



Pilen peger opad

Danskerne er over sommeren blevet mere optimistiske. Hele 44 pct. mener, at boligpriserne vil stige, fremgår det af undersøgelsen af befolkningens forventninger fra august.

LÆS SIDE 3, 4 og 5

BOLIGEJERE MED LIVSSTILSSYGDOMME

Ny rapport fra Syddansk Universitet tager et sundhedstjek på boligernes økonomi. 40 pct. af de danske boligejere er overbelånte. 27 pct. er teknisk insolvente.

LÆS SIDE 6, 7 og 8



3.500 TVANGS- AUKTIONER UNDER LUP

Nyt projekt med Aalborg Universitet København og DREAM skal undersøge tvangsauktionernes anatomi.

LÆS SIDE 9

FOKUS PÅ UDKANTSDANMARK

Hvordan ser boligmarkedet ud i udkantsområderne? DREAM stiller skarpt på disse områder i et nyt projekt, hvor man vil videreudvikle mikrosimuleringsmodellen helt ned til kommuneniveau.

LÆS SIDE 10

Får vi en reguleringsboble?

Boligejeren kan nærmest dagligt i aviserne følge, hvordan realkredit-ten kæmper for at få dækket sig bedre ind kapitalmæssigt. Nykredits såkaldte to-lags model er et eksempel, Realkredit Danmarks nye CITA-lån et andet osv. Disse tiltag skyldes, at de internationale ratingbureauer betragter dansker-nes elskede afdragsfrie F1-lån som risikable. Det betyder krav om større kapitaldækning i institut-terne.

På det seneste har jeg hørt folk tale om, at man bør være på vagt over for, om vi regulerede den finansielle sektor for meget, så vi fik en 'reguleringsboble'. Flere politiske partier har lagt op til, at Finanstilsynet skulle tilføres en bestyrelse, der kunne sikre, at tilsynet ikke gik for vidt i sine indgreb overfor bankverdenen. Som om man helt havde glemt, hvordan store dele af den samme banksektor handlede uansvarligt under krisen, og dermed i virkeligheden var med til at forstærke den.

Den finansielle sektor reguleres gennem de såkaldte internationale Basel-aftaler, der blandt andet fastsætter kapitalkrav til de enkelte institutioner. I dag udpeges Basel-komiteéns medlemmer af G20-landenes centralbanker og visse andre lande. Basel-aftalerne er ikke direkte bindende, men anbefalinger, der implementeres gennem national lovgivning og EU-aftaler. Den første Basel-aftale om kapitalkrav i banksektoren stammer fra 1988 og trådte i kraft i december 1992. I 2004 kom et revideret regelsæt, Basel II. I 2010-2011 enedes man om Basel III, der skal gennemføres frem til 2018. Basel III blev til ud fra erfaringerne med finanskrisen i 2008, hvor de amerikanske subprimelån til boliger spillede en væsentlig rolle.

» **Spørgsmålet er ikke, om vi skal have mere eller mindre regulering, men om vi kan gøre det på en mere hensigtsmæssig og klog måde.** «

De tidligere regler tog ikke i tilstrækkeligt omfang hånd om den risiko, der lå i disse lån.

Basel omfatter i praksis flere forskellige komitéer og har sekretariat hos Bank for International Settlements i Schweiz. Det er et uhyre omfattende og komplekst arbejde, fordi forskrifterne skal matche den voldsomme vækst i omfang og innovation på de finansielle markeder i det seneste tiår. Uanset ens holdning til reguleringen via Basel-aftalerne kan man ikke vende ryggen til den globale økonomi. Så vil markedet straffe den danske finansielle sektor og dermed forbrugeren benhårdt.

Spørgsmålet er derfor ikke, om vi skal have mere eller mindre regulering (det bliver mere), men om vi kan gøre det på en mere hensigtsmæssig og klog måde. Det er Basel-aftalerne, der har pålagt de finansielle institutioner i Danmark øgede kapitalkrav – de krav, vi nu ser på boligmarkedet i form af realkreditens krumspring for at øge indtjening og konsolidering – krumspring, som i øjeblikket slår igennem på den danske boligejers budgetkonto.



Sekretariatschef,
cand. polit.

CURT LILIEGREEN

EU har haft sin egen kulegravning af bankverdenen med Liikanengruppen, en gruppe af højtrangerede eksperter, der i oktober 2012 barslede med en rapport om strukturen i den europæiske banksektor. De ser kritisk på låneekspansionen under boligboblens år, og anbefaler et loft for udlån i forhold til boligejerens indkomst. Her kan man som dansker gyse, når man ser kurven over dette forhold, LTI eller Loan to Income ratio, andetsteds her i nyhedsbrevet.

I september kom Rangvid-udvalgets rapport, der bl.a. anbefaler mere kontrol med pengeinstitutternes udlån i store enkeltengagementer, og som ser kritisk på realkreditsektorens produktinnovation op til "Boligboblen".

Disse reguleringstiltag er forstandige menneskers forsøg på at beskytte samfundet mod en ny økonomisk nedsmeltning som i 2008, og er på ingen måde nogen reguleringsboble. Deres forslag og regler gør lige nu ondt på den finansielle sektor, på de danske boligejere såvel som på de kredit-hungrende virksomheder. Men der er ingen vej udenom at følge anvisningerne. Spørgsmålet er snarere, om tiltagene er tilstrækkelige til at sikre os mod nye bobler i fremtiden. ■

Forventningerne peger opad

Der er sket et omsving i danskerne forventninger til boligpriserne. 44 pct. mener, at priserne vil stige i løbet af et år, men uden at priserne vil blive 'meget højere'

Befolkningen er blevet mere optimistisk i løbet af sommeren 2013, og en stor andel af danskerne – 44 pct. – forventer nu højere boligpriser om et år. Det fremgår af en undersøgelse af befolkningens forventninger til boligmarkedet, som Danmarks Statistik har gennemført i første halvdel af august 2013 for Boligøkonomisk Videncenter. Når de positive og negative forventninger sammenvejes i et enkelt tal – det såkaldte nettotal – ligger forventningerne i august 2013 på +18,76. Det er det højeste niveau, siden undersøgelsen startede i februar 2010. I april var nettotallet på +6,6. Da pessimismen var størst i december 2011 forventede kun 7 pct. højere boligpriser om et år, og nettotallet var -22,17. Det forekommer dermed korrekt at tale om et omsving i befolkningens forventninger.

JORDFORBINDELSEN INTAKT

Selv om danskerne er blevet optimistiske, har de ikke tabt jordforbindelsen. Der var i august måned

kun 1 pct. af de adspurgte, som troede, at boligpriserne om et år ville blive 'meget højere'. Mens 44 pct. forventede 'højere' priser, regnede en lige så stor gruppe, også 44 pct., med priser på 'samme niveau'. 8 pct. forudså lavere priser, og kun 1 pct. forventede 'meget lavere priser'. 2 pct. svarede 'ved ikke'.

Ser man på udviklingen om fem år, er danskerne også blevet mere optimistiske. 66 pct. forventer højere priser i august 2013, og 71 pct. forventer 'højere' eller 'meget højere' priser. Til sammenligning forventede 56 pct. højere priser i april 2013, mens 60 pct. forventede højere eller meget højere priser. Også her viser danskerne sig dog nøgterne, idet kun 5 pct. i august 2013 forudser 'meget højere' priser. Denne andel er forholdsvis beskeden, når man tænker på de kraftige prisstigninger på ejerlejligheder, der aktuelt kan ses i hovedstadsområdet.

