

Vores nabolag skifter karakter

Et nyt analyseværktøj
dokumenterer, hvordan
befolkningen deler sig op
i forskellige grupper
socialt og økonomisk

Læs side 6-13

Køberrådgivning vinder frem

Behovet for at sikre sig i forbindelse
med huskøb er steget

Læs side 16

Australien med storstilet boligforskningsprogram

Det australske AHURI-program har sikret
koordination og sammenhæng i de
australske universiteters boligforskning

Læs side 28

Indhold

Indhold	3
Kommentar	5
Når et nabolag skifter karakter	6
Danskerne følger godt med i boligmarkedet	14
Køberrådgiveren vinder terræn blandt ejendomsmæglerne	16
EU-parlamentet erklærer boligkrise i Europa	22
Boligforskning: Kan vi lære af Australien?	28
Underudnyttede boliger er ikke en tom bolig	34
Ubalance mellem kønnene på boligmarkedet	36
Kort nyt – BVC med i to EU-projekter	44
Kort nyt – BVC i samarbejde med Ældre Sagen	46

Skribenter i dette nummer



Direktør,
cand.polit.
Curt Lillegreen
Boligøkonomisk Videncenter
cli@bvc.dk



Cheføkonom,
cand.merc.fir.
og ekstern lektor
Marc Lund Andersen
Boligøkonomisk Videncenter
man@bvc.dk



Senioranalytiker,
cand.oecon.
Michael Harboe Møller
Boligøkonomisk Videncenter
mhm@bvc.dk



Økonom,
cand.polit.
Anna Herzberg
Boligøkonomisk Videncenter
aher@bvc.dk

ISSN 2597-1913

Uge 23 – Juni 2025

Udgiver:
Boligøkonomisk
Videncenter
Jarmers Plads 2
1551 København V

Redaktion:
Curt Lillegreen,
og Per B. Jensen

Layout:
Kenneth S. Olsson

Foto omslag:
Peter M. Madsen

Bevar det kølige overblik, tak

Kommentar

Af Curt Lillegreen
Boligøkonomisk Videncenter

I forbindelse med vurderings- og boligskattereformen blev der fremmanet mange skræmmebilleder af, hvordan reformen ville ramme boligmarkedet. Jeg og flere andre boligøkonomer har været på overarbejde med at forklare, at disse skrækscenarier i langt de fleste tilfælde ikke havde noget på sig. At huse tværtimod ville blive påvirket positivt som helhed, mens lejligheder alt andet lige ville opleve et prisfald. Som bekendt er 'alt-andet' ikke 'lige' på boligmarkedet, og prisfaldet udeblev.

Hvordan er det så gået, efter reformen trådte i kraft? I det seneste år frem til april 2025 er huse på landsplan steget 5,5 pct. og ejerlejligheder 11,3 pct. ifølge Boligsiden. I foråret 2024 blev en lejlighed i almindelig fri handel i gennemsnit handlet til knap 3 mio. kr., så indehaverne har opnået en gevinst på 340.000 kr. på et enkelt år. Kunne gevinsten have været større? Ja, det ville den have været uden reformen, men noget siger mig, at beboerne godt kan leve med en 11,3 pct.'s stigning på ét år. Det er slet ikke værst sammenlignet med, hvad pensionsselskaberne leverer i afkast.

Mange uheldige sager er fulgt i kølvandet på reformen – og medierne har svælget i dem. Men det tidligere system havde også sine svagheder med bizarre indslag. Det ændrer ikke ved, at boligmarkedet er i feststemning. Ser vi på grundskylden, var den nærmest uændret i 2024 i forhold til året før, mens den for enfamiliehuse faldt fra 15,1 mia. til 10,7 mia. kr. ifølge Danmarks Statistik. Det er fint, og nødvendigt, at medier kan kontrollere myndighederne og tage den enkelte boligejers parti mod systemet og fremtvinge politisk handling, når tingene er gået skævt. Men det hele skal ses i en større sammenhæng.

Tidligere har vi i forbindelse med den såkaldte 'Blackstone-lov' oplevet, at der blev tegnet et billede i aviserne af, at andelsboligerne i København ville styrtbløde og andelsforeningerne bragt til tiggerstaven som følge af indgrebet. Hvad skete der efterfølgende? Andelsboligerne steg tværtimod i pris.

Et andet eksempel: I dag bor der 1 mio. mennesker i den almene sektor. Og selv om der i sektoren også findes udsatte boligområder, er det jo ikke ensbetydende med, at alle de 1.000.000 beboere er hærdede bandekriminelle. Man skal passe på ikke at tale sektoren ned ved kun at fokusere på problemerne. Og her er det ikke kun medierne, men også beslutningstagere og kommentatorer, der har et ansvar for, at debatten kan finde sted på et ordentligt og balanceret grundlag. Det ville være befriende, hvis man talte mere MED den almene boligsektor frem for at skælde ud på den.

