19	5	27	23	12	14	1	100
Difference mellem ønsket og faktisk placering								
Hjemmeboende	27	-3	1	-24	-1	0		
Unge enlige < 30	-11	0	9	0	-2	5		
Unge par < 30	-19	-6	7	5	2	12		
Børnefamilier par	-2	-1	1	-4	1	6		
Enlige forsørgere	6	-13	5	12	-11	0		
Singler 30-59	-6	-9	5	1	-2	9		
Barnløse par 30-59	-3	-2	-3	1	-1	7		
Ældre par 60+	-1	-1	0	1	-2	3		
Ældre enlige 60+	2	2	-2	-4	2	0		
Blandede	-8	-7	2	9	-4	8		
Total	0	-3	1	-2	-1	5		

Det er nogen variation i ønskerne om boligens beliggenhed mellem de forskellige livscyklusgrupper. Det er især de større byers centrale dele, som skiller vandene. Der tegner sig følgende billede. Blandt de unge enlige, og også blandt de endnu hjemmeboende, ønsker omkring halvdelen at bo i centrum eller brokvarterer i en større by. Samme ønske deles af godt 27 % af de unge par og 30 % af både singlerne mellem 30 og 59 år og de ældre enlige, mens det kun er 10 til ca. 25 % blandt de andre livscyklusgrupper, der ønsker at bo centralt i de større byer.

Ønsket om at bo i forstaden er relativt jævnt fordelt mellem livscyklusgrupperne fra 20 % blandt de endnu hjemmeboende til 33 % blandt de enlige forsørgere. Der er lidt større spredning på ønskerne om at bo i den mindre eller mellemstore by, hvor kun 11 % af de unge enlige har dette ønske, mens 31 % af de enlige forsørgere har det.

Vendes perspektivet og ses der på, hvorledes lokaliseringens ønskerne er i de forskellige livscyklusgrupper, ses det, at børnefamilierne med to voksne og børn, og de barnløse par både under og over 60 år, fordeler sig på næsten samme måde

med hensyn til lokaliseringsønsker. lidt over en fjerdedel ønsker forstaden, en anden fjerdedel ønsker en mindre eller mellemstor by, mens ca. en sjettedel ønsker at bo i centrum af en større by, i en landsby eller ude på landet.

Ses der på forskellen mellem ønsket og faktisk boligplacering, viser det sig, at der for nogle grupper er en væsentlig afvigelse mellem den faktiske bopæl, og deres ønsker om boligens beliggenhed. De unge enlige, de unge par og singlerne mellem 30 og 59 bor i større udstrækning end andre i de større byers centrale dele. Mest udpræget er dette for de unge enlige, hvor 68 % bor der. I de tre nævnte grupper er der noget færre, der ønsker at bo centralt end det antal der rent faktisk bor der – kun i gruppen af unge enlige er det omkring halvdelen, som ønsker at blive i byens centrum. For de øvrige livscyklusgrupper er forskellene mellem ønsket og faktisk boligplacering stort set på under 10 %. Dog er der blandt de enlige forsørgere 13 % flere der bor i et brokvarter, end der ønsker at bo der. I samme gruppe er der et uopfyldt ønske om at bo i en mindre eller mellemstor by i samme størrelsesorden, mens de gerne vil væk fra landsbyerne.

Ønsker til boligens omgivelser

Boligbehov og –præferencer skifter gennem personers og familiers livsforløb. Dette belyses i nedenstående Tabel 26, der viser de forskellige livscyklusgrupperes 'faktorscores' for de tværgående præferencevariable vedrørende boligens omgivelser, som vi konstruerede i kapitel 5 (side 46).

Tabel 26. Præferencer hos personer i forskellige faser af livsforløbet, 2008. Gennemsnitlige 'scores' for præferencevariable.

	Undgå sociale gener	Gode vilkår for børn	Social homogenitet	Tæt på natur	Sociale netværk	Byens tilbud
Hjemmeboende	8	22	6	57	36	44
Unge enlige < 30	54	52	13	98	12	46
Unge par < 30	4	3	9	27	20	14
Børnefamilier par	12	59	8	2	6	19
Enlige forsørgere	7	50	15	16	17	1
Singler 30-59	4	37	34	1	13	19
Barnløse par 30-59	7	25	2	8	12	12
Ældre par 60+	10	45	13	34	15	6
Ældre enlige 60+	5	86	42	28	22	18
Blandede	15	24	2	1	12	13

Røde tal er negative sammenhænge. Faktorscores = 100, begrundelsen er meget vigtig og –100, hvis den slet ikke er vigtig.

Hovedtrækkene er, at præferencerne over livsforløbet skifter fra vægt på byens tilbud og nærhed til ens sociale netværk blandt de unge uden børn, til prioritering af børnenes vilkår blandt børnefamilierne, og til prioritering af natur og social homogenitet i boligområdet hos de ældre.

De hjemmeboende over 15 år vil gerne bo tæt på deres sociale netværk og hjemsted, men også tæt på byens tilbud. Derimod er naturen ikke højt prioriteret. Når de unge er flyttet hjemmefra, og bor som enlige, har de en vis interesse i social homogenitet og sociale netværk, men især ønsket om at være tæt på byens liv er det helt dominerende. Helt i overensstemmelse hermed har de meget lave scores på at undgå sociale gener, ligesom gode vilkår for børn og nærhed til naturen ikke scorer højt. De unge par har et meget lignende præferencemønster, men lægger lidt mere vægt på at der ikke må være sociale gener, og på gode forhold for børn og nærhed til natur. Den gruppe, der ligner de unge enlige mest, er singlerne 30-59 år, der dog scorer lavt på sociale netværk. Præferencerne for byens liv er heller ikke så stærke som for de unge og ønsker om natur ligger omkring gennemsnittet. Noget kunne tyde på, at denne gruppe er meget differentieret i sine præferencer.

Med børnefamilierne sker der et markant brud i præferencemønsteret. Gode vilkår for børn bliver det helt dominerende ønske, mens næsten alle andre præferencer træder i baggrunden. At undgå sociale gener har en vis prioritet, hvilket igen kan

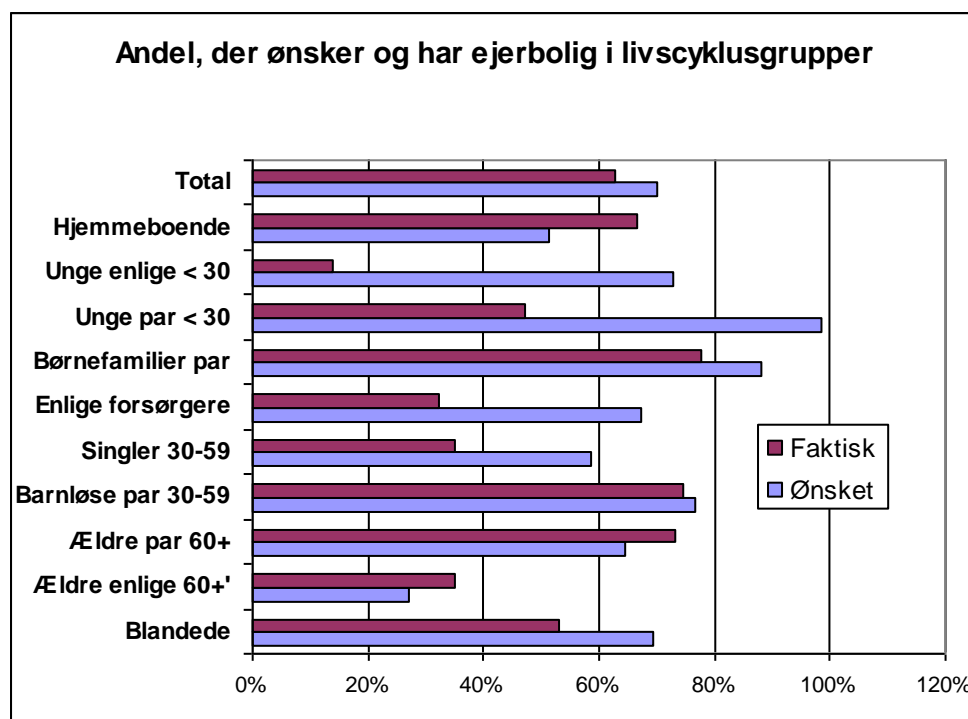
have sammenhæng med ønsker om trygge forhold for børn. Parfamilierne har mere end gennemsnitlige ønsker om sociale netværk og gennemsnitlige præferencer for natur. De enlige forsørgere har gennemsnitlige ønsker om at bo tæt på byens tilbud. Social homogenitet, tæt på natur og sociale netværk spille en lidt mindre rolle for denne gruppe.

Midaldrende barnløse par har ikke stærke afvigelser fra de gennemsnitlige præferencer, men scorer lidt højere på at undgå sociale gener, social homogenitet og tæt på natur. Der er markante forskelle på singlerne og parrene i denne aldersgrupper.