LØFT FOR ALLE ALDERSGRUPPER

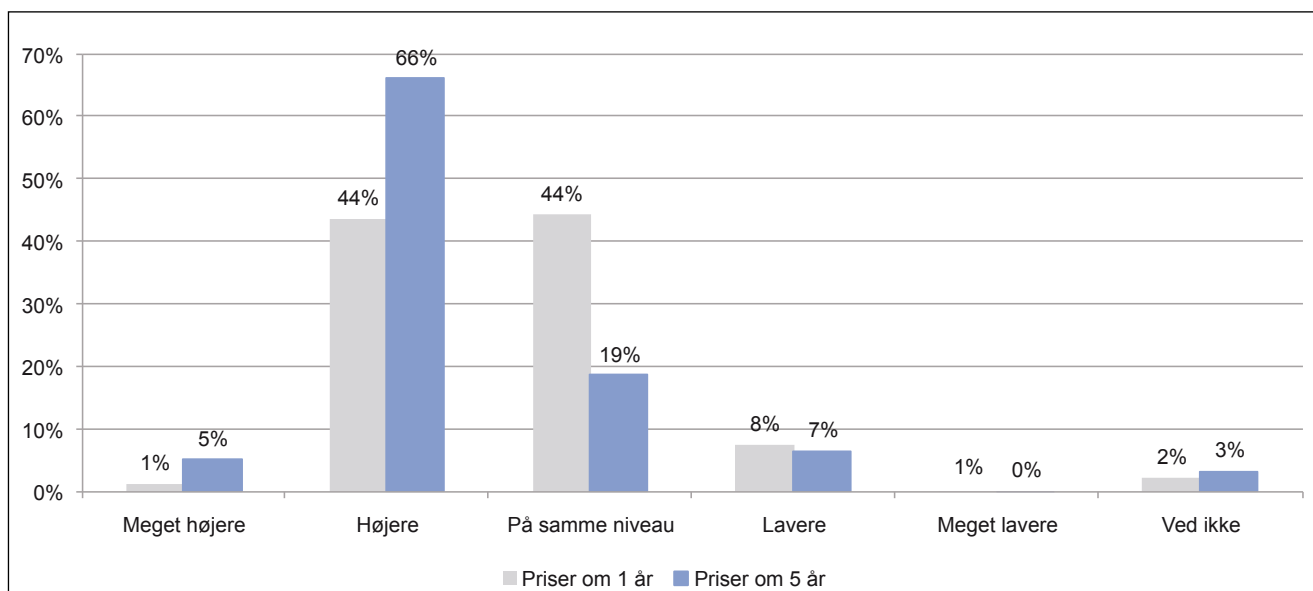
Undersøgelsen kortlægger, hvordan forventningerne fordeler sig efter de adspurgtes alder. Der har i så godt som alle undersøgelser været tendens til, at der var størst

optimisme blandt de yngste og de ældste, mens de midaldrende er lidt mere pessimistiske. Sådan fordeler forventningerne sig også i august 2013, men der er sket et løft i samtlige aldersgruppers forventninger. De relativt mest dramatiske forandringer er sket for de yngre fra 30 til 39 år, hvor nettotallet over forventningerne er løftet fra -2,25 i april til 18,08 i august. De absolut set mest optimistiske er de yngste i undersøgelsen i aldersklassen 20 til 29 år, med et nettotal på 22,03, samt de ældste, der ligger i aldersklassen 70 til 74 år. De sidstnævnte har et nettotal på 23,21. For mere præcist at kunne udlede, om de positive besvarelser indikerer en mærkbar stigning i priserne, spørges der også til forventningerne om den absolutte prisstigning i pct. Svarene skal her tolkes med forsigtighed, da undersøgelsen omfatter et repræsentativt udsnit af befolkningen, der i sagens natur ikke er prognoseeksperter.

Besvarelserne giver dog et fingerpeg. Af dem, der forventer en prisstigning i det næste år, regner 62 pct. med, at den vil ligge mellem 0 og 4 pct. 30 pct. tror på, at stigningen bliver et sted mellem 4 og 8 pct.



FORVENTNINGERNE PÅ ET ÅRS SIGT OG PÅ FEM ÅRS SIGT





BASERER SIG PÅ FAKTISKE TAL

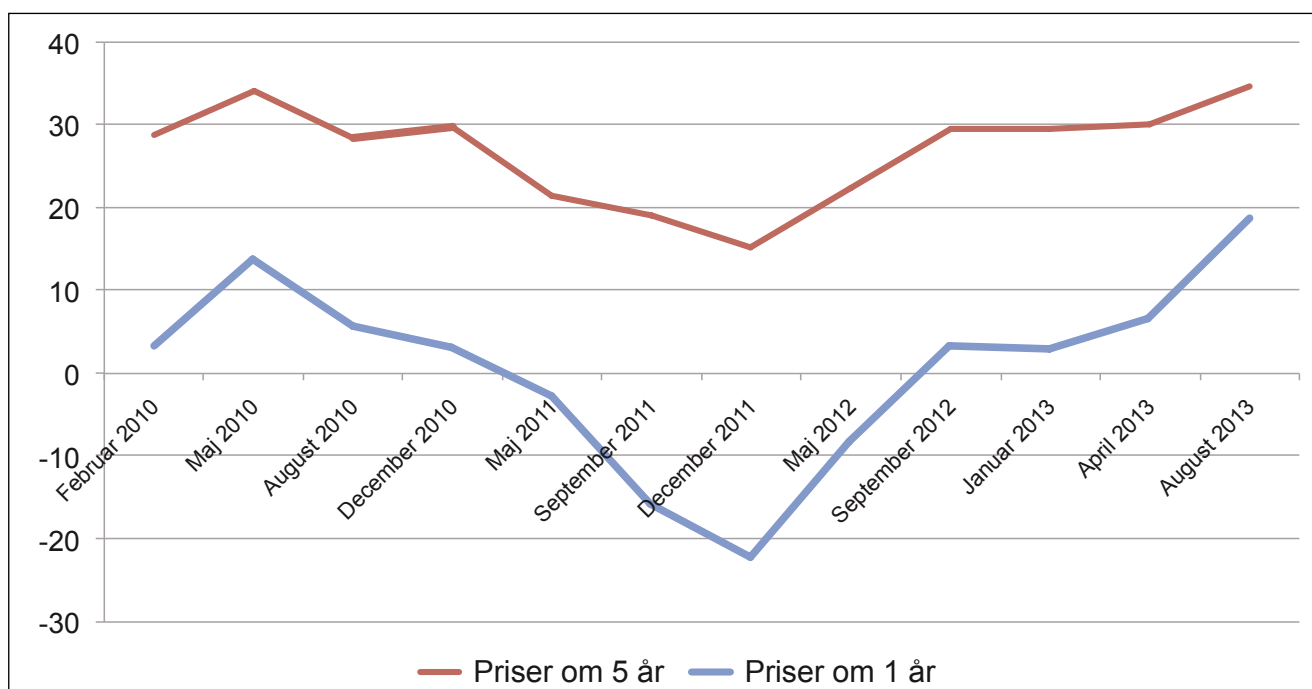
Som en del af undersøgelsen spørges der til, hvad befolkningen lægger til grund for forventningerne. Her peger de fleste som noget nyt på, at det er den konstaterede prisudvikling på boliger, der påvirker deres vurdering. Ser man på de senest kendte tal for prisstigningerne på boliger, viser Danmarks Statistiks opgørelse for maj 2013, at priserne lå 3,9 pct. højere på enfamiliehuse end samme tidspunkt året før.