Alle boligsektorens delmarkeder har hver deres udfordringer, som skal italesættes og løses. Ingen tvivl om det. Men man skal også erindre sig, at den danske boligforsyning trods alt er i en klasse for sig, som de fleste lande i verden vil misunde os. Et boligmarked, der tilgodeser såvel de unges som de ældres behov, de velhavendes og de mindrebemidlede behov. Det perspektiv må gerne indfinde sig i debatten om Danmarks boligpolitik. ■

Når et nabolag skifter karakter

Ændringer i et område kan være svære at registrere fra år til år, men takket være analyseværktøjet SNI-indekset kan man få data og værktøjer til at måle forandringerne

Af Curt Liliegreen
Boligøkonomisk Videncenter
Foto: Peter M. Madsen

Vores boligkvarterer forandrer sig med tiden. Vi kender det fra parcelhusområderne, hvor karakteren af 'sølvbryllupskvarter' forsvinder i takt med, at børnefamilierne rykker ind. Pludselig dukker der nye elbiler op i carporten, og håndværkerne holder nærmest i kø, mens køkkener, badeværelser, vinduer eller tag skiftes ud. Er man lidt oppe i årene, kan man også huske, hvordan Vesterbro i København så ud før byfornyelsen. Eller hvordan Aarhus var, før åen blev fritlagt og caféer skød op som paddehatte. Byer er ikke en statisk størrelse.

I landkommunerne og de mindre provinsbyer forandrer det byggede miljø sig også. Beboerne på gårde og husmandssteder forsvinder, mens store effektive brug bliver skabt. Samtidig forsvinder produktion i form af fabrikker og værksteder, og de før så driftige provinshavne bliver mere stille. Sammen med befolkningsfald følger også en aldring af befolkningen, og i nogle kommuner ses det tydeligt i boligpriserne. Her skabes der ikke nogle hurtige kapitalgevinster.

Det socioøkonomiske nabolagsindeks

Mens vi kan iagttage forandringerne med vores blotte øje, er det i en analytisk sammenhæng nødvendigt at få data og værktøjer til at måle forandringsprocessen. Et sådant værktøj er det socioøkonomiske nabolagsindeks, som den uafhængige DREAM-institution har udviklet til Boligøkonomisk Videncenter. Indekset, forkortet SNI, kortlægger den socioøkonomiske status for de 1.000 nærmeste naboer til hver eneste bolig i Danmark. Det sker ud fra de pågældende naboers indkomst, arbejdsmarkedsdeltagelse, uddannelse og kriminalitet. Disse fire faktorer transformeres til én ved hjælp af en matematisk teknik, der er

kendt som dimensionalitetsreduktion, mere præcist principal komponentanalyse (PCA). Når de fire forhold reduceres til ét måltal, kan man vise det som farvekoder på et landkort. Disse kort er lette at forstå, men hvis man ikke kender en by og har et skarpt øje, kan det være svært at se forskellen på to årstal. I det følgende ser vi derfor på et analyseværktøj, der er målrettet ændringerne i nabolagene fra ét år til et andet. Der ses på 2022 sammenholdt med 1992. Den lange periode får ændringerne til at træde tydeligere frem. Der vil selvfølgelig også være målbare ændringer indenfor kortere perioder, men de er blot mindre illustrative.

Er man lidt oppe i årene, kan man også huske, hvordan Vesterbro i København så ud før byfornyelsen. Eller hvordan Aarhus var, før åen blev fritlagt og caféer skød op som paddehatte. Byer er ikke en statisk størrelse

Det kan være svært at bemærke de ændringer, der sker i et bykvarter over tid. Men det man nu måle med med analyseværktøjet SNI.



Ændringer i SNI

Mens landkort kan vise værdierne i SNI på et bestemt tidspunkt, ser vi i det følgende på ændringerne i SNI. Det gør vi ved at bruge en særlig tabelform. Den kan bedst forklares i en let forenklet form.

I den øverste tabel herunder er alle boliger i samfundet inddelt i 5 grupper. Gruppe 1 er de mest udsatte nabolag, mens gruppe 5 er de mindst udsatte. Den vandrette akse viser situationen i 2022, mens den lodrette akse viser 1992. Tabellen skal forstås sådan, at 100 pct. af de boliger, der var i den mest udsatte gruppe i 1992, gruppe 1, ligger også i den mest udsatte gruppe i 2022. Boligerne i gruppe 2 er de næstmest udsatte boliger. Der gælder det også, at 100 pct. af de næstmest udsatte boliger i 1992 også er de næstmest udsatte i 2022. Og så fremdeles for gruppe 3, 4 og 5. Der er kort sagt slet ingen mobilitet mellem grupperne over 30 år. Boligerne bevæger sig hverken op eller ned i graden af udsathed.

I den nederste tabel er situationen en anden. De mest udsatte boliger i gruppe 1 er også de mindst udsatte i 2022, men i alle andre grupper er der en vis, om end begrænset mobilitet.

SNI kortlægger den socioøkonomiske status for de 1.000 nærmeste naboer til hver eneste bolig i Danmark.

Ingen socioøkonomisk mobilitet mellem nabolag

		2022				
		1	2	3	4	5
1992	1	100	0	0	0	0
	2	0	100	0	0	0
	3	0	0	100	0	0
	4	0	0	0	100	0
	5	0	0	0	0	100

Begrænset socioøkonomisk nabolagsmobilitet

		2022				
		1	2	3	4	5
1992	1	100	0	0	0	0
	2	0	90	10	0	0
	3	0	10	80	10	0
	4	0	0	10	80	10
	5	0	0	0	10	90

Danmark opdelt i 20 ventiler

Nu forlader vi det illustrative eksempel og kigger på de faktiske tal for hele Danmark. I Tabel 1 inddeles nabolagene i 20 såkaldte ventiler, hvor ventil 1 er de mest udsatte, og ventil 20 de mindst udsatte nabolag. Når vi kigger på hele landet, vil summen af procenterne i alle rækkerne og søjlerne blive 100. Det gælder ikke, hvis vi bevæger os ned til et lokalområde.