Der er også visse forskelle på par og enlige i de ældste aldersgrupper. En af årsagerne kan være, at de enlige i gennemsnit er ældre end parrene. Begge grupper lægger vægt på natur og social homogenitet, men ikke på sociale netværk, hvilket er lidt overraskende. Man skulle forvente at nærhed til børn og børnebørn ville være vigtige her. De enlige adskiller sig fra parrene ved at lægge mere vægt på byens tilbud og på at undgå sociale gener – forhold der har en negativ score hos parrene. Men det meget stærkt prioriterede hos de ældre enlige er social homogenitet i boligområdet. De er den gruppe, der har de allerstærkeste præferencer for at beboerne i boligområdet ikke er forskellige, og for at der ikke bor mange nydanskere.

Ønsket ejerform og begrundelser herfor

Figur 24. Ønsket og faktisk ejerform hos forskellige livscyklusgrupper, 2008.



Det gennemgående træk i Figur 9 er, at der blandt de unge og de midaldrende enlige er betydeligt flere, der ønsker at bo i ejerbolig end der rent faktisk gør det, mens det omvendte – om end i mere begrænset omfang – er tilfældet for de over 60årige. Samme fravalg af ejerboligen findes hos de hjemmeboende, som i betydeligt omfang bor sådan, men som forventer at skifte til leje- eller andelsboligen i de kommende år. For både par børnefamilierne og for de barnløse par mellem 30 og 59 år er der en rimelig god overensstemmelse mellem den ønskede og den faktiske boligform.

Motiver for at vælge ejerboligen

I Tabel 27 vises livscyklusgruppernes gennemsnitlige faktorscores for de 6 nye variable, der sammenfatter begrundelserne for at eje sin bolig, som blev konstrueret i Kapitel 6 i Tabel 17.

Tabel 27. Begrundelser for at eje hos personer i forskellige livscyklusgrupper, der ønsker at eje deres bolig, 2008. Gennemsnitlige 'faktorscores' for begrundelser.

	Opsparing og tryghed	Forbrug, skat og Investering, Arvegods	Dispositions- muligheder	Boligen som projekt	Hus- behov	Antal respondenter	
Hjemmeboende	15	8	53	54	49	21	77
Unge enlige < 30	0	5	7	75	30	9	23
Unge par < 30	7	6	1	17	31	1	55
Børnefamilier par	10	8	5	8	9	2	430
Enlige forsørgere	8	2	23	22	6	14	32
Singler 30-59	11	5	35	4	24	19	51
Barnløse par 30-59	1	3	22	12	0	4	155
Ældre par 60+	14	18	5	3	9	12	199
Ældre enlige 60+	49	25	39	17	37	9	35
Blandede	15	3	17	3	13	31	78

Røde tal er negative sammenhænge. Faktorscores = 100, begrundelsen er meget vigtig og -100, hvis den slet ikke er vigtig.

Hovedtrækkene er, at begrundelserne for at eje ændres over livsforløbet. De unge uden børn lægger især vægt på de kortsigtede økonomiske fordele og mulighederne for selv at indrette boligen. Børnefamilierne lægger lidt vægt på alle begrundelser undtagen arv. Endelig har de ældre fokus på arv og på boligen som projekt.

For de unge hjemmeboende og unge enlige er det ofte mangel på lejeboliger, som ligger bag ønsket om at eje. Ellers er det mest de kortsigtede økonomiske motiver, som er afgørende, mens dispositionsmuligheder er uden betydning. Disse muligheder er derimod oftere i spil for de unge par, der har ønsker om at kunne indrette boligen efter smag og livsstil. Man kan fortolke det således, at det for de unge par er vigtigt at kunne udtrykke deres identitet gennem boligens indretning.

Den samme begrundelse forekommer også hos børnefamilierne, men dog væsentligt sjældnere. Børnefamilierne er karakteriseret ved at have meget blandede motiver og ved at lægge vægt på næsten alle motiver undtagen arv. De enlige forsørgere har mere markante motiver med vægt på dispositionsmuligheder og muligheder for at kunne finansiere forbrug. Der gælder det stik modsatte for de midaldrende singler, der finder langsigtede økonomiske fordele og tryghed væsentlig. De midaldrende par har få stærke motiver og lægger mest vægt på dispositionsmuligheder.

Som vist ovenfor adskiller de ældres motiver sig en del fra de øvrige. Forskellen på par og enlige er, at de enlige har væsentligt mere fokus på at kunne videregive arv og sjældent på at disponere over og at kunne udføre aktiviteter i boligen.

Årsager til at ønsker om ejerbolig ikke er realiseret

I Kapitel 4 blev gennemgået en række årsager til, at familier, der ønsker ejerbolig indenfor de næste fem år, men stadig bor i en lejeboliger eller andelsbolig, ikke har realiseret ejerdømmen endnu. Der er kun 171 respondenter i denne gruppe, så det har ikke været muligt at opdele den i livscyklusgrupper. I stedet er opdelt i 3 aldersgrupper (der er få i gruppen, der er over 60 år). Det ses af Tabel 28 nederste række, at langt de fleste i gruppen er under 45 år.

Tabel 28. Årsager til at ønsker om ejerbolig indenfor 5 år ikke er realiseret endnu. Andel af de, der ønsker ejerbolig, men ikke har fået det, som finder begrundelser meget vigtige, 2008 (pct.).

	16-29 år	30-44 år	45- år	Alle
Min familiesituation og mit boligbehov vil være anderledes om 5 år	79	70	32	69
Jeg regner med at have en højere indkomst om 5 år	86	65	13	68
Fritidsbolig dækker mit behov for frie omgivelser	8	12	13	10
Vil ikke skære ned på mit øvrige forbrug	31	25	21	28
Må flytte langt væk fra arbejdsplads for at få ejerbolig	24	28	21	25
Ingen bolig jeg har råd til, i område jeg gerne vil bo i	44	38	29	40
Kan ikke få lån til boligkøb	19	12	16	16
Antal respondenter	87	60	24	171

Det ses af tabellen, at det er især blandt de unge, at ønsker om ejerbolig er begrundet i forventninger om ændret boligbehov og ændret økonomi. Lidt overraskende er der også en hel del blandt de 30-44årige, som begrundet det med ændret familiesituation og boligbehov. Blandt de 45+årige har forventninger om ændret økonomi kun en lille betydning.

Det er også oftest de unge, der klager over for dyre boliger i det område hvor de gerne vil bo. Men samtidigt er de også den gruppe, som er mindst villig til at skære ned på det øvrige forbrug for at realisere ejerboligen. For de 30-44årige er det lidt oftere et problem, at de ikke vil flytte for langt væk fra arbejdspladsen. For alle tre grupper er problemer med at få lån kun af betydning for en mindre gruppe – oftest for de unge og de ældste.

Motiver for at bo til leje

I Tabel 29 belyses forskelle mellem de motiver, som personer i forskellige livscyklusgrupper har for at vælge lejeboligen ved hjælp af faktorscores for de nye tværgående variable, der blev konstrueret i kapitel 7 (side 56). Nogle af grupperne – de unge enlige og par – er faldet ud på grund af for få respondenter.

Tabel 29. Begrundelser for at bo til leje hos forskellige livscyklusgrupper, der helst vil leje deres bolig, 2008. Gennemsnitlige 'faktorscores' for begrundelser.

	Fleksibilitet og mindre risici	Likviditet	Mindre besvær	Har behov for boligstøtte	Antal respondenter
Hjemmeboende	43	65	11	11	68
Børnefamilier par	6	35	48	16	40
Enlige forsørgere	38	8	13	15	13
Singler 30-59	8	13	5	2	27
Barnløse par 30-59	17	31	1	6	34
Ældre par 60+	4	30	9	23	81
Ældre enlige 60+	5	4	3	14	67
Blandede	16	3	29	11	25

Røde tal er negative sammenhænge. Faktorscores = 100, begrundelsen er meget vigtig og -100, hvis den slet ikke er vigtig.

De af de unge hjemmeboende, som ønsker at bo til leje, har mange og stærke motiver for dette, men især likviditetsproblemer i forbindelse med finansieringen af en ejerbolig vejer tungt.

Denne begrundelse har også stor betydning for de 5-10 % af børnefamilierne, der helst vil leje. Det drejer sig efter alt at dømme om familier, som ikke har nogen chance for at finansiere et ejerboligkøb og betale terminsudgifterne. I lejeboligen udtrykker de samme, at det er vigtigt med mulighederne for at få boligstøtte. Men de fleste børnefamilier, der ønsker at bo til leje, begrundet det dog med, at der er mindre besvær forbundet med lejeboligen. Enlige forsørgere har fokus på andre ting. Her spiller fleksibilitet og mindre risiko ved lejeboligen en betydningsfuld rolle. Men også muligheden for at kunne få boligstøtte har betydning.