Priserne på ejerlejligheder lå 12,4 pct. højere. Månedstallene er ikke endelige, og der kan ske revisioner, men tallene viser, at befolkningens forventninger til det kommende år ikke er udtryk for noget overmod, når den baserer sine forventninger på de faktisk konstaterede prisstigninger.

Ser man på tallene fra Realkreditrådet på de enkelte postnumre, lå priserne på ejerlejligheder i København og Frederiksberg 10-13 pct. højere i 1. kvartal 2013 sammenlignet med 1. kvartal 2012. ■



BOLIGMARKEDETS 'HUMØRBAROMETER' – NETTOTAL FOR FORVENTNINGER TIL PRISUDVIKLINGEN 1 OG 5 ÅR FREM



Afdæmpede og rationelle forventninger

Boligøkonomisk Videncenters undersøgelse peger ikke i retning af, at vi er på vej mod en spekulativ prisboble.

De autoritative prognosemagere i De Økonomiske Råd, Finansministeriet, OECD, EU eller de danske storbanker forventer ikke nogen markant økonomisk vækst i Danmark inden for det næste år. Spørgsmålet er derfor, hvor længe boligpriserne kan fortsætte med at stige uden en samtidig vækst i produktion og beskæftigelse. Svaret herpå er ikke éntydigt, fordi en del af den igangværende prisstigning kan repræsentere en tilbagevendt til en mere normal markedssituation ovenpå den ekstraordinært dybe krise på boligmarkedet.

I USA har der de sidste 1½-2 år i de områder, der før var hårdest ramt af krisen, været en markant prisstigning. I San Fransisco har stigningen siden bunden været på ikke mindre end 44 pct. frem til juli 2013.

Såfremt normaliseringen af boligmarkedet udløser forventninger om yderligere prisstigninger, kan der være risiko for en spekulativ boble. Dette har været drøftet for så vidt angår det københavnske ejerlejlighedsmarked på det seneste. For det danske boligmarked som helhed tyder vores undersøgelse imidlertid ikke på nogen bobledannelse. Forventningerne virker afdæmpede og rationelle.

77 PCT. HENVISER TIL PRISERNE

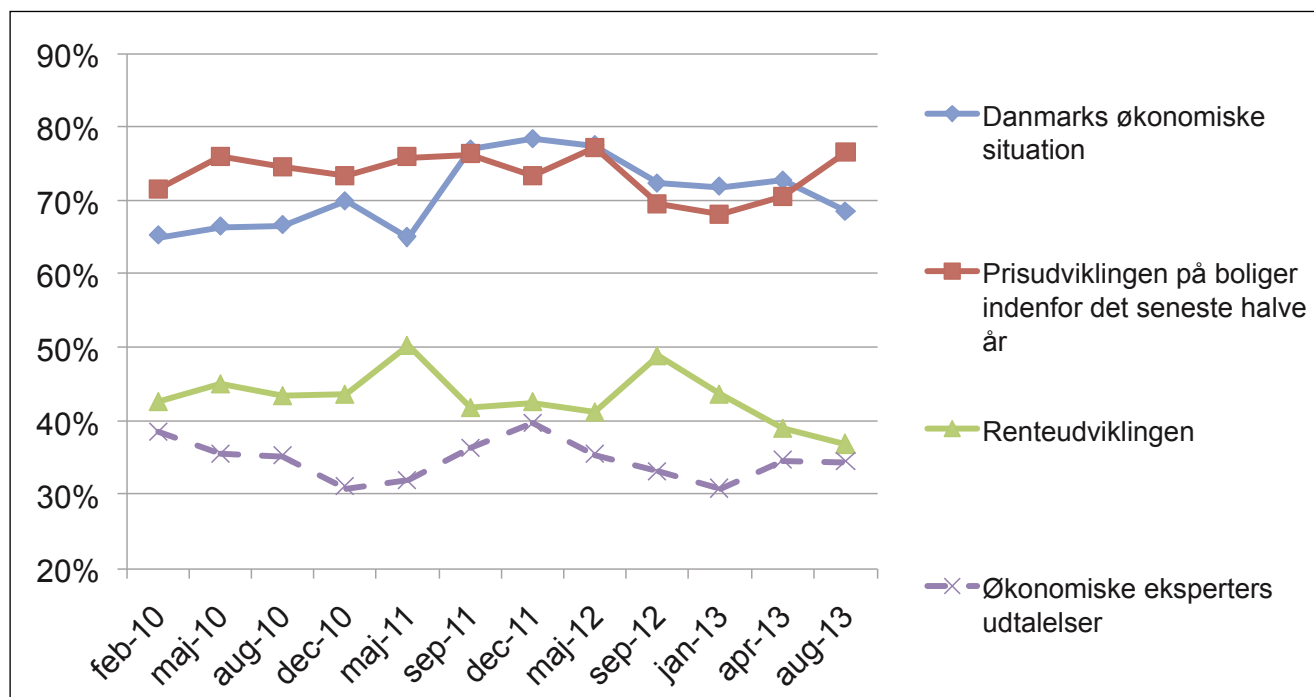
Et andet forhold, der får Boligøkonomisk Videncenter til at stole på troværdigheden af resultaterne er, at Danmarks Statistiks forbrugerforventningsindikator også er vendt opad. Den lå på 5,8 i august 2013, hvilket var det højeste niveau siden november 2011.

I vores undersøgelse er der spurgt til, hvilke forhold befolkningen baserede sine forventninger på, og 77 pct. svarede, at de tænkte på prisudviklingen i det seneste halvår. 69 pct. gav udtryk for, at de

tænkte på Danmarks økonomiske situation. 37 pct. tilkendegav, at de tænkte på renteutviklingen, mens 34 pct. tænkte på de økonomiske eksperters udtalelser.

I denne undersøgelse er der relativt færre, der peger på renten end tidligere. Tidligere har op mod halvdelen af de adspurgte peget på renten som en bestemmende faktor. ■

DE VIGTIGSTE ÅRSAGER TIL PRISFORVENTNINGEN PÅ 1 ÅRS SIGT



Boligejere med livsstils- sygdomme

Sundhedstjek af boligejernes økonomi afslører problemer i ny rapport fra Syddansk Universitet

40 pct. af de danske boligejere er overbelånte og hele 27 pct. er teknisk insolvente.

Det viser tal i rapporten 'Danske boligejeres økonomi under stærkt svingende boligpriser', som er skrevet af Morten Skak og Gintautas Bloze fra Institut for Virksomhedsledelse og Økonomi på Syddansk Universitet. Rapporten er den sidste i rækken i projektet om 'Husholdningernes porteføljekarrierer.' Tidligere på året (februar 2012) udkom 'Danske husholdninger på dybt vand', som også var skrevet af de to forskere fra Syddansk Universitet.

Analysen kan kaldes et omfattende sundhedstjek på boligejernes økonomi, og det afslører store problemer hos de danske boligejere. F. eks. er andelen af teknisk insolvente hos de yngre boligejere steget markant siden 2006, men generelt tegner der sig et billede af, hvad man kunne kalde livsstilssygdomme hos boligejerne som helhed i form af en meget høj belåningsgrad i forhold til indkomster og aktiver.