Det er karakteristisk, at der ikke er den store mobilitet i top og bund. Ligger boligerne allerlavest i 1992, forbliver de i stor udstrækning på dette bundniveau. Det gælder for 60 pct. af boligerne. 18 pct. af de mest udsatte boliger i 1992 har dog bevæget sig op til den næstmest udsatte gruppe, gruppe 2, i 2022. 7 pct. af de mest udsatte boliger i 1992 har bevæget sig op i gruppe 3. Der er imidlertid ikke nogen boliger fra gruppe 1 i 1992, der har kunnet bevæge sig højere op end til gruppe 14 i løbet af de 30 år, der her betragtes.

Ser vi på toppen, de mindst udsatte boliger, ligger 61 pct. af dem i 1992 fortsat i denne kategori i 2022. I midtergruppen ser man dog stor mobilitet både op og ned.

Det er karakteristisk, at der ikke er den store mobilitet i top og bund

Tabel 1 – Socioøkonomisk nabolagsmobilitet for hele Danmark fra 1992 til 2022

		2022																			
		v1	v2	v3	v4	v5	v6	v7	v8	v9	v10	v11	v12	v13	v14	v15	v16	v17	v18	v19	v20
1992	v1	60	18	7	4	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	v2	20	23	17	10	9	6	4	3	2	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	v3	7	17	18	14	11	8	7	5	4	3	2	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	v4	4	12	14	14	12	10	9	7	5	4	3	2	2	1	1	0	0	0	0	0
	v5	3	9	12	12	11	10	9	8	6	5	4	3	2	1	1	0	0	0	0	0
	v6	2	7	9	11	11	10	10	10	8	6	5	4	3	2	1	1	0	0	0	0
	v7	1	5	7	9	10	10	10	10	9	8	6	5	4	3	2	1	1	0	0	0
	v8	1	3	5	6	8	10	10	10	9	9	8	6	5	3	2	2	1	0	0	0
	v9	0	2	4	5	6	9	9	9	9	9	8	7	7	5	4	3	2	1	0	0
	v10	0	1	2	4	5	8	9	8	9	10	9	8	7	6	5	3	2	1	0	0
	v11	0	1	2	3	4	5	7	8	8	9	10	9	9	8	7	5	4	2	1	0
	v12	0	1	1	3	3	4	5	7	8	8	9	9	9	8	8	7	5	3	1	0
	v13	0	1	1	2	3	3	4	5	6	7	9	9	10	10	9	8	6	5	2	0
	v14	0	0	1	1	2	2	3	5	6	7	8	9	9	10	10	10	7	7	4	1
	v15	0	0	0	1	1	1	2	3	4	6	7	8	9	11	11	10	10	9	6	1
	v16	0	0	0	0	1	1	1	1	2	3	5	8	9	10	11	12	12	13	9	3
	v17	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	3	5	7	9	11	13	14	15	13	4
	v18	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2	3	4	7	10	13	16	17	17	8
	v19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	4	5	8	13	18	25	21
	v20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	5	9	20	61

Fra udsat område til velstående

Går vi fra at betragte Danmark og ser på Københavns-området, bliver billedet noget anderledes. København er en by, hvor store områder er blevet byfornyret og helt har skiftet karakter i løbet af de seneste 30 år. Nabolag i København, der i 1992 lå blandt de mest udsatte vurderet ud fra hele landets målestok, er i 2022 blevet velstående. Figuren i Tabel 2 kommer derfor til at udvise mobilitet til højre, især for de midterste grupper.

Der er bygget rigtig mange nye boliger i København i perioden fra 1992 til 2022, men de er ikke medtaget i regnestykket bag tabellen, for det ville være misvisende. Det gælder for København som for hele landet, at mobiliteten er høj i midtergrupperne. Den er især lav for de mindst udsatte nabolag i gruppe 20. Her er hele 69 pct. af de boliger, der var mindst udsatte i 1992 også blandt de mindst udsatte i 2022. I gruppe 1 er situationen noget mere foranderlig. Relativt mange boliger, 34 pct., af de mest udsatte boliger i 1992, er fortsat blandt de mest udsatte 30 år efter, men ganske mange boliger er rykket opad. Der er dog ingen, der er rykket helt op i gruppe 19 og 20.