For singlerne er det kun 'mindre besvær', der har lidt betydning.

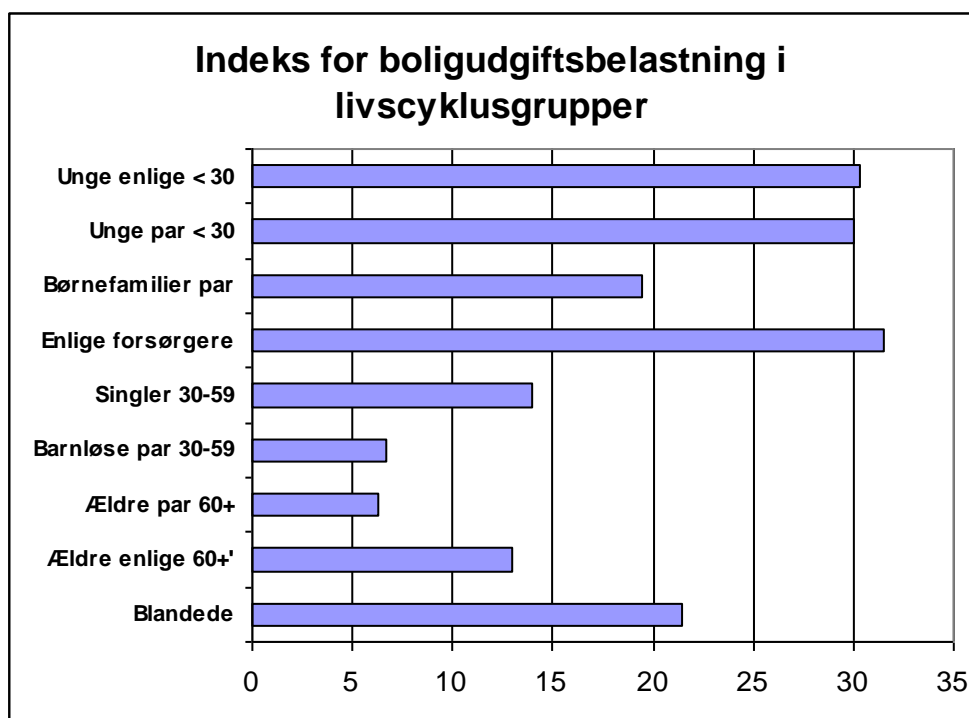
Der er relativt få midaldrende par, der ønsker at bo til leje (ca. 20 %). For mange af dem er det et valg, som primært skyldes at de ikke kan skaffe penge til boligkøb. Men for nogle af dem er fleksibilitet og mindre økonomisk risiko også motiver.

For de ældre par er boligstøtte det væsentligste motiv. Det vil fx ofte være tilfældet for pensionister, som kun har folkepensionen at leve af. Likviditetsproblemer bliver ikke nævnt som et problem. Det kan skyldes, at få ældre lejere overhovedet har overvejet ejerboligen og derfor slet ikke er støt på denne barriere, men for andre kan det hænge sammen med, at en del af de ældre kommer fra en ejerbolig, hvor de har realiseret en kapitalgevinst.

Boligudgifternes belastning af økonomien

I Kapitel 8 blev beregnet et indeks for, hvor meget boligudgiften belaster økonomien, på grundlag af et spørgsmål i undersøgelsen om boligudgifterne er en tung byrde, noget af en byrde eller ikke noget problem.

Figur 25. Indeks for boligudgiftsbelastning hos forskellige livscyklusgrupper, 2008
(Indeks = 100 for 'udgiften er en tung byrde', 50 for 'noget af en byrde' og 0 for 'ikke noget problem').



Det ses af figuren, at det især er de unge under 30 år og de enlige forsørgere, der føler, at de har "noget af en belastende boligudgift". Singler i alderen 30-59 og de ældre enlige er ikke særligt belastede, og det gælder i endnu mindre grad for de midaldrende og ældre par uden børn. Børnefamilierne ligger lidt – men ikke meget – højere end disse grupper. De yngre børnefamilier (30-44 år) er lidt mere belastet end gennemsnittet (23 mod 19), mens de ældre børnefamilier har en lavere belastning (16).

10. Boligpræferencer hos forskellige socialgrupper

Definition af socialgrupper

En alternativ forklaringsmodel til livscyklusserne som bestemmende for boligønsker og –valg, er en forklaringsmodel hvor der tages udgangspunkt i socialgruppe og indkomst. Respondenterne i undersøgelsen er delt op i grupper efter husstandens tilknytning til arbejdsmarkedet og husstandsindkomst. Det er beskæftigelsen for den person i husstanden, der har den højeste indkomst, som er afgørende.

1. Udenfor arbejdsmarkedet: Dagpengemodtagere, Kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister (6 % af respondenterne).
2. Pensionister: Folkepensionister og efterlønsmodtagere (17 %).
3. Studerende (4 %).
4. Beskæftigede med lav indkomst, dvs. under 205.000 (23 %).
5. Beskæftigede med middel-høj indkomst (49 %).

Ønsker til boligtypen

Tabel 30. Socialgruppe og boligønsker: Andele der ønsker forskellige boligtyper, 2008 (pct.).

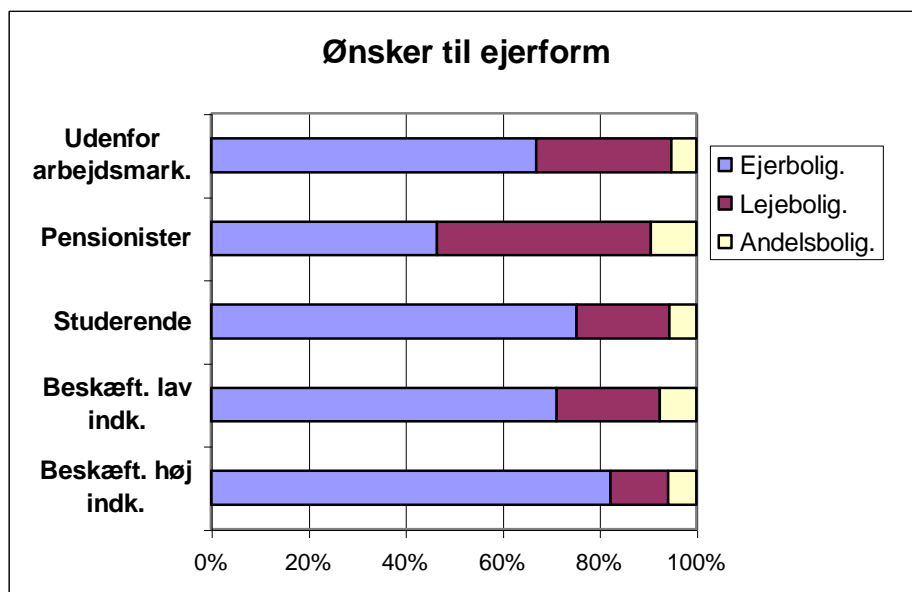
	Etage- ejendom.	Række- hus	Nyt enfamiliehus efter 1990.	Enfamilie- hus 1960 - 1990.	Ældre villa før 1960.	Land- ejendom.	Andet	Ved ikke	Total
Udenfor arbejdsmark.	20	18	20	22	14	6		1	100
Pensionister	30	19	8	25	12	5	1		100
Studerende	35	9	19	11	13	6	1	5	100
Beskæft. lav indk.	20	10	16	30	11	12	1	1	100
Beskæft. høj indk.	13	10	18	29	15	12	2	1	100
Total	44	4	17	9	17	9			100

De forskellige socialgruppers ønsker om boligtype fremgår af Tabel 30. Det viser sig, at det velkendte mønster gentager sig. Hovedparten af alle grupperne ønsker sig enfamiliehuset eller rækkehuset som boligtype. Kun blandt studerende og pensionister optræder etageejendommen i højere grad som ønsket bolig blandt henholdsvis 35 og 30 %.