OMFATTER 75 PCT. AF ALLE BOLIGEJERE

Formålet med analysen har været at studere udviklingen i de danske boligejeres økonomi ud fra de tilgængelige registeroplysninger. Analysen baserer sig på registeroplysninger om de individuelle boligejere i Danmark. Boligejerne fordeles efter deres bopælskommune og efter aldersgruppe.



Der er altså ikke tale om en stikprøveundersøgelse, der omfatter nogle få tusinde husstande, men om en opgørelse over samtlige boligejere, der falder indenfor et interval, der er defineret for at sikre de mest retvisende data. Den medtager således 75 pct. af alle boligejere i Danmark. For at sikre de mest retvisende tal, og gøre analysen lettere, er det valgt kun at se på husholdninger, der ejer en enkelt ejendom. Meget billige eller meget dyre boliger, og meget små eller meget store boliger er fravalgt.

Et centralt forhold i analysen er udviklingen i boligejernes belåning i forhold til ejendomsværdien, kendt som nøgletallet LTV, Loan to Value-raten. Det giver mulighed for at se, hvor stor en andel af boligejerne, der er overbelånte eller direkte teknisk insolvente. Med overbelånt menes, at lån med pant i boligen overstiger 80 pct. af boligens værdi. Hos de teknisk insolvente overstiger lån med pant i boligen hele værdien af boligen.

BOLIGEJERNES PORTEFØLJEKARRIERE

Analysen ser også på, hvordan boligejernes økonomi udvikler sig med deres alder – det man kunne kalde boligejernes porteføljekarrierer. Tallene viser store forskelle mellem aldersgrupperne. Blandt de unge op til 35 år er 25 pct. teknisk insolvente i 2010. Blandt boligejere over 65 år er det kun 1½ pct., der er teknisk insolvente. De unge boligejeres insolvens afspejler krisen på boligmarkedet. I bobleåret 2006 var kun 5 pct. af de unge teknisk insolvente. Insolvensen er således opstået i takt med prisfaldene efter 2006.





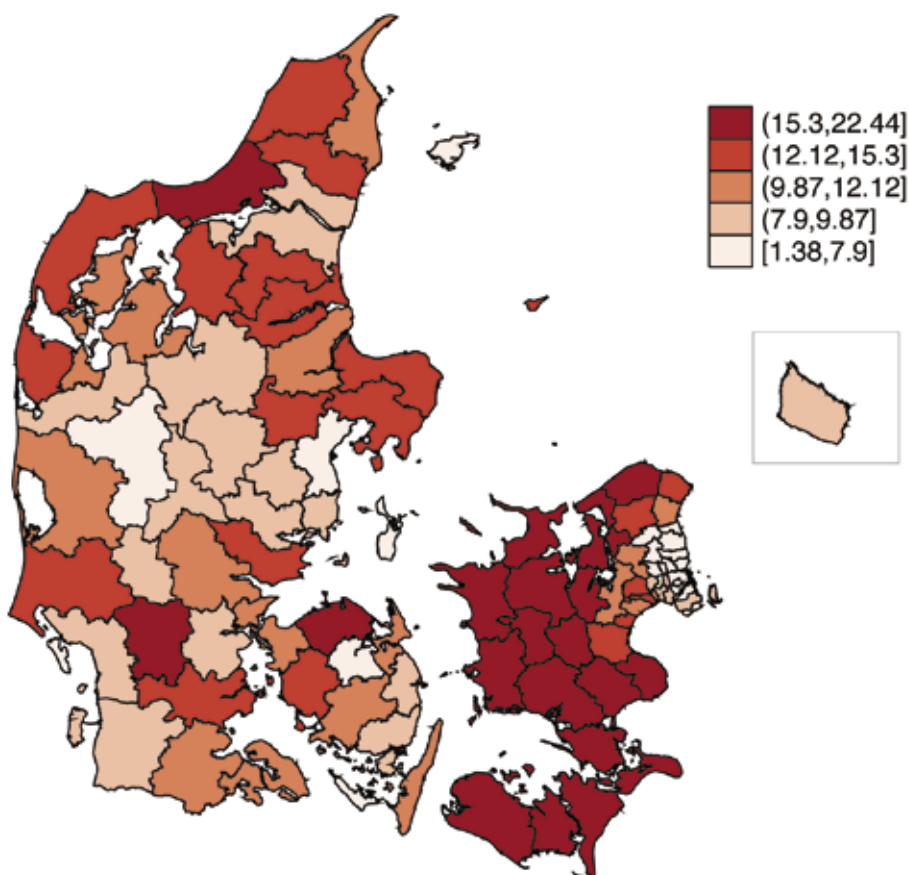
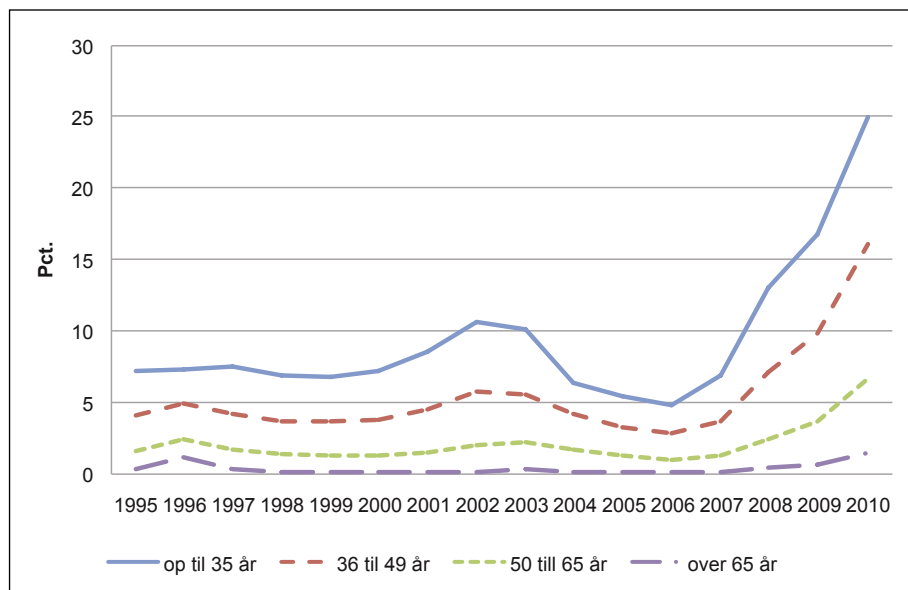
Der er væsentlige geografiske variationer i insolvensen. Før boligboblen opstod, havde det vestlige og nordlige Jylland den højeste andel af teknisk insolvente. Her var mellem 7 og 11 pct. af boligejerne insolvente. Til gengæld så det bedre ud på Sjælland, hvor andelen af insolvente var i bund i Hovedstadsområdet, og hvor den lå relativt lav med ca. 1-4 pct. insolvente i Syd- og Vestsjælland. Efter boligboblens kollaps er dette billede vendt om. Hovedstadsområdet har stadig en lav andel af insolvente, men i Syd- og Vestsjælland og på Lolland-Falster er andelen nu høj med 15-22 pct. Derimod er situationen i det vestlige og nordlige Jylland mere sammensat, og minder om Københavns omegnskommuner, hvor nogle områder har en lav andel af insolvente, mens enkelte områder har en høj andel.

Når der ses på alle former for gæld og alle former for formue (bortset fra pensionsformuen), ser det under ét værre ud. Dette forhold kaldes TLTV, Total Loan to Value. Her er 27 pct. af alle boligejere, unge som gamle, teknisk insolvente, og 40 pct. er overbelånte. I bobleårene i midten af 2000-tiåret var færre teknisk insolvente, men dette tidsrum er atypisk. Faktisk er andelen af teknisk insolvente og overbelånte i dag på samme niveau som i 1997-1998 og igen i 2004. Det afspejler Danmark som et land med en høj gældsætning hos husholdningerne.