’København er en by, hvor store områder er blevet byfornyret og helt har skiftet karakter i løbet af de seneste 30 år

Tabel 2 – Socioøkonomisk nabolagsmobilitet i Københavnsområdet fra 1992 til 2022

		2022																			
		v1	v2	v3	v4	v5	v6	v7	v8	v9	v10	v11	v12	v13	v14	v15	v16	v17	v18	v19	v20
1992	v1	34	17	8	4	4	3	3	3	2	2	3	3	3	4	2	2	1	1	0	0
	v2	15	16	13	7	6	5	5	4	3	3	3	4	3	4	3	3	3	1	0	0
	v3	4	12	11	10	7	6	5	5	4	4	5	5	4	4	5	4	2	2	1	0
	v4	1	6	10	9	8	8	6	5	4	5	6	8	6	5	6	3	2	1	1	0
	v5	2	2	6	9	7	6	7	6	7	5	5	7	11	6	6	4	2	2	1	0
	v6	1	2	3	6	6	5	6	7	9	8	6	6	9	7	7	6	3	2	1	0
	v7	0	1	3	5	5	5	8	7	7	9	8	7	7	7	5	4	2	1	1	1
	v8	0	2	2	2	4	5	6	6	8	10	10	10	8	6	7	5	4	2	1	1
	v9	0	3	2	2	2	4	5	6	6	8	10	10	10	8	7	6	6	3	1	1
	v10	0	2	2	1	1	3	4	5	5	7	9	9	13	11	9	8	5	4	2	1
	v11	0	1	1	1	1	1	3	4	4	5	8	8	12	14	11	9	7	6	3	1
	v12	0	0	1	0	1	2	2	3	4	6	6	8	12	12	11	10	9	8	4	1
	v13	0	0	0	0	0	1	1	2	3	4	5	7	11	11	12	12	13	11	5	1
	v14	0	0	0	0	0	0	0	1	1	3	4	5	8	11	15	14	15	13	8	1
	v15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	3	4	7	10	11	14	16	16	2
	v16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	4	6	6	9	13	17	21	5
	v17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	3	4	6	12	17	21	7
	v18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	2	4	6	15	26	30	14
	v19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	8	21	34	31
	v20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	9	19	69



Byfornyelsen har sat sine spor

Tager man gruppe 5, der er en af de mindre privilegerede grupper i 1992, er det kun 7 pct. af disse boliger, der stadig ligger i gruppe 5 i 2022. 19 pct. er rykket ned i en lavere kategori. Det betyder, at 74 pct. er rykket opad. Det skal tilføjes, at som følge af afrundinger summer alle rækker ikke op til 100. Den store mobilitet i gruppe 5 kan skyldes, at der her har ligget en del boliger, der lå mindre godt i 1992, men som efter byfornyelsesindsatsen er blevet attraktive. Det kunne være boliger på Indre Nørrebro eller Vesterbro, eller på den nordlige del af Amager. Et bud kunne være Islands brygge.

Tabellen giver et klart billede af, at det er i gruppe 5 og 6, at der sker de største spring. Det er dermed også i disse grupper, at man må forvente de største demografiske forandringer, lige som det er her, at der er opnået de største økonomiske gevinster ved at eje fast ejendom. Samtidig viser tabellen, at der inde i en vækstby som København, er det mindre risikabelt at investere i fast ejendom, hvad angår beliggenhed. Så længe et nabolag ligger godt, er risikoen for, at det rykker ned ad rangstien begrænset. Der er bevægelser, men man ser ikke de helt store spring. Risikoen er ikke symmetrisk.

På kortet over København i 1992 ses det, at brokvartererne på Vesterbro og Nørrebro har fået rød farve. På dét tidspunkt var disse kvarterer blandt de mest udsatte i Danmark.

På kortet for året 2022 er de samme kvarterer nu blevet blå. Det betyder, at de nu er kommet til at ligge blandt de bedst stillede nabolag i landet. Der er mange kvarterer, der er blevet bedre stillet, men forandringen er særlig markant i bydele som Vesterbro, hvor hele området omkring Istedgade er fuldstændig forandret.

Forandring i form af gentrificering

I de senere årtier har man observeret forandringsprocesser i en række vestlige storbyer, som sociologer har betegnet gentrificering. Det er en proces, hvor de oprindelige beboere gradvist erstattes af beboere med en højere uddannelse og indkomst. En sådan proces medfører, at boligpriser og huslejer stiger. Det kan virke selvforstærkende, fordi borgere med lavere indkomst får svært ved at bosætte sig i området. Man kan også se et skift i den type af butikker, der ligger i et område, der er under gentrificering. Sagt groft forenklet bliver de brune værtshuse – bodegaen – skiftet ud med caféer. I nogle lande med en anden huslejeregulering end i Danmark, kan huslejen i eksisterende lejemål i privat udlejning også sættes op, så beboere med lavere indkomster presses ud. Gentrificering møder derfor også modstand fra lokale græsrodder og politiske partier.

I Danmark har vi set gentrificering i flere byer, mest tydeligt på brokvartererne i København (se figurene 1 og 2 nederst i dette opslag).

Andre eksempler i Europa er Kreuzberg og Prenzlauer Berg i Berlin, eller Gracia i Barcelona, eller Bairro Alto i Lissabon. I USA ser man gentrificering i mange byer, lige fra Portland i vest til New York i øst. Et område, som danske turister måske kender, er Little Haiti i Miami, der nu også gentrificeres. Andre eksempler er Chinatown og Mission District i San Francisco.