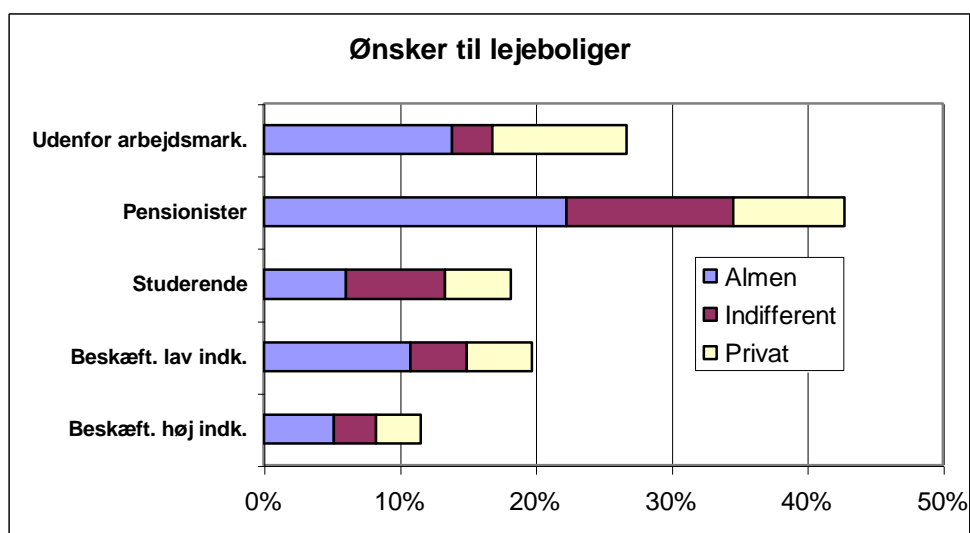
Ønsket ejerform

I Figur 26 ses der på ønskerne til ejerform. I alle grupper er ejerboligen den mest ønskede boligform. Stærkest er ønsket blandt beskæftigede med høj indkomst, hvor over 80 % ønsker at bo i en ejerbolig, lavest er ønsket blandt pensionisterne, hvor kun godt halvdelen ønsker ejerboligen. Alternativet til ejerboligen er for de fleste lejeboligen og ikke andelsboligen. Især blandt pensionisterne er ønsket om at bo lejebolig relativt udbredt, idet godt en tredjedel ønsker denne ejerform. Næsthøjeste ønske om lejebolig findes blandt grupperne udenfor arbejdsmarkedet, hvor næste en fjerdedel ønsker at bo i lejebolig.

Figur 26. Socialgruppe og boligønsker: Andele i socialgrupper, der ønsker forskellige ejerformer, 2008.



Figur 27. Ønsker til om lejeboligen skal være almen eller privat hos forskellige socialgrupper der ønsker at bo i lejebolig, 2008.



Af særlig interesse er det, at der blandt dem der ønsker sig lejebolig, er en væsentligt større andel (ca. dobbelt så mange), der foretrækker de almene boliger frem for privat udlejning. Kun blandt de studerende findes en anden fordeling – her er der næsten lige så mange, der ønsker sig privat udlejning. De (unge) studerende har måske oplevet, at det har været muligt at få en bolig hos de private udlejere, mens ventelistesystemet til de almene boliger har blokeret adgangsvejen for dem til denne sektor.

Ønsker til lokalisering

Når der ses på de forskellige socialgruppers ønsker til boligens lokalisering, er der ingen markante forskelle mellem de beskæftigede og dem uden for arbejdsmarkedet.

Tabel 31. Præferencer for boligens lokalisering blandt forskellige socialgrupper, og hvordan disse afviger fra den faktiske lokalisering, 2008 (pct.)

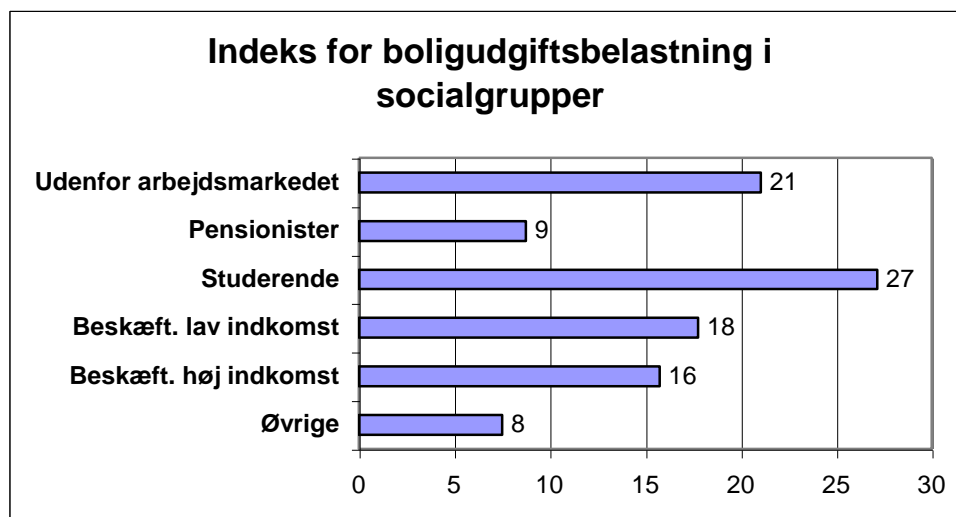
	Centrum i en større by	Brokvarter	Forstad	En by	En landsby	Ude på landet	Total
Bor i							
Udenfor arbejdsmark.	21	14	14	35	10	6	100
Pensionister	18	6	26	28	13	9	100
Studerende	54	12	17	13	4	1	100
Beskæft. lav indk.	19	8	21	26	15	10	100
Beskæft. høj indk.	15	7	30	25	13	10	100
Ønsker at bo i							
Udenfor arbejdsmark.	21	5	25	25	11	13	100
Pensionister	17	5	26	28	12	12	100
Studerende	32	10	31	18	1	8	100
Beskæft. lav indk.	19	4	22	22	14	17	100
Beskæft. høj indk.	17	5	29	23	12	14	100
Total	19	5	27	23	12	14	100
Forskel mellem ønsket og nuværende bosted							
Udenfor arbejdsmark.	0	-9	11	-10	1	7	
Pensionister	0	-1	-1	0	-1	3	
Studerende	-22	-1	14	5	-3	6	
Beskæft. lav indk.	0	-5	1	-4	-1	7	
Beskæft. høj indk.	2	-2	-2	-2	-1	4	

Den eneste gruppe der har en afvigende ønsket lokaliseringsprofil er de studerende. De ønsker sig mere end andre grupper at bo i de større byers centrum. Det er faktisk også her de bor, endda i større udstrækning end de ønsker det. Næsten halvdelen af dem vil hellere bo et andet sted, først og fremmest i forstaden. Personer udenfor arbejdsmarkedet ønsker at komme væk fra brokvartererne og fra byerne og ud til forstæderne eller til landområderne.

Boligudgifternes belastning af økonomien

I Kapitel 8 blev beregnet et indeks for, hvor meget boligudgiften belaster økonomien, på grundlag af et spørgsmål i undersøgelsen.

Figur 28. Indeks for boligudgiftsbelastning hos forskellige socialgrupper 2008 (Indeks = 100 for 'udgiften er en tung byrde', 50 for 'noget af en byrde' og = for 'ikke noget problem').



Der viser sig en ikke overraskende sammenhæng, hvor de studerende føler sig mest belastede af boligudgiften efterfulgt af personer udenfor arbejdsmarkedet. De øvrige grupper føler sig ikke særligt belastede – det gælder især pensionisterne, der ofte bor i huse uden gæld eller får den særlige boligydelse.

Referencer

- Arnott R. (1987). Economic theory and housing. In Mills, E. S. *Handbook of Regional and Urban Economics*, Volume II. Elsevier Publishers.
- Artle R. and Varaiya, P. (1978) Life cycle consumption and homeownership, *Journal of Economic Theory* **18**, pp. 38–58.
- AKF/SBi (2001): *Det danske boligmarked – udvikling i boligforsyning & boligønsker*. København: Byforum.
- Clapham D. (2005). *The Meaning of Housing: A pathways approach*, Bristol: Policy Press.
- Clark W. A. V. & Onaka, J. L. (1983). Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility. *Urban Studies* **20**, 47-57.
- Coolen H. & Hekstra J. (2001). Values as determinants of preferences for housing attributes. *Journal of Housing and the Built Environment* **16**: 285-306.
- Dieleman F. M., Clark W. A. W. and Deurloo, M. C. (1988). A Comparative View of Housing Choices in Controlled and Uncontrolled Housing Markets. *Urban Studies*, **26**, 457-468.
- Gram-Hansen K. & Bech-Danielsen C (2004). House, Home and Identityt from a Consumption Perspective. *Housing, Theory and Society*; **21**: 17-26.
- Green R. K. (2001). *Home owning, Social Outcomes, Tenure Choice, and U.S. Housing Policy*. Cityscape. University of Wisconsin-Madison.
- Haffner M.E.A. & Oxley, MJ (1999). Housing subsidies: Definitions and comparisons. *Housing studies*, **14**(2), 145-162.
- Haurin D. R., Hendershott, P. H. and Wachter, S. M (1997). Borrowing Constraints and the Tenure Choice of Young Households. *Journal of Housing Research*, vol. 8, iss. 2.
- Howell F. M. & Frese W. (1983) Size of Place, Residential Preferences and the Life Cycle: How People come to like where they Live. *American sociol&ical Review* vol. **48**: 569-580.
- Kauko T. (2006). What makes a location attractive for the housing consumer? *Journal of Housing and the Built Environment* **21**: 159-176.
- Lauridsen J., Nannerup N. and Skak, M. (2006) Demand for Owner-occupied Housing in Danish Municipalities. Paper for ENHR conference in Reykjavik 2005.
- Molin E. J. E., Oppewal H. & Timmermanns H. J. P (2001). Analysing heter&einity in conjoint estimates of residential preferences. *Journal of Housing and the Built Environment* **16**: 267-284.
- Mulder C. H. (2007) The family Context and Residential choice: a Challenge for New Research. *Population, Space and Place* **13**: 265-278.
- Rothenberg J. Galster G. C., Butler R. V. and Pitkin J. R. (1991) *The maze of urban housing markets*. The University of Chicago Press.
- Sirgy M. J., Grzeeskowial S. & Su C. (2005) Explaining housing preferences and choice: The role of self-congruity and functional congruity. *Journal of Housing and the Built Environment* **20**: 329-347.