RÅDERUMMET

For yderligere at afdække, hvor robust en økonomi boligejerne sidder med, er det også beregnet, hvor stort et råderum de har, når udgifterne til bolig og en normal husførelse er afholdt. Det afslører, hvor følsomme boligejerne er, hvis der kommer en pludselig udgiftstigning, f. eks. som følge af en rentestigning.

ANDELEN AF OVERBELÅNTE HUSHOLDNINGER INDEN FOR ALDERSGRUPPER 1995-2010



Kortet viser en opdeling af kommunerne i kvintiler efter den procentvise andel af insolvente boligejere. De 20 pct. af kommunerne, der har den laveste andel insolvente boligejere, er således typisk koncentrerede i hovedstadsområdet.



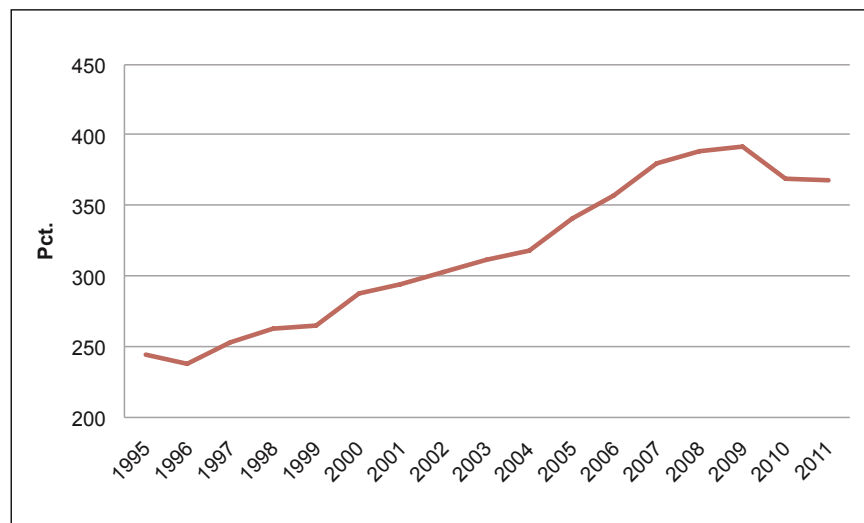
Analysen ser på et forhold kaldet 'den økonomiske marginal'. Den viser, hvor meget familien har til overs efter at have betalt boligudgifter og de andre udgifter til husholdning, som den ville have ifølge et standardbudget. Den økonomiske marginal er 0 eller negativ for godt 40 pct. af boligejerne. Andelen af boligejere med denne lave marginal har svinget mellem 40 og 45 pct. siden år 2000. Hvis disse boligejere har et lån som afdragsfrie F1'ere, vil en stigning i renten og/eller udløb af afdragsfriheden være problematisk, hvis de har en høj belåningsgrad. Familierne kan dog gå fra det forudsatte standardbudget og over til et skrabet budget, og derved vinde tid.

Omvendt har knap 40 pct. en forholdsvis stor økonomisk marginal på over 5.000 kr. Når der anvendes metoden med et standardbudget er der tendens til, at andelen af de boligejere, der har mindst og største marginal overdrives, og tallene skal tages med dette forbehold. Andelen af boligejere med en stor positiv marginal er steget fra 25 pct. til knap 40 pct. siden år 2000.

HØJ BELÅNINGSGRAD

Et andet forhold, som er med i undersøgelsen, er belåningen sat i forhold til indkomsten, internationalt kendt som Loan to Income raten, LTI. Dette forhold hænger selvfølgelig også sammen med LTV og med det råderum, som boligejerne har. LTI-raten er steget markant i Danmark i de sidste 15 år. Tilbage i 1995 lå den på 250 pct. for boligejerne, men den steg siden støt og kulminerede i festårene i 2007-2009 med næsten 400 pct. Den er siden faldet noget, men ligger fortsat historisk set højt. Den stigende gældsætning i forhold til indkomsten har været mulig, fordi renten er dykket i perioden, og de afdragsfrie lån kom til i 2003. Derfor har der været en øget gældsætning i forhold til indkomsten, uden at husholdningernes rentebyrde af den grund er gået op. Dette kan potentielt være et

HUSHOLDNINGERNES LTI-RATE 1995-2011



problem, fordi perioden har set et boom i lånetyper som afdragsfrie F1-lån, hvor ydelsen senere kan stige, når afdragsfriheden udløber, og hvis den korte rente stiger. Den stigende LTI er således lidt af et faresignal for dansk økonomi.

LANG OPSPARINGSTID

Et særligt forhold er de unge førstegangskøbere. Som ung mødes man med krav om en vis egenkapital ved køb af bolig. Sammenlignet med mange andre lande, er de danske krav forholdsvis beskedne. I denne undersøgelse er der set på, hvor mange måneder det vil tage de unge familier at spare op til en standardbolig, hvis kravet er, at de skal kunne udrede 10 pct. kontant. I 1995, hvor boligmarkedet stadig var i gang med at komme sig ovenpå den lange økonomiske krise efter Kartoffelkuren, var opsparingskravet 10 måneder. I takt med at boligpriserne steg, nåede opsparingskravet op på 25 måneder i 2006. Siden er det faldet til 20 måneder efter boligboblens kollaps. Der er selvfølgelig store regionale forskelle i kravet.

Rapporten kan downloades på www.bvc.dk eller rekvireres i sekretariatet hos Boligøkonomisk Videncenter. Tidligere resulterede projektet i februar 2013 i rapporten 'Danske husholdninger på dybt vand', som også kan findes på www.bvc.dk ■

Nu skal tvangsauktioner under lup

De konkrete tvangsauktioner, der skal undersøges, hentes bl.a. fra Roskilde Retskreds. Her ses Roskilde Ret

Nyt projekt med Aalborg Universitet København og DREAM skal undersøge 3.500 tvangsauktioner

Hvad er det for forhold, der fører til, at nogle låntagere i økonomisk uføre og uden mulighed for at sælge deres bolig havner i en tvangsauktion med udsigt til store tab, krav om at flytte fra boligen og dårlig kreditværdighed? En bedre forståelse af disse forhold, kan i sidste instans hjælpe med at forebygge tvangsauktioner.

Derfor sætter Boligøkonomisk Videncenter nu fokus på tvangsauktioner ved at støtte et projekt, der udføres af Aalborg Universitet København og DREAM (Danish Rational Economic Agents Model) i fællesskab.

STORE FORANDRINGER

Der er ikke gennemført en større undersøgelse af tvangsauktioner i Danmark siden Realkreditrådets undersøgelse fra 1989. Det danske realkreditsystem har undergået store forandringer siden da med indførelsen af en række innovative, men også mere risikobetonede produkter. Samtidig har boligmarkedet i årene efter 2000 været udsat for voldsomme prisudsving.

Projektet vil se på konkrete eksempler fra Roskilde, Næstved og Nykøbing Falster retskredse. De tre kredse har i perioden 2007-2012 gennemført ca. 3.500 tvangsauktioner over boliger og fritidshuse. Det svarer til 20 pct. af alle tvangsauktioner i Danmark. Der vil blive set på ejendommenes lånehistorie, der naturligvis går længere tilbage i tiden.