Når gentrificeringsprocessen bliver politisk kontroversiel, er det særlig vigtigt at have data til rådighed, så de politiske diskussioner ikke baseres på myter. ■

Figur 1 – Gentrificeringen af brokvartererne i København 1992-2022

- Udsatte nabolag
- Gennemsnitlige nabolag
- Bedrestillede nabolag



1992



2022

Danskerne følger godt med i boligmarkedet

At studere Boligsiden, Boliga og lokalavisens boligannoncer, er i stigende grad blevet en dansk nationalsport

Af Michael Harboe Møller
Boligøkonomisk Videncenter

De seneste år har danskerne fulgt lidt mere med i, hvad der rører sig på ejerboligmarkedet, end de har gjort tidligere. Det afspejler sig i Boligøkonomisk Videncenters forventningsundersøgelse, hvor vi følger udviklingen i danskernes forventninger til boligpriserne, men også spørger ind til, om danskerne følger med i boligpriserne, søger efter boliger, overvejer at handle, eller måske ligefrem er i proces.

Danskernes svar på spørgsmålene svinger fra runde til runde, men der tegner sig en klar tendens: Der er blevet stadig flere, der søger på boliger. Det til trods for, at der gennem alle årene har været forholdsvis mange, der så på bolig.

I den seneste runde af undersøgelsen, der er udført i februar 2025, svarer 34 pct., at de har søgt efter bolig i aviser eller på nettet indenfor de seneste 3 måneder. En tredjedel af danskerne har dermed kigget på boliger. Disse 34 pct. er ovenikøbet udtryk for et fald. De sidste 3 kvartaler i 2024, var det i gennemsnit 40 pct. af danskerne, der havde søgt efter boliger.

Ikke mange handler

At så mange søger på bolig, er dog ikke ensbetydende med, at der er store mængder af boliger, der skifter hænder hvert eneste kvartal. Andelen af danskere, der overvejer at handle bolig, er ikke på samme vis steget gennem årene. Således er der efterhånden kun ca. 6 ud af 10 af dem, som sidder og kigger på boliger, der også overvejer at handle bolig. Og kun ca. 1 ud af 4, der har så konkrete overvejelser, at de har kontaktet en bank, et realkreditinstitut eller en ejendomsmægler. I sidste ende, er det under en halv procent af landets familier, der får nøglerne til en ejerbolig hvert kvartal.

Når så mange alligevel søger på boliger, er en del af forklaringen selvfølgelig, at nogle søger på lejeboliger. Men det skal også tages som udtryk for et kulturelt fænomen, hvor det er blevet en folkesport at drømme sig ind i større eller bedre huse, og fascineres over, hvor meget man får for pengene ude i de billige postnumre. Eller over, hvad folk er villige til at betale for boliger i de dyreste.

TV-formater er et stort hit

Det er samme fascination, vi ser afspejlet, når der tænkes for skærmen derhjemme. Her har 'Hammerslag', hvor hold Øst og Vest siden 1994 har gættet priser på nyligt handlede boliger, fået selskab af nyere koncepter som 'Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed', 'Boligkøb i blinde', 'I hus til halsen' og senest 'Røverkøb i provinsen' som alle har bolighandler som et centralt omdrejningspunkt.

Til trods for stigningen i interessen for at søge på boliger, er det dog ikke nogen helt ny hobby for danskerne. Før 'Beliggenhed, beliggenhed, beliggenhed', fulgte danskerne med i nu afdøde Jan Fogs forsøg på at sælge strandvejsvillaer til kendisser i 'Liebhaverne'. Og 'I hus til halsen' er konceptuelt meget lig TV2's tidligere udsendelsesrække 'Helt Solgt!', hvor boligsælgere med lang liggetid fik hjælp af familie, venner og TV2's designer til at gøre boligen salgbar. Selv før interessen for at kigge på boliger begyndte at stige, var det da også typisk i nærheden af 30 pct. af danskerne, der søgte på boliger hvert kvartal.