Skak M. (2006). A short note on the non-increasing homeownership rate in Denmark. Centre for Housing and Welfare.

Skifter Andersen H. & Bonke J. (1980). *Boligsektorens fordelingsmæssige virkninger I: Boligmarkedet*, Lavindkomstkommisionen.

Timmermanns H., Molin E. & van Noortwijk L. (1994). Housing choice processes: Stated versus revealed modelling approaches. *Journal of Housing and the Built Environment* Vol 9, No. 3.

Troy P. N. (1991) *The benefits of owner occupation*. *Urban Research Pr&ram*, Working Paper No. 29. Australian National University Canberra.

Wheaton W. C. (1985). Life-cycle Theory, Inflation, and the Demand for Housing. *Journal of Urban Economics* 18, 161-179.

Vorel J. & Maier K. (2007). *Learning the public preferences for living environment characteristics: the experimental approach*. Real corp 007 Proceedings/ Tagungsband Vienna May 20 –23 2007.

Ærø T. (2002). *Boligpræferencer, boligvalg & livsstil*. Ph.d. afhandling, Statens Byggeforskningsinstitut.

Ærø T. (2006) Residential Choice from a Lifestyle Perspective. *Housing, Theory and Society* Vol. 23, No. , 109-130.

Bilag 1: Bilagstabeller

Indeks for præferencer for egenskaber for personer med forskellige præferencer for **ejrform 2008**

	Ejerbolig.	Lejebolig.	Andelsbolig.	Alle
Ugeneret af støj fra gaden/vej	65	52	60	63
Et område uden for mange sociale problemer	66	60	61	65
Et område uden problemer med kriminalitet	73	75	74	73
Et område tæt på gode skoler og daginstitutioner	54	34	33	50
Område med fællesfaciliteter, fx fælleshus	23	31	28	25
At bo i området ikke er for forskellige	13	16	11	14
At der er gode betingelser og muligheder for børn	59	39	36	54
Område med gode offentlige transportforbindelser	54	69	76	59
Område med få ny-danskere	21	21	19	21
At bo tæt på grønne områder	79	73	77	78
At bo tæt på vandet eller en sø	48	43	51	47
At bo tæt på byens puls - cafeer og kulturliv	33	40	54	36
At bo tæt på arbejdsplads(er)/uddannelsessted	48	36	49	46
At bo tæt på venner og familie	55	61	62	56
At bo tæt på det sted du voksede op	18	17	17	18
Relativ afvigelse fra gennemsnit pct.				
Ugeneret af støj fra gaden/vej	4	-17	-4	
Et område uden for mange sociale problemer	2	-8	-6	
Et område uden problemer med kriminalitet	-1	3	1	
Et område tæt på gode skoler og daginstitutioner	10	-31	-34	
Område med fællesfaciliteter, fx fælleshus	-9	25	15	
At bo i området ikke er for forskellige	-3	15	-19	
At der er gode betingelser og muligheder for børn	9	-27	-34	
Område med gode offentlige transportforbindelser	-8	17	30	
Område med få ny-danskere	1	-2	-8	
At bo tæt på grønne områder	1	-6	-1	
At bo tæt på vandet eller en sø	1	-9	8	
At bo tæt på byens puls - cafeer og kulturliv	-8	11	50	
At bo tæt på arbejdsplads(er)/uddannelsessted	4	-21	6	
At bo tæt på venner og familie	-3	9	9	
At bo tæt på det sted du voksede op	1	-7	-7	

Indeks for præferencer for egenskaber for personer med forskellige præferencer for **boligtype 2008**

	Etage- ejendom	Række- hus mv.	Nyt parcelhus efter 1990	Parcelhus 1960 - 1990	Ældre villa mv.	Land- ejendom
Ugeneret af støj fra gaden/vej	50	64	66	62	65	73
Et område uden for mange sociale problemer	54	69	68	64	69	67
Et område uden problemer med kriminalitet	66	84	77	71	73	76
Et område tæt på gode skoler og daginstitutioner	32	34	57	58	54	53
Område med fællesfaciliteter, fx fælleshus	26	34	25	24	16	24
At boerne i området ikke er for forskellige	14	18	14	12	13	16
At der er gode betingelser og muligheder for børn	37	42	63	58	61	55
Område med gode offentlige transportforbindelser	70	73	54	52	60	50
Område med få ny-danskere	19	21	23	22	20	22
At bo tæt på grønne områder	69	80	77	75	83	90
At bo tæt på vandet eller en sø	40	50	50	44	55	49
At bo tæt på byens puls - cafeer og kulturliv	62	32	35	31	36	16
At bo tæt på arbejdsplads(er)/uddannelsessted	44	42	50	47	49	43
At bo tæt på venner og familie	55	63	64	54	56	50
At bo tæt på det sted du voksede op	13	15	19	20	22	19
Relativ afvigelse fra gennemsnit pct.						
Ugeneret af støj fra gaden/vej	-20	1	5	-1	4	16
Et område uden for mange sociale problemer	-18	6	5	-1	7	4
Et område uden problemer med kriminalitet	-10	15	5	-4	0	3
Et område tæt på gode skoler og daginstitutioner	-36	-32	16	16	8	8
Område med fællesfaciliteter, fx fælleshus	6	39	1	-3	-35	-2
At boerne i området ikke er for forskellige	-1	29	3	-11	-6	12
At der er gode betingelser og muligheder for børn	-31	-22	17	8	13	2
Område med gode offentlige transportforbindelser	19	25	-8	-10	2	-15
Område med få ny-danskere	-9	0	6	4	-7	5
At bo tæt på grønne områder	-12	3	-1	-4	6	16
At bo tæt på vandet eller en sø	-16	4	5	-7	17	3
At bo tæt på byens puls - cafeer og kulturliv	74	-11	-2	-15	0	-55
At bo tæt på arbejdsplads(er)/uddannelsessted	-5	-9	8	2	7	-7
At bo tæt på venner og familie	-2	12	13	-4	-1	-11
At bo tæt på det sted du voksede op	-27	-20	5	10	18	5

Indeks for præferencer for egenskaber for personer med forskellige præferencer
for **lokalisering 2008**

	Centrum i større by	Bro- kvarter	Forstad	Mindre/mel- lemstor by	En landsby	Ude på landet
Ugeneret af støj fra gaden/vej	48	63	67	64	63	70
Et område uden for mange sociale problemer	57	64	68	67	69	63
Et område uden problemer med kriminalitet	64	79	77	77	73	71
Et område tæt på gode skoler og daginstitutioner	44	53	52	52	54	43
Område med fællesfaciliteter, fx fælleshus	24	28	25	25	27	21
At beboerne i området ikke er for forskellige	13	9	17	14	13	12
At der er gode betingelser og muligheder for børn	46	63	58	55	60	48
Område med gode offentlige transportforbindelser	69	69	65	54	47	49
Område med få ny-danskere	19	13	25	23	18	20
At bo tæt på grønne områder	69	75	79	76	84	86
At bo tæt på vandet eller en sø	40	39	48	48	53	51
At bo tæt på byens puls - cafeer og kulturliv	66	51	37	32	20	16
At bo tæt på arbejdsplads(er)/uddannelsessted	49	53	53	46	35	39
At bo tæt på venner og familie	55	53	59	59	59	49
At bo tæt på det sted du voksede op	14	11	17	20	26	20

Relativ afvigelse fra gennemsnit pct.