KORTLÆGNING

Projektet indebærer for det første en kortlægning af hændelsesforløbet for de enkelte tvangsauktioner. Det omfatter låneforløbet forud for



tvangsauktionen samt selve forløbet af tvangsauktionen. Kilden vil være tingbogen og fogedretterne. Der vil også blive set på historikken efter tvangsauktionen, såsom tab og registrering i kreditregistre.

For det andet vil der ske en kortlægning af årsagssammenhænge på ejendoms- og husstands niveau ud fra registerdata og geografiske data. Der ses på, om der er særlige mønstre for den type af ejendomme, der går på tvangsauktion, såsom geografiske mønstre, sammenlignet med gennemsnittet for ejendommene.

SOCIOØKONOMISKE FAKTORER

For det tredje vil der ske en kortlægning på det menneskelige plan, også kaldet det 'socioøkonomiske' plan. Husstandene identificeres via ejendomsID. Denne sammenkædning af de tvangsauktionerede ejendomme med deres beboere er helt central for projektet. De berørte personer får numre, og der vil således blive tale om anonymiserede data. Herefter vil man se på forhold som husstandens størrelse, alderen for de berørte,

husstandsindkomst, uddannelse, erhverv med mere og sætte disse faktorer i forhold til gennemsnitshusstanden. Ved at kombinere data fra Realkreditrådet med Danmarks Statistiks registeroplysninger er det muligt at opstille traditionelle økonomiske 'key performance indicators' såsom LTI (lån til Indkomst rate), LTV (Lån til Værdi rate) og MTI (realkreditydelse i forhold til indkomst).

INDIVIDUELLE HUSSTANDE

Kilderne vil være data fra Danmarks Statistik samt Realkreditrådet, som DREAM får stillet til rådighed, og omfatter husstande, som gik på tvangsauktion i 2009-2011. Analysen vedrører såkaldte mikrodata, det vil sige data om de individuelle husstande, og ikke kun typer af eller grupper af husstande.

Projektet, der løber fra september 2013 til december 2014, får en styregruppe bestående af landinspektør, PhD Karin Haldrup fra AAU, forskningschef, PhD Peter Stephensen fra DREAM og sekretariatschef Curt Liliegreen fra Boligøkonomisk Videncenter. ■

Nyt fokus på udkantsområder

Nu skal mikrosimuleringsmodellen, som DREAM har udviklet, raffineres, så man kan få mere at vide om boligmarkedet på kommuneniveau

Den mikrosimuleringsmodel, som forskningsinstitutionen DREAM har udviklet, og som er blevet anvendt til en fremskrivning af boligmarkedet, skal nu yderligere raffineres.

Nyhedsbrevet beskrev i april 2013 modellen, som blev brugt til at fremskrive den danske boligefterspørgsel frem til 2040 – en opgave, som DREAM løste for Boligøkonomisk Videncenter. Modellen har fået navnet SMILE, Simulation Model for Individual Life Cycle Evaluation. Der er tale om et kraftfuldt værktøj, der kan fremskrive boligmarkedet med en hidtil uset detaljerighed, og som kan anvendes til mange andre typer af analyser.

Modellen har dog én svaghed: På geografiske enheder går den ikke længere ned end til 11 landsdele. Disse landsdele kan kombineres med valg af forskellige bystørrelser. I mange sammenhænge er det imidlertid interessant at analysere boligmarkedet på kommuneplan, og ikke kun på landsdelsplan. Det gælder f. eks. for en kommunes overvejelser om at opføre nye almene boliger eller i forbindelse med dens udbud af byggegrunde.

JO MERE DETALJERET, JO BEDRE

Hvis man går man fra de nuværende 11 landsdele og ned til et detaljeringniveau på landets 98 kommuner, hvor man yderligere kan analysere forskellige grupper af byer ordnet efter størrelse i hver kommune, er man langt bedre stillet. Det gør det muligt at undersøge de områder i Danmark, hvor boligmarkedet udfordres af en nettoafvandring eller nettotilflytning af personer. Her er landsdelen for grov en enhed, fordi der indenfor



En vej, et bindingsværkshus og en skov. Et billede fra udkantsdanmark

den enkelte landsdel kan være store forskelle. For eksempel indgår Syd- og Vestsjælland som én administrativ enhed, en landsdel, i den nuværende DREAM model. Det betyder, at man opererer med et geografisk område, der rækker fra Sjællands Odde til Danmarks sydligste by Gedser.

Hvis man vil anvende DREAM's model til en analyse af de såkaldte 'udkantsområder', er et første skridt altså at komme længere ned på geografisk opdeling, i dette tilfælde på kommunalt niveau. Det giver en række praktiske problemer, fordi modellen er opstillet på basis af data for landsdelene. Nu skal disse data ændres til at blive talt op på kommuneplan, og derefter skal de statistiske analyser bag opstillingen af modellen afprøves og gentages, nu hvor det er kommuneplanet, der er grundlaget. Der er tale om en voldsom regneøvelse, og ikke blot en teknisk finpudsning.

FOKUS PÅ NEDGANG ELLER STAGNATION

Herefter vil projektet fokusere på de kommuner, hvor der er udsigt til en direkte nedgang eller stagnation i befolkningstallet i de kommende årtier. Da modellen blev offentliggjort var der naturligt nok mest fokus på succeshistorierne: De steder, hvor der som i København og Århus vil være vækst fremover. Men rent boligøkonomisk er områderne med faldende folketal nok så udfordrende.

Projektet er startet her fra 1. september 2013 og kører til udgangen af 2014. ■

Portræt af en samarbejdspartner

I juni-nummeret af dette nyhedsbrev blev Boligøkonomisk Videncenters store projekt 'Tekst og tal om det byggede miljø' beskrevet, og det fremgik bl.a., at projektet i høj grad byggede på et nært samarbejde med Danmarks Statistik. Institutionen skal bl.a. levere en række tidsserier af ældre dato – tal, der hidtil ikke har været tilgængelige i elektronisk form.

Men også på andre områder samarbejder Videncentret og Danmarks Statistik.

Siden 2010 har Danmarks Statistik foretaget kvartalsvise undersøgelser af danskernes forventninger til boligmarkedet på bestilling af Boligøkonomisk Videncentret. Undersøgelserne, som bl.a. offentliggøres i dette nyhedsbrev, giver en pejling af, hvordan danskerne vurderer situationen på boligmarkedet på det korte og lange sigt, lige som man spørger om danskernes holdninger til aktuelle problemstillinger på boligmarkedet.

Danmarks Statistik har også medvirket i andre undersøgelser, Videncentret har fået udarbejdet de senere år, heriblandt 'Eldres Boligforhold' fra oktober 2011.

Samarbejdet omfatter også, at Boligøkonomisk Videncentret sidder med i Danmarks Statistiks Kontaktudvalg for bygge- og boligstatistik og i Kontaktudvalget for Ejendomsstatistik.

På baggrund af disse relationer tegnes et portræt af samarbejdspartneren på de følgende sider.



DST – leverandør af officielle tal og fakta om Danmark

... og som sådan en del af den danske infrastruktur

I det nordøstlige hjørne af København, tæt på den stærkt befærdede Lyngbyvej, ligger en iøjnefaldende bygning, der er formet som en trekant og ligner et fæstningsværk, der er opført for at beskytte sine beboere mod krigsherrer fra alle sider.