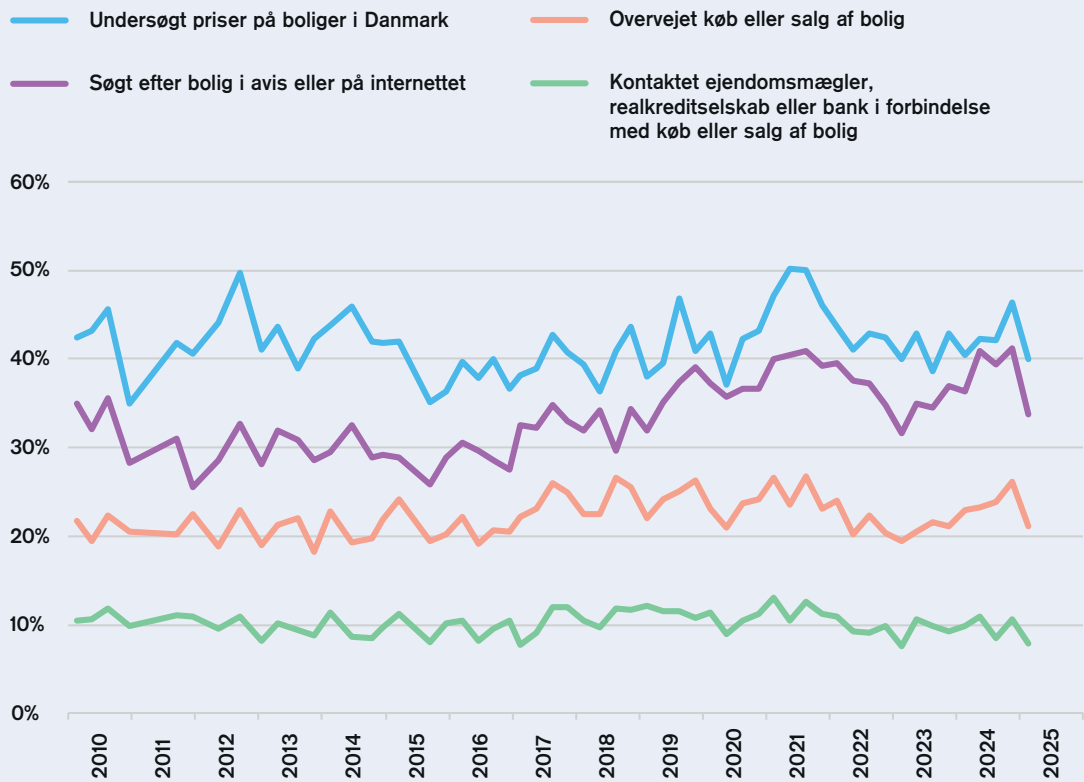
Vi bliver lidt klogere

Tager vi økonomibrillerne på, er det godt, at befolkningen følger med og sætter sig ind i boligmarkedet. Godt nok lærer man ikke noget om boligskatteformen eller om de forskellige typer realkreditlån ved at se på fotos af boliger på nettet, men man får en bedre forståelse for kvalitet versus pris. Den forståelse er vigtig, for hvis et marked skal fungere effektivt, skal der være det, økonomerne kalder 'gennemsigtighed'. Forbrugeren skal kunne vurdere prisen på en vare – herunder også en bolig – i forhold til andre varer.

Så de nævnte udsendelser er ikke kun underholdning, men gør os trods alt lidt klogere på, hvad man kan finde på boligmarkedet. ■

At så mange søger på bolig, er dog ikke ensbetydende med, at der er store mængder af boliger, der skifter hænder hvert eneste kvartal

Andel af voksne danskere, der indenfor de seneste 3 måneder har ...



Anm: Svar fra spørgeskemaundersøgelse

Køberrådgiveren vinder terræn blandt ejendoms-mæglerne

Af Per B. Jensen

Foto: Peter M. Madsen

En ejendomsmægler er en, man hyrer, hvis man ønsker at sælge sit hus eller sin lejlighed! Basta! Måske var det sådan, sidst du var aktiv på bolig-markedet. Men der er sket noget de seneste ti år. Det bekræfter direktør Ole Hækkerup, Dansk Ejendoms-mæglerforening – i det følgende benævnt DE.

— Køberrådgivere er ikke et nyt fænomen, men de sene-ste ti år har vi konstateret, at brugen af en ejendomsmæg-ler som køberrådgiver er steget betydeligt. Der er opstået et behov hos huskøberne for at gardere sig ved at hyre en køberrådgiver, som ser sagen fra købers side, siger direk-tøren. Han anslår, at godt halvdelen af DE's medlemmer arbejder som køberrådgivere. Nogle af dem er udeluk-kende køberrådgivere, mens mange arbejder både som enten køberrådgiver eller som sælgers ejendomsmægler.

— Jeg forstår godt, at mange bruger en køberrådgiver. Som almindeligt menneske kan du jo sjældent gennem-skue, hvad der står i alle de dokumenter, der er forbundet med et hussalg eller et køb. Det er i hvert fald kun de fær-reste, vil jeg påstå. Og her kommer vi til noget væsentligt. Hvis man ser 10-20 år tilbage, er mængden af informati-on, der er til rådighed i det danske samfund, jo eksplode-ret. Nye vurderinger er bare et af de seneste eksempler, der er kommet til. Alt skal i dag registreres og dokumen-teres. Også – og ikke mindst – når det gælder køb eller salg af ejendom. Her er det så, at ejendomsmægleren eller køberrådgiveren kan gå ind og orientere dig om alt, hvad der har med huskøbet – eller salget – at gøre.

Behovet for at dække sig ind i forbindelse med huskøb er steget, og særlig på købersiden har interessen for at sikre sig været mærkbar, konstaterer direktør Ole Hækkerup, Dansk Ejendomsmæglerforening, i dette interview

Rådgiver på flere planer

Men der er jo også noget, der hedder advokatbistand. Vil du ligefrem anbefale en køberrådgiver frem for en advokat?

— Ja, det vil jeg, siger han ikke overraskende og begrun-der det med, at en køberrådgiver kan tilbyde noget mere end en advokat.

— Advokaten ser jo på sagen med sine jurabriller, men en køberrådgiver kan rådgive bredt - også udover det juridi-ske. Udover at orientere om alle sagens detaljer i forbin-delse med et eventuelt køb, kan rådgiveren forhandle om pris på køberens vegne, ligesom rådgiveren også kan gøre opmærksom på forhold, man skal være særlig opmærk-som på som f.eks. skrå vægge. Rådgiveren har altså styr på alle de forhold, der har med huset at gøre, så køberen kan undgå at købe katten i sækken. Mange køberråd-givere kan også hjælpe med at gøre kunderne opmærk-somme på, at de også kan stille krav til deres bank eller realkreditinstitut på samme måde, som der bliver stillet krav til dem. Det kunne måske være en god idé at indhen-te tilbud fra andre banker eller realkreditinstitutter?