Ugeneret af støj fra gaden/vej	-23	0	7	2	0	12
Et område uden for mange sociale problemer	-13	-1	5	4	6	-3
Et område uden problemer med kriminalitet	-13	8	5	5	-1	-3
Et område tæt på gode skoler og daginstitutioner	-12	8	5	4	9	-13
Område med fællesfaciliteter, fx fælleshus	-1	13	1	1	11	-16
At beboerne i området ikke er for forskellige	-3	-38	21	-2	-7	-15
At der er gode betingelser og muligheder for børn	-16	16	6	1	11	-11
Område med gode offentlige transportforbindelser	18	17	10	-7	-19	-16
Område med få ny-danskere	-12	-37	17	9	-14	-6
At bo tæt på grønne områder	-12	-4	1	-3	8	10
At bo tæt på vandet eller en sø	-16	-19	2	2	11	7
At bo tæt på byens puls - cafeer og kulturliv	83	43	4	-11	-45	-55
At bo tæt på arbejdsplads(er)/uddannelsessted	5	16	16	-1	-23	-15
At bo tæt på venner og familie	-3	-6	5	4	4	-13
At bo tæt på det sted du voksede op	-26	-39	-10	7	41	9

Udviklingen i familiehustandes fordeling på boligformer 1981-2003 (pct.)

	1981	1986	1992	1998	2003
Ikke egen bolig	18	19	19	20	20
Ejerlejlighed	3	4	4	4	4
Ejet enfamiliehus	43	42	41	39	39
Andelsbolig	1	1	4	5	6
Almen bolig	13	14	15	16	16
Privat udlejning	23	20	18	16	15
I alt selvstændig bolig	80	77	77	76	76
Total	100	100	100	100	100

Familiehusstande omfatter ikke hjemmeboende børn over 20 år, der opfattes som selvstændige husstande

Fordeling på ønsket og nuværende boligareal 2008 (pct.)

	Nuværende	Ønsket	Difference
Mindre end 40 m ²	1	0	-1
40 - 59 m ²	3	3	0
60 - 79 m ²	10	7	-3
80 - 99 m ²	15	12	-3
100 - 119 m ²	16	20	4
120 - 139 m ²	17	16	0
140 - 179 m ²	21	23	2
Større end 180 m ²	17	16	-1
I alt	100	98	

Ønsker til boligens egenskaber og til det lokale miljø i 2001 og 2008 (præference indeks)

	2001	2008	Ændring
Ugeneret af støj fra gaden/vej	74	63	-11
Ikke mange sociale problemer	80	65	-15
Ikke kriminalitet	90	73	-17
Gode skoler og daginstitutioner	46	50	3,8
Fællesfaciliteter, fx fælleshus	31	25	-6
Tæt på transportforbindelser	66	59	-7
Område med få ny-danskere	36	21	-15
At bo tæt på grønne områder	90	78	-12
At bo tæt på vandet eller en sø	64	47	-17
At bo tæt på byens puls	36	36	-0,6
At bo tæt på arbejdsplads	45	46	0,8
At beboerne ikke er for forskellige		14	
tæt på venner og familie.		56	
Tæt på opvækststed		18	

Indeks for begrundelser for at eje blandt de, der ønskede at eje deres bolig indenfor de næste 5 år i hhv. 2001 og 2008 afhængig af nuværende bolig

	Nuværende bolig 2008			Alle 2008	Alle 2001	Ændring 2001-08
	Ejerbolig.	Lejebolig.	Andelsbolig.			
At kunne investere i noget værdifast	76	75	57	75	75	-0,3
At der er gode muligheder for at øge din formue	59	61	47	59	0	
Frit at kunne disponere over boligen	93	86	79	92	94	-2,7
At opnå økonomisk tryghed i fremtiden.	84	79	71	83	83	0,8
At kunne reparere og indrette hus og dyrke have	85	76	69	84	83	1,0
At kunne få værdien af forbedringer med sig	72	71	61	71	76	-4,9
At kunne trække renten fra på selvangivelsen	60	65	51	60	61	-0,2
At eje noget som kan belånes til forbrugsgode	40	44	36	40	34	6,3
At have noget at videregive til sine børn	45	53	42	46	49	-3,0
Kan ikke finde et andet sted at bo i mit område	19	32	9	20	21	-1,1

Indeks for begrundelser for at leje blandt de, der ønskede at leje deres bolig indenfor de næste 5 år i hhv. 2001 og 2008

	2001	2008	Ændring
Kræver ikke udbetaling	57	47	-9
Lavere boligudgifter	32	33	1
Kan få boligstøtte	47	42	-4
Ingen risiko, hvis boligpriserne falder		44	
Nemmere at komme af med	44	33	-11
Fri for at vedligeholde	26	26	0

Udviklingen i boligsituationen for forskellige livscyklusgrupper 1981-2003 (pct.)

	1981	1986	1992	1998	2003
Unge enlige 18-29 år					
Uden egen bolig	73	73	70	69	70
Ejerlejlighed	3	4	3	3	3
Ejet enfam.	2	2	2	2	2
Andelsbolig	0	1	4	4	4
Almen bolig	4	4	6	7	7
Privat udlejning	17	16	15	15	14
I alt	100	100	100	100	100
Unge familier uden børn < 30 år					
Uden egen bolig	4	5	5	6	9
Ejerlejlighed	9	11	11	10	10
Ejet enfam.	38	35	28	23	23
Andelsbolig	1	3	8	10	11
Almen bolig	12	13	13	15	14
Privat udlejning	36	34	35	37	33
I alt	100	100	100	100	100
Enlige forsørgere					
Uden egen bolig	9	9	10	12	8
Ejerlejlighed	3	4	3	3	3
Ejet enfam.	19	17	16	15	19
Andelsbolig	1	2	4	4	5
Almen bolig	40	44	43	44	42
Privat udlejning	29	24	24	22	24
I alt	100	100	100	100	100
Unge børnefamilier < 35 år					
Uden egen bolig	3	4	5	6	0,3
Ejerlejlighed	3	3	4	3	4
Ejet enfam.	66	66	61	60	62
Andelsbolig	0	1	3	4	5
Almen bolig	13	14	14	16	16
Privat udlejning	14	13	12	12	12
I alt	100	100	100	100	100
Ældre børnefamilier > 35 år					
Uden egen bolig	3	3	4	8	0,3
Ejerlejlighed	1	2	2	2	2
Ejet enfam.	76	79	78	73	79
Andelsbolig	0	1	1	2	3
Almen bolig	11	9	9	9	10
Privat udlejning	10	8	7	7	6
I alt	100	100	100	100	100

Singler - enlige 30-59 år					
Uden egen bolig	20	21	22	20	28
Ejerlejlighed	6	8	8	8	7
Ejet enfam.	21	21	19	19	18
Andelsbolig	1	2	6	8	8
Almen bolig	16	18	20	21	20
Privat udlejning	35	30	26	24	20
I alt	100	100	100	100	100
Midaldrende par uden børn 30-59 år					
Uden egen bolig	4	4	4	4	11
Ejerlejlighed	3	4	4	4	4
Ejet enfam.	60	65	68	68	66
Andelsbolig	1	1	3	4	4
Almen bolig	14	13	10	10	9
Privat udlejning	18	14	11	10	7
I alt	100	100	100	100	100
Ældre par over 60 år					
Uden egen bolig	5	4	3	3	2
Ejerlejlighed	1	1	2	2	3
Ejet enfam.	56	59	63	65	67
Andelsbolig	1	1	4	5	6
Almen bolig	13	15	16	15	14
Privat udlejning	24	19	13	10	9
I alt	100	100	100	100	100
Ældre enlige					
Uden egen bolig	10	8	7	7	8
Ejerlejlighed	1	2	3	4	4
Ejet enfam.	28	29	29	29	28
Andelsbolig	1	2	6	7	8
Almen bolig	17	20	25	27	28
Privat udlejning	43	38	30	27	24
I alt	100	100	100	100	100

Andele der bor i, og andele der ønsker at bo i enfamiliehus (indenfor 5 år) i 2008 sammenlignet med ønskerne i 2001 (pct.)

	Ønskede		Bor i 2008
	2001	Ønsker 2008	
Hjemmeboende	67	63	76
Unge enlige < 30	80	31	14
Unge par < 30	91	82	35
Børnefamilier par	90	91	84
Enlige forsørgere	91	77	58
Singler 30-59	73	70	40
Barnløse par 30-59	89	92	82
Ældre par 60+	80	81	80
Ældre enlige 60+	54	57	47

Bilag 2: Boligsurveys 2008 og 2001

Undersøgelsen i foråret 2008 blev gennemført med bistand fra Danmarks Statistik. Fra CPR registeret blev udtrukket en tilfældig stikprøve med ca. 2.500 personer over 15 år til brug for telefoninterviews gennemført af Danmarks Statistik. Det anvendte spørgeskema ses nedenfor. Surveydata er blevet kombineret med registerdata på svarpersonerne, som Danmarks Statistik har leveret og lagt ind på deres forskemaskine. Det tilknyttede registerdata er vist sidst i bilaget

Undersøgelsen i 2001 blev gennemført af et privat analysefirma, og populationen blev her udtrukket på grundlag af et telefonregister. Forskellen i udtræksmåden kan have betydning for sammenligneligheden af de to undersøgelser. Svarerne for de to undersøgelser er dog blevet harmoniseret ved vægtning, således at de begge har en fordeling på alder og køn, der svarer til registerdata for hele befolkningen i 2007.