Men bygningen er af nyere tid – og i øvrigt bygget af det berømte makkerpar Bøje Nielsen og Axel Juhl-Jørgensen i deres glansperiode i 1970'erne. Og beboerne er ikke plaget af fjender. Tværtom nyder de – eller rettere, den institution, der udfylder de fleste kvadratmeter i bygningen – respekt og faglig anerkendelse fra kunderne, som bl.a. er ministerier, styrelser, offentlige institutioner, private organisationer og virksomheder.

Danmarks Statistik (DST) er institutionen og som sådan en vigtig del af den danske infrastruktur, som knytter registreringen af det administrative Danmark sammen gennem et fælles identifikations-system.

EN TALFABRIK

I virkeligheden er der tale om en fabrik, der producerer sin vare i gigantiske mængder. Hver dag har sit flow af nye tal. Det kan handle om alt fra danskernes foretrukne personnavne til udviklingen i priserne for slam. Tallene lægges detaljeret ind i statistikbanken.dk og præsenteres som nyheder på forskellige medieplatforme.

– I dag producerer vi flere tal end nogensinde før. Mængden vokser år for år. Det skyldes naturligvis, at teknologien gør det muligt overhovedet at håndtere og gemme store datamængder, men også at brugernes ønsker bliver

mere og mere differentierede, siger en dedikeret kommunikationschef Carsten Ulrik Zangenberg, som har været i foretagendet i mere tyve år.

– Alle skal kunne gå ind på vores hjemmeside og finde de tal, de søger. Vi skal være den sikre leverandør af officielle tal og fakta om det danske samfund. Tal man

skal kunne stole på, fordi vi som institution er objektiv, uafhængig af økonomiske og politiske interesser, lige som vi arbejder efter internationalt anerkendte metoder og principper.



» Carsten Zangenberg:
Alle skal kunne gå ind på vores hjemmeside og finde de tal, de søger. «



– De mange tal er selvfølgelig en udfordring på mange måder. Op gennem 1970'erne skete der noget afgørende både for det danske samfund og her i Danmarks Statistik. De to store offentlige registre, som vi kender i dag som CVR og BBR, blev oprettet, og der blev vedtaget en lov, der gav Danmarks Statistik adgang til de to registre samt CPR, som var blevet oprettet tilbage i 1968.

REGISTRENE – EN REVOLUTION

– Det var lidt af en revolution, og skabte da også politisk røre. Men da man efterfølgende så, at det var en uhyre effektiv måde at få bundet registreringen af Danmarks tal sammen gennem et fælles identifikationssystem, blev man mindre kritisk. Man fik styr på alle virksomheder i et statistisk erhvervsregister og tilmed mulighed for at lave en erhvervsstatistik, der hang sammen. Det samme med BBR – nu kunne der produceres statistik, der omfattede ALLE boliger.

– Sammenhængen med de store centrale registre er i dag grundlaget for DST's statistik og måde at tænke store data på. Det var virkelig banebrydende, da det blev muligt. I stedet for at sende spørgeskemaer ud, hente dem hjem, registrere og bearbejde dem, fik man adgang til en flod af tal. Der fik man skabt et sammenhængende system, hvor de forskellige statistikområder var afhængige af – og supplerede hinanden. Og det er det fundament, vi bygger videre på i dag.

DET EVIGE DILEMMA

De mange tal, der skal holdes styr på, er også statistikerens evige dilemma:

– Mange vil have meget hurtige tal eller indikatorer på, om f.eks. væksten går op eller ned, mens andre foretrækker konsistente tal, som ikke skal revideres. Vi forsøger at løse dilemmaet ved at publicere foreløbige tal, som så bliver reviderede – og reviderede igen.

DST løser også opgaver for private virksomheder og organisationer – også kaldet indtægtsdækket virksomhed.

– Siden midten af 1960'erne har vi i det små udført nogle opgaver på det private marked. Men i 2006 blev der truffet en beslutning om at etablere en enhed, der samlede de kompetencer, vi sidder med, hvor ikke mindst viden og know-how om interviews og mikrodata var og er en hjørnesteen.

– Vi gjorde det ikke for at tjene penge, men fordi der var opstået nogle behov på markedet, som vi mente, vi kunne opfylde, siger Carsten Zangenberg, der er overbevist om, at initiativet også på anden måde har været til gavn for institutionen.

– Betalende kunder er kritiske kunder, der stiller krav til dokumentation og sammenlignelighed, så vi er uden tvivl blevet en bedre opgaveløser.

EU FYLDER MEGET

I dag er DST en statslig institution under Økonomi- og Indenrigsministeriet med ca. 550 medarbejdere. Mere end 70 pct. af det, der 'produceres' i DST, er en følge af det danske medlemskab af EU og er som sådan underlagt EU-lovgivning.

– Vi deltager på alle niveauer og i mange samarbejdsfora. Og det gør vi flot, tør jeg godt sige. Også fordi andre siger det. Vi har et godt ry internationalt, når det gælder kompetenceniveauet.

TAL I LANGE BANER – PÅ PAPIR OG PÅ NETTET

Det vigtigste vindue for DST's omfattende talproduktion er hjemmesiden og ikke mindst www.statistikbanken.dk 'Banken' er en taldatabase – fundamentet og grundstrukturen for hele DST's virksomhed.

Desuden udsender DST et elektronisk nyhedsbrev 'Nyt fra Danmarks Statistik', der udkommer løbende via internettet. Mere periodiske opgørelser præsenteres i 'Statistiske Efterretninger', der ligeledes offentliggøres på nettet. Dertil kommer en række publikationer, der udsendes hvert år med Statistisk Årbog og Statistisk Tiårsoversigt som de mest kendte. Desuden udgives en række temabøger, hvor væsentlige emner i det danske samfund bliver belyst i tekst og tal.

Ifølge Zangenberg er DST en vigtig del af den danske infrastruktur. Men institutionen er mere end det.

– Jeg medgiver, at jeg nu svinger fanen lovligt højt, men det er jo nok ikke en tilfældighed, at Danmarks Statistik – eller Det Statistiske Bureau, som det hed dengang – blev oprettet i 1850 umiddelbart efter Grundloven af 1849. Her fik vi nogle nye spilleregler for, hvordan vi som samfund skulle indrette os, herunder også, at de oplysninger, som bureauet indsamlede, skulle være til for alle. Det princip gælder fortsat i dag. Det ligger jo lidt i den danske folkesjæl, at vi altid har gjort meget ud af, at borgerne skulle have lige mulighed for at deltage i den politiske proces – og have lige adgang til de informationer, der var til rådighed.

Problemknuser og arkæolog



ERIK NIELSEN er manden, der skal udrede trådene, når der opstår uregelmæssigheder i talstrømmen. Og så er han involveret i den del af samarbejdsprojektet med Boligøkonomisk Videncenter, der handler om at tilvejebringe tal om boligbyggeriet

For fuldmægtig Erik Nielsen fra kontoret for konjunkturstatistik er det ikke surt at bearbejde de endeløse talrækker, han får ind – bl.a. om bygge- og anlægsaktiviteten i Danmark. Det ses også af hans lange anciennitet i DST. Erik Nielsen har været ansat i institutionen siden 1. januar 1987.

Han er en af de medarbejdere i DST, der skal medvirke i det store samarbejdsprojekt 'Tekst og tal om det byggede miljø'. Bl.a. er det hans opgave at medvirke til, at der fra DST's arkiv bliver gravet tal frem om det påbegyndte byggeri. Til at bistå med dette arbejde, har Boligøkonomisk Videncenter udlånt

to medarbejdere, stud.polit. Zarah Saxil Andersen og stud.oecon. Michael Harboe Møller.