Og rådgivning spiller i dag en betydelig rolle for man-ge huskøbere – også når det gælder deres fremtidige for-hold, anfører Ole Hækkerup.

— Noget af det, vi arbejder med for tiden, er at lægge testamenter, ægtepagter, samejeoverenskomster og frem-tidsfuldmagter ind i rådgivningen. Mange af disse forhold kommer man naturligt ind på, når man er i kontakt med købere og sælgere. F.eks. kan det være relevant at ind-gå en samejeoverenskomst for et par, der ikke er gift. En sådan vil være til gavn for begge parter, hvis de senere vælger at gå fra hinanden.



»Der er opstået et nyt behov for huskøberne, der hyrer en køberrådgiver for at gardere sig,« siger direktør Ole Hækkerup, Dansk Ejendomsmæglerforening.

Som almindeligt menneske kan du jo sjældent gennemskue, hvad der står i alle de dokumenter, der er forbundet med et hussalg- eller et køb

— Disse nye områder, der udvider ejendomsmæglerens og købsrådgiverens kompetencer, har vi brugt en del res-sourcer på at udvikle. Og heldigvis har mange taget godt imod tiltagene.

Mere fokus på det kommercielle

I det hele taget tror Ole Hækkerup, at mæglernes kom-mercielle mindset kunne komme kunderne endnu mere til gavn i forbindelse med hushandler. Derfor er DE parat til at sætte ind på dette område, og han lægger ikke skjul på, at det også handler om at udvide 'butikken'. Dog med-giver han, at der i øjeblikket er nogle barrierer i den gæl-dende lovgivning, der spænder ben.

— Dem arbejder vi på at få udryddet.

Han ser de nye tilbud som en konsekvens af udviklingen på mæglerområdet med flere og flere køberrådgivere.

— I virkeligheden er det gavnligt, når en sælgermægler også bliver uddannet til at være køberrådgiver. Jeg ved godt, at man i dag ikke må repræsentere begge parter – og det skal man selvfølgelig ikke lave om på. Rollerne skal være helt adskilte. Men forståelsen for hinandens arbejds-områder er til gavn for begge parter. Det er godt at vide noget om, hvordan verden ser ud over på den anden side. De afklarede roller vil også være til fordel for kunden, der har brug for at få en forklaring på, hvorfor der skal tages højde for så mange forhold, når man køber bolig.

Turbulens – og stabilitet

Hvad betyder den aktuelle situation i verdensøkonomien med toldkrig og usikkerhed på de finansielle markeder? Det smitter vel også af på boligmarkedet?

— Ja, det har virkeligt været voldsomt. Nu har jeg været direktør i snart 6 år – og der er i den grad sket meget i den forholdsvis korte periode. Vi er gået fra Corona, fra nul-rente til 0,5 pct. og til 5 pct.! Det har været ganske usæd-vanligt. Og så kan man alligevel undre sig over, at følgerne på boligmarkedet har været så begrænsede, som de har.



” Nu har jeg været direktør i snart 6 år – og der er i den grad sket meget i den forholdsvis korte periode. Vi er gået fra Corona, fra nulrente til 0,5 pct. og til 5 pct.!

– Jeg kan jo godt huske dengang i midten af 1980'erne, da Poul Schlüter sagde 'Det går ufatteligt godt i Danmark'. Den sætning tænker jeg tit på, når jeg sidder her ved mit skrivebord og iagttager boligmarkedet. Med en lille omskrivning vil jeg påstå, at 'det er ufatteligt, det går godt'. For det er jo nogle voldsomme udsving, vi har set. Man kan måske undre sig, men sandheden er jo nok, at fastkurspolitikken, den høje beskæftigelse og bevarelsen af realindkomsterne er noget af det, der har holdt hånden under den økonomiske udvikling. En udvikling, der også har betydet, at alle aktiver – hvad enten vi taler om boliger eller værdipapirer – er steget i værdi de sidste 15-20 år. Og på boligmarkedet har den gunstige udvikling medført, at renterne har holdt sig nogenlunde i ro.

By og land

Er det ikke sværere at være ejendomsmægler i landområderne end inde i byerne?

– Både og. Hvis man ser på, hvor stor en del af ens økonomi, du skal bruge, når man skal ud at købe, ser den faktisk utroligt fornuftig ud i store dele af landet. Men det gælder absolut ikke for København, som også tæller Frederiksberg, Dragør og Tårnby, – og slet ikke, hvis vi alene ser på ejerlejlighederne. Her er boligbyrden ualmindelig høj. Vi kan også se, at selv om vi bevæger os længere ud på landet, kan der være store forskelle indenfor samme kommune. F.eks. kan det være sværere at opnå belåning i Skælskør end i Slagelse – og det hæmmer selvfølgelig markedet.