Ved undersøgelsen i 2008 blev opnået interviews med i alt 1530 personer ud af de udtrukne ca. 2500.

Tabel 32. Svar og svarprocenter for 2008 survey.

	Udtrukne personer	Svar			Svar procent		
		Alle	Kvinder	Mænd	Alle	Kvinder	Mænd
15-24 år	354	181	89	92	51	51	51
25-34 år	347	162	81	81	47	48	46
35-44 år	449	269	163	106	60	67	51
45-54 år	457	298	144	154	65	68	63
55-64 år	489	337	147	190	69	63	74
65+ år	399	283	144	139	71	72	70
I alt	2.495	1.530	768	762	61	62	60

Svarprocenten er således ca. 60, hvilket er acceptabelt. Svarprocenten varierer lidt afhængigt af alder og køn, hvor der især er en lavere besvarelse fra de yngre aldersgrupper, mens den er høj for de ældre. Midaldrende mænd har været gode til at svare, mens yngre mænd er dårligere.

Vægtning for køn og alder

For at kompensere for skævhederne i besvarelserne vægtes datamaterialet i forhold til køn og alder. Dette gøres for både 2008 surveyen og for den tidligere survey fra 2001, til brug for sammenligning mellem de to årstal. Som grundlag for vægtningen anvendes en registerbaseret fordeling (2007 tal) på køn og alder.

I Tabel 2 ses fordelingerne på køn og alder for de tre datasæt og de beregnede vægte, som anvendes i analyserne.

Tabel 33. Sammenligning af fordelingen på køn og alder for hhv. 2001 data, 2008 data og registerstatistik, samt beregning af vægte.

Fordeling 2001	Mand	Kvinde	Alle
16-29 år	8,9	11,1	20,0
30-44 år	10,3	16,5	26,8
45-59 år	11,8	16,5	28,4
60 – år	9,7	15,1	24,8
Total	40,8	59,2	100,0
Fordeling 2008			
16-29 år	8,8	8,6	17,4
30-44 år	9,4	13,2	22,6
45-59 år	16,2	13,9	30,1
60 – år	15,4	14,6	29,9
Total	49,8	50,2	100,0
Registerdata 2007			
16-29 år	9,8	9,6	19,4
30-44 år	13,6	13,5	27,1
45-59 år	12,9	12,8	25,7
60 – år	12,6	15,2	27,8
Total	48,9	51,1	100,0
Vægte 2001			
16-29 år	1,10	0,86	
30-44 år	1,32	0,82	
45-59 år	1,09	0,77	
60 – år	1,30	1,01	
Vægte 2008			
16-29 år	1,11	1,12	
30-44 år	1,45	1,02	
45-59 år	0,80	0,92	
60 – år	0,82	1,04	

Vægtning for skævhed i boligsituation

Udover de viste skævheder i alders- og kønsfordelingen har der også vist sig en skævhed i populationen med hensyn til boligsituationen. I 2008 er den vægtede svarpopulations fordeling på boligtyper sammenlignet med fordelingen af alle danskere 15+ år, som ses i tabellen. Det ses, at væsentligt flere i populationen bor i ejet enfamiliehus. De anvendte surveydata er derefter vægtet yderligere med de i tabellen anførte vægte.

Fordelingen af den vægtede svarpopulation på boligtyper sammenlignet med registerdata pr. 1.1. 2008.

	Surveypop.	Registerdata	Vægt
Ejet enfamiliehus	65,5	53,6	0,82
Ejerlejlighed	4,7	5,1	1,09
Andelsbolig	6	6,7	1,12
Private udlejningsboliger	10,9	17,8	1,63
Almene boliger	12,8	16,8	1,31
I alt	100	100	

På samme måde er svarpopulationen fra 2001 sammenlignet med registerdata og vægtet.

Fordeelingen af den vægtede svarpopulation 2001 på boligtyper sammenlignet med registerdata.

	Surveypop.	Registerdata	Vægt
Ejerbolig	68	59	0,86
Lejebolig	25	35	1,41
Andelsbolig	6	7	1,03
	99	100	

Spørgeskemaet 2008

Først vil jeg gerne stille nogle spørgsmål til beskrivelse af din nuværende og foretrukne boligform.

1. Hvordan vil du beskrive den bolig/ejendom du bor i - er det (sæt 1 kryds)

- a) Etageejendom
- b) Rækkehus/dobbelthus el. lign. tæt-lav bebyggelse med 1-2 etager
- c) Nyt enfamilieshus bygget efter 1990
- d) Enfamilieshus bygget mellem 1960 og 1990
- e) Ældre villa eller murermesterhus fra før 1960
- f) Landejendom
- g) Andet

1.A. Hvilken boligform bor du i?

- a) Ejerbolig
- b) Lejebolig
- c) Andelsbolig
- d) Anden boligform

2. Hvilken bolig ville du foretrække, hvis du frit kunne vælge? (sæt 1 kryds)

- a) Etageejendom
- b) Rækkehus/dobbelthus el. lign. tæt-lav bebyggelse med 1-2 etager
- c) Nyt enfamilieshus bygget efter 1990
- d) Enfamilieshus bygget mellem 1960 og 1990
- e) Ældre villa eller murermesterhus fra før 1960
- f) Landejendom
- g) Andet

3. Hvordan fandt du din nuværende bolig i sin tid? (sæt 1 kryds)

- a) Anvist gennem venteliste
- b) Anvist gennem kommunen
- c) Reagerede på annonce, opslag el. lign.
- d) Kontaktede ejendomsmægler el. lign.
- e) Dine forældre købte bolig til dig
- f) Via venner, familie el. lign. i øvrigt
- g) Flyttede sammen med en, der boede i boligen i forvejen
- h) Bor hos forældre
- i) Andet

4. Hvor stort et boligareal kunne du/husstanden ønske sig at have om 5 år?

- a) Mindre end 40 m²
- b) 40 - 59 m²
- c) 60 - 79 m²
- d) 80 - 99 m²
- e) 100 - 119 m²
- f) 120 - 139 m²
- g) 140 - 179 m²

- h) Større end 180 m²
- i) Ved ikke/Kan ikke tage stilling (nævnt spontant)

5. Hvilken boligform ønsker du/husstanden sig om 5 år?

- a) Ejerbolig
- b) Lejebolig
- c) Andelsbolig
- d) Anden boligform
- e) Ved ikke/Kan ikke tage stilling (nævnt spontant)

6. Vil du så helst bo i.. ? (kun for spm. 5 = b)

- a) Alment/socialt boligbyggeri
- b) Privat boligbyggeri
- c) Det spiller ingen rolle/uden betydning (nævnt spontant)

7. Hvilke af følgende grunde er der til at du helst vil bo i ejerbolig om 5 år? (Ja / Nej) Kun hvis spm. 5 = a

- a) Min familiesituation og mit boligbehov vil være anderledes om 5 år
- b) Jeg regner med at have højere indkomst om 5 år

7a. Hvilke af følgende grunde er der til at du bor til leje eller andel lige nu? (Ja / Nej) Kun hvis spm. 1a = b/c

- a) Jeg har en fritidsbolig, som pt. dækker mit behov for frie omgivelser
- b) Jeg vil ikke skære ned på mit øvrige forbrug for at få en ejerbolig
- c) Jeg vil være nødt til at flytte langt væk fra min arbejdsplads /uddannelsessted for at finde en ejerbolig jeg har råd til
- d) Jeg kan ikke finde en ejerbolig, jeg har råd til, i det område hvor jeg gerne vil bo
- f) Jeg kan ikke få lån til boligkøb
- e) Ved ikke/Kan ikke tage stilling (nævnt spontant)

8. Ejer familien en ekstra bolig eller en fritidsbolig?

- a) Sommerbolig i Danmark mindre end 50 km fra boligen
- b) Sommerbolig i Danmark mellem 50 og 100 km væk
- c) Sommerbolig i Danmark mere end 100 km væk
- d) Sommer- eller helårsbolig i Sverige
- e) Sommer- eller helårsbolig i andre lande
- f) Kolonihave
- g) Ekstra helårsbolig i Danmark
- h) Nej, har ingen ekstra bolig/fritidsbolig (gå til spm. 14)

9. I hvilket årstal fik I fritidsboligen/den ekstra helårsbolig?

Årstal (fire cifre):

10. Hvilke af følgende er de vigtigste grunde til, at I har fritidsbolig/ekstra helårsbolig? (Ja /Nej)

- a) For at komme tættere på naturen
- b) For at komme ind til en by
- c) For at slappe af – komme væk fra dagligdagen
- d) For at være sammen med familie og venner
- e) Fordi vi kan lide at passe hus og have
- f) For at investere i fast ejendom
- g) Fordi vi har tilknytning til området
- h) Fordi vi arvede det
- i) Andet

11. Hvor ofte er I i fritidsboligen?

- a) Nogle få weekender/ferier om året
- b) Ofte i weekender/ferier
- c) Også på hverdage

12. Hvilke af følgende beskriver bedst jeres fritidsbolig:

- a) Boligen kan let opvarmes hele året ja/nej
- b) Boligen har opvaskemaskine og/eller vaskemaskine ja/nej
- c) Boligen har velfungerende bedefaciliteter ja/nej
- d) Boligen har fjernsyn ja/nej
- e) Boligen har internet ja/nej
- f) Boligen har plads til sovende gæster ja/nej

13. Hvilke af følgende beskriver bedst jeres fritidsboligs område og grund:

- a) Huset ligger på en naturgrund ja/nej
- b) Grunden har klippet hæk eller stakit ja/nej
- c) Grunden har veldyret græs og blomsterbede ja/nej
- d) Huset ligger for sig selv uden synlige naboer ja/nej

14. Hvor tung en byrde er familiens boligudgifter (uden fritidsboliger) for jeres økonomi?

- a) En tung byrde
- b) Noget af en byrde**
- c) Ikke noget problem
- d) Ved ikke/Kan ikke tage stilling (nævnt spontant)

Jeg vil nu nævne en række egenskaber vedrørende boligens omgivelser, som kan have større eller mindre betydning for valg af bolig.