SOM AT VÆRE ARKÆOLOG

- Vi er godt i gang. Der er jo tale om et stort projekt, hvor vi skal lede efter nogle rigtig gamle tids-serier. Når det gælder hovedtal-lene, kan vi komme helt tilbage til 1916, fortæller Erik Nielsen, der i sin research – før projektet overhovedet gik i gang – nærmest følte sig som arkæolog.

- Det er tale om god, gammeldags søgning i gamle udgaver af Statistiske Efterretninger, og hvad de nu hed på det tidspunkt. Men opgaven er interessant – også fordi man støder på nogle helt andre be-greber fra den tid. Så vi skal have styr på, hvad de dækker over.

400.000 BYGGETILLADELSER PR. KVARTAL

Hvert kvartal modtager han i omegnen af 400.000 byggesager, og det er hans ansvar, at tallene indhentes, kontrolleres og kommer ud i den anden ende som 'rigtig' statistik. Men den proces behøver ikke at forløbe gnidningsløst. Tværtimod.

- Udfordringerne ligger i, at der altid sker noget uforudset og umiddelbart uforklarligt med tallene. Det går sjældent, som det skal. Derfor er opgaven at finde det sted, hvor det er gået galt. Og eftersom der er tale om et stort kompliceret system, er der mange fejlkilder, der skal tjekkes. Men med tiden lærer man, hvor man skal lede. Dertil kommer, at fejlen ofte ligger udenfor vores regi. F.eks. kan der være tale om fejlindberetninger, der er smuttet igennem kommunernes kontrolapparat, fortæller Erik Nielsen.





MURPHYS LOV

Det er således processen mere end tallene, han er fascineret af.

– Når man arbejder med statistik ved man, at der næsten altid opstår nogle uregelmæssigheder, uanset hvor meget man forsøger at gardere sig. Og min erfaring siger mig, at det skyldes den verden, vi lever i. Den er alt andet end forudsigelig og regelmæssig. Murphy's lov om, at hvis noget kan gå galt, så går det galt, bliver ofte bekræftet i statistikens verden.

Da Erik Nielsen startede i DST, skrev man udkast til breve og udfyldte indberetningsskemaer i hånden. Derefter sørgede en sekretær i forkontoret for, at udkastene blev skrevet ind på en maskine, hvorefter de blev afsendt.

– I dag ordner du næsten alt selv. Du skriver f.eks. selv brevene og arrangerer selv møder og rejser. Samtidig er der færre til at kontrollere data, udarbejde statistikken og offentliggøre den. Maskinerne og deres programmer har overtaget det grove arbejde. Det behøver ikke at gå ud over kvaliteten, men det hele går meget hurtigere. Det kan dog betyde, at noget af den grundige kontrol bliver svækket. Og selv om programmerne udfører såkaldte logiske kontroller, har de ikke styr på alle mulige fejl, der kan opstå. Derfor er det nødvendigt med en manuel kontrol, der skal sikre, at kvaliteten af tallene er i orden.

ARBEJDER OGSÅ INTERNATIONALT

Som ansvarlig for bygge- og anlægsstatistikken samarbejder Erik Nielsen ofte med Eurostat, EU's statistiske kontor.

Også på anden måde er han involveret i det internationale samarbejde, som DS deltager i. Med sin erfaring har han adskillige gange optrådt som rådgiver og været på missioner til lande som Estland, Bulgarien, Kroatien og Bosnien.

– Jeg kan godt li' den slags opgaver, hvor man kommer ud og ser, hvordan de laver statistik i andre lande. Og selv om vi er et foregangsland på mange områder, kan vi godt lære et og andet, når vi kommer ud, siger Erik Nielsen.



Erik og Jarl Quitzau som repræsentanter for henholdsvis de ældre og yngre medarbejdere i DST. Her foran institutionens indgangsportal med de karakteristiske talindgraveringer.

Interaktive kort giver bedre overblik

JARL QUITZAU hører til den kategori af yngre medarbejdere i DST, der brænder for nye måder at vise tal på.

Som nyansat i DST's Velfærdsstatistik kontor skulle Jarl Quitzau egentlig beskæftige sig med at lave indkomststatistik, herunder også skrive og redigere tekster om emnet, da han for tre år siden startede i DS.

Kort efter sin ansættelse sad han en dag og konstruerede nogle interaktive kort, der på en smart måde kunne vise, hvordan forskellige parametre (indkomster, uddannelse, formue osv.) spiller sammen på et Danmarkskort på en sådan måde, at den enkelte bruger udvælger de parametre, der er relevante for ham/hende.

Den grafiske løsning faldt så heldigt ud, at han blev bedt om at rafinere produktet og overføre det til andre vigtige statistikområder. Og i dag er de interaktive kort et godt tilbud til de brugere, der foretrækker en interaktiv fremstilling af de parametre, de er interesseret i.

– Hvis man f.eks. er interesseret i at se de forskellige indkomstgraderinger eller typer af indkomster i én kommune i forhold til de øvrige kommuner, er det nemmere at få et overblik på et grafisk kort frem for at sidde og kigge på en tabel med en række talkolonner ud for de enkelte kommuner, fortæller Jarl Quitzau.

MERE INTERESSANT FOR BRUGEREN

– På kortene kan man også indlægge en tidsfaktor, der gør det muligt at se, hvordan tallene har udviklet sig over tid, lige som man kan sætte andre parametre ind i programmet. F.eks. indkomst i forhold til uddannelse og på den måde få anskueliggjort sammen-

hængen mellem de to parametre i de forskellige kommuner. På den måde bliver det væsentligt mere interessant for den enkelte bruger. Og dertil kommer, at man kan få udskrevet de tal, der ligger bag figurerne.

FORMIDLING ER VIGTIG

Jarl Quitzau er uddannet økonom og foretrækker som sådan at arbejde inden for sit fagområde. Men han har lært at sætte pris på formidlingsdelen og hører således til de medarbejdere i institutionen, der brænder for nye måder at præsentere og visualisere institutionens mange tal på.

Når man spørger ham, hvor DST befinder sig rent digitalt om 10 år, er svaret:

– Da har vi digitaliseret alt, hvad der hedder dataindsamling. Og når det gælder formidling af data, vil internettet og vores hjemmeside blive hovedværktøjet. Det er det sådan set allerede i dag. Nogle af vores tabelværker og publikationer vil udgå, og blive erstattet af temapublikationer, som vil komme til at ligge på nettet i elektronisk form. Vi kan allerede nu se en udvikling, hvor oplagene falder og hvor trafikken på hjemmesiden om de samme emner øges. Måske vil Tiårsoversigten og Statistisk Årbog stadig blive publiceret, men kommunikationen og formidlingen vil snarere bestå i, at brugere kan trække tal fra vores registre. ■

Vi kan allerede nu se, hvordan papirudgavernes oplag falder, samtidig med, at trafikken om de samme emner på hjemmesiden øges, siger Jarl Quitzau, her fotograferet i i DST's arkiv i kælderen.



NYHEDSBREV NR 13
September 2013

Udgiver:
Bologonomisk Videncenter
Jarmers Plads 2
1551 København V

Redaktion:
Curt Liliegreen,
og Per B. Jensen

Tilrettelæggelse og layout:
PeRscript og
Kenneth Olsson

Anvendte fotos:
Peter M. Madsen
Anders Tvevad, Scanpix
Uffe Weng, Scanpix
Torben Klint, Scanpix
Nils Meilvang, Scanpix