15. Ugeneret af støj fra gaden/vej

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

16. Et område uden for mange sociale problemer

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

17. Et område uden problemer med kriminalitet

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

18. Et område tæt på gode skoler og daginstitutioner

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

19. Område med fællesfaciliteter, fx fælleshus

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

20. At beboerne i området ikke er for forskellige

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

21. At der er gode betingelser og muligheder for børn

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

22. Område med gode offentlige transportforbindelser

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning

- c) Ingen betydning

23. Område med få ny-danskere (personer med anden etnisk baggrund end dansk)

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

24. At bo tæt på grønne områder

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

25. At bo tæt på vandet eller en sø

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

26. At bo tæt på byens puls - cafeer og kulturliv

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

27. At bo tæt på min/vores arbejdsplads(er)/uddannelsessted

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

28. At bo tæt på venner og familie

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

29. At bo tæt på det sted du voksede op

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

30. Hvilken af følgende typer af områder passer bedst på det område, du bor i?

- a) Centrum i en større by
- b) Et boligkvarter i større by med gader og gårde mellem etageejendomme
- c) Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer mellem boligerne
- d) En mindre eller mellemstor by
- e) En landsby
- f) Ude på landet
- g) Ved ikke (nævnt spontant)

31. Hvilken type af område har du boet mest i under din opvækst?

- a) Centrum i en større by
- b) Et boligkvarter i større by med gader og gårde mellem etageejendomme
- c) Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer mellem boligerne
- d) En mindre eller mellemstor by
- e) En landsby
- f) Ude på landet
- g) Ved ikke (nævnt spontant)

32. Hvilken type af område ville du foretrække at bo i, hvis du frit kunne vælge?

- h) Centrum i en større by
- i) Et boligkvarter i større by med gader og gårde mellem etageejendomme
- j) Et forstads boligkvarter med veje og grønne arealer mellem boligerne
- k) En mindre eller mellemstor by

- l) En landsby
- m) Ude på landet
- n) Ved ikke (nævnt spontant)

33. Arbejder/studerer du? (Ja/Nej)

33. A. Hvor lang tid bruger du ca. på at komme fra boligen til arbejdspladsen/studiestedet?

I timer?

33. B. Hvor lang tid bruger du ca. på at komme fra boligen til arbejdspladsen/studiestedet?

I minutter?

34. Hvor lang tid er du villig til at bruge på at komme fra boligen til din arbejdsplads/studiested for at kunne bo det sted du helst vil bo?

I timer?

34. A. Hvor lang tid er du villig til at bruge på at komme fra boligen til din arbejdsplads/studiested for at kunne bo det sted du helst vil bo?

I minutter?

35. Hvilket transportmiddel er det vigtigste du bruger for at komme på arbejde/studie?

- a) Til fods
- b) Cykel
- c) Tog eller bus
- d) Knallert/motorcykel
- e) Bil

Jeg nævner nu en række fordele, som kan have større eller mindre betydning ved at eje sin bolig.

36. At kunne investere i noget værdifast

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

37. At der er gode muligheder for at øge din formue når boligpriserne stiger

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

38. Frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

39. At opnå økonomisk tryghed i fremtiden

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

40. At kunne reparere og indrette hus og dyrke have

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

41. At kunne få værdien af forbedringer med sig ved fraflytning

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

42. At kunne trække renten fra på selvangivelsen

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

43. At eje noget som kan belånes til forbrugsgode

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

44. At have noget at videregive til sine børn

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

45. Fordi man ikke kan finde et andet sted at bo i mit område

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

Jeg nævner nu en række fordele, som kan have større eller mindre betydning ved at leje sin bolig.

46. Kræver ikke udbetaling

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

47. Lavere boligudgifter

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

48. Kan få boligsikring eller boligydelse

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

49. At du ikke risikerer at tabe penge ved at eje boligen, hvis boligpriserne falder

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

50. Nemmere at komme af med igen

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

51. Fri for at reparere og vedligeholde

- a) Stor betydning
- b) Nogen betydning
- c) Ingen betydning

Registerdata

Boligdata

For alle boliger på de adresser, hvor interviewpersonen boede pr. 1.1.2008

Variabel	
KOM	Kommunekode
BOPIKOM	Bopæl i kommunen
BYKODE	Bykode
BYSTKODE	Bystørrelseskode
SOGN	Sognekode
F101	Ejendomsnummer
F102	Ejerforhold for ejendommen
F126	Antal beboelseslejligheder på ejendommen
F207	Opførelsesår
F220	Antal etager
F22995	Varmeinstallation
F306	Ejerlejlighedsnummer
F307	Enhedens anvendelse
F308	Boligtype
F312	Areal til beboelse
F313	Areal til erhverv
F314	Antal værelser i alt
F318	Toiletforhold
F319	Badeforhold
F32395	Årlig lejeafgift 1999
F392	Udlejningsforhold
EJDV	EJDVBLB - Ejendomsværdi
GRV	GRVBLB - Grundværdi

Husstandsdata

For bolighusstanden på de adresser, hvor interviewpersonerne bor pr. 1.1.2008
(Kan evt. beregnes ud fra persondata bortset fra formue)

Variabel	
KOM	Kommunekode
BOPIKOM	Bopæl i kommunen
ANTPERSH	Antal personer på adressen
HUSTTYPE	Husstandstype
DFAM	Antal D-familier i husstanden
ALDALDPH	Ældste persons alder
ALDYNGPH	Yngste persons alder
ALDBARK	Ældste barns alder
ANTBORNH	Antal børn i husstanden

Persondata

De nyeste data for alle personer, som bor på de adresser, hvor interviewpersonerne bor pr. 1.1.2008

KOM	Kommunekode
BOPIKOM	Bopæl i kommunen
ALDER	Alder
KOEN	Køn
CIVST	Civilstand
CIVDTO	Civilstandsdato
INDDTO	Indrejsedato
DTYPE	D-familietype
FHART	Fælleshusstandsart
FMMARK	Forældremarkering
ADRDTO	Adressedato
KOM	Kommunekode
BOPIKOM	Bopæl i kommunen
CSTATUS	C-familie status
AEGTVAR	Ægteskabets ell.reg. p.skabs varighed
FOEDREG	Fødested
IETYPE	Dansker/indvandrere/efterkommere
IELAND	Oprindelsesland
STATKODE	Statsborgerskabskode
STATDTO	Dato for statsborgerskab
HFUDD	Højeste fuldførte uddannelse (4-cifret AUDD)
IGUDD	Igangværende uddannelse (4-cifret UDD-kode)
DISCO	DISCO for årets væsentligste lønmodtagerstilling
BRUTTO	Bruttoindkomst
LOENMV	Løn mv.
DISPON	Samlet indkomst efter renter og skat
KAPITALT	Kapitalindkomst
EJVSKAT	Ejendomsværdiskat
KORSTOETT	Beregnet korrigeret boligstøtte
OBLGAELD	Kursværdi af obligationsgæld
PANTGAELD	Gæld af pantebreve i depot
BANKGAELD	Gæld til pengeinstitutter
KOEJD	Kontantværdi af ejendomme i Danmark
SOCIO	Socioøkonomisk klassifikation
?	Sum af overførselsindkomster
DOMYD01	Dominerende ydelse - overførselsindkomst
LBNR	Arbejdssteds-løbenummer
ANSAAR	År for ansættelse på arbejdssted
BRANCHE1	Branchekode for arbejdsstedet
KOM	Gl. Kommunekode for arbejdssted
	Bykode for arbejdssted
	Sognekode for arbejdssted