” Vi er slet ikke i nærheden af at opfylde danskernes lyst til at eje deres egen bolig

– Og så er der en anden land-og-by effekt, der hedder kvadratmeterprisen. Her er der virkelig forskel f.eks. mellem Vest- og Østjylland, især når vi taler om Aarhus-området. Det er helt utroligt, hvor meget man kan få i de kommuner, der ligger i nærheden. Når de unge er færdige med at uddanne sig i Århus og er på vej til at stifte familie, ja, så rykker de naturligvis til de kommuner, der ligger i nærheden.

Ole Hækkerup peger på en anden effekt, der har skævvredet boligmarkedet de sidste 10 år.

– I den periode er der kommet knap 300.000 boliger til. Men kun 10-15 pct. af dem er ejerboliger. Resten er alment boliger og private udlejningsboliger. Det er især den sidste gruppe med private udlejningsboliger, som er ste-

get gevaldigt. Og når vi nu ved, at der er syv ud af 10 danskere, der gerne vil eje deres egen bolig – i hvert i 'familieårene' – må man sige, at vi slet ikke er i nærheden af at opfylde danskernes lyst til at eje deres egen bolig.

Hård konkurrence

Hvordan har konkurrencen det i branchen – og mellem de forskellige kæder?

– Ingen tvivl om, at der er en benhård konkurrence på området. Det ser vi bl.a. ved, at der er mange koncepter for, hvor tæt samarbejdet skal være. Nogle foretrækker at være sig selv. Det er som regel de mindre mæglerforretninger. Og så er der de mere forpligtende samarbejder. Dem har de enkelte kæder en noget forskellig tilgang til. Om det er til kundernes fordel, at de vælger den ene eller anden form for samarbejde, skal jeg lade være usagt, men jeg tror, at myndighederne (Konkurrencerådet, red.) er meget tilfreds med den benhårde konkurrence på området, siger DE-direktøren med et underfundigt smil.

Hinandens konkollegaer

Men der er vel også hård konkurrence indbyrdes i kæderne og generelt blandt mæglerne som sådan?

– Det er rigtigt, at man som køberrådgiver og medlem af DE kan komme i konflikt med et andet medlem herindefra, der er sælgermægler. På samme måde som sælgermæglerne fra forskellige kæder kan komme i hård konkurrence med hinanden og med andre udenfor kæden, der bor på den anden side af gaden. Der er konkurrence i den her branche – ingen tvivl om det. Men jeg tror, at noget af hemmeligheden ved, at vi ikke river hovederne af hinanden, er bevidstheden om, at man er hinandens bedste konkollegaer. De ved, de er konkurrenter. Men de ved også, at de er kollegaer. Og noget af det, der binder dem sammen er det faglige indhold, vi som forening og brancheorganisation kan byde dem i form af forsikring, hotline, uddannelsesstilbud m.m. Det er således vores forpligtelse – for ikke at sige eksistensberettigelse – hele tiden at være attraktive og knivskarpe på disse områder.

Hvad med det psykiske arbejdsmiljø?

– Som jeg sagde før: De konkurrerer med hinanden på kryds og tværs. Der gælder samme grundvilkår for alle. Det kan være en hård verden, så der kan være gode grunde til, hvis nogle føler sig lidt stressede.

– Og det bliver ikke mindre af, at mange af dem er 'på' hele tiden. Det er jo nogle af de konsekvenser, som følger med it og den moderne teknologi. Ét er, hvad kunderne forventer – noget andet hvad man også selv tilbyder og byder sig selv. Men nu taler jeg om noget generelt i tiden – noget, der ligger i hele vores arbejdskultur.

Usund arbejdskultur

— Der er noget usundt ved, at vi hele tiden er på og forventer, at også andre er det. Tænk, hvis vi alle sagde nej tak. Tænk hvis vi forbød hinanden ikke at arbejde og ikke at være på nettet og de sociale medier efter kl. 18? Jeg tror, det ville være enormt sundt for vores mentale helbred. Og jeg tror også, at der kommer en modreaktion, der trækker i den anden retning. Det kunne jeg godt ønske mig – ikke mindst for de unges vedkommende.

— Dengang jeg var ung, skulle man forholde sig til et begrænset antal mennesker, ens familie, ens venner og klubkammerater, som man kunne spejle sig i. Nogle af dem fungerede måske som rollemodeller for én. I dag er man nærmest venner med hele verden. Hold da op, hvor må det være hårdt at være et ungt menneske i dag.

På spørgsmålet om, DE har undersøgt mæglerernes arbejdsmiljø, svarer han:

— Nej ikke direkte, men vi arbejder for tiden med rekruttering og fastholdelse, fordi vi også mærker, at nogle af de her problemer tynger vores medlemmer. Og vi har netop fået et 'go' fra vores politiske bagland om at undersøge, hvad er det for nogle vilkår, der kendetegner de unge i dag. Hvor hurtigt skifter folk job, og hvorfor gør de det? Det skal vi i gang med at lave en kortlægning af.

Ejendomsskat udløste lavine

Hvordan mærker man i organisationen, når der er optræk til ændringer på markedet?

— Meget hurtigt. I virkeligheden er vi nok nogle af de første, der registrerer bevægelserne. Det sker, når vores medarbejdere i hotlinen begynder at få sager, som handler om det samme. Det kan være mange ting – f.eks. udsving i renten. Hvad betyder de? Men dér, hvor lavinen virkelig satte ind i foråret var, da vi nærmede os skæringsdatoerne i forbindelse med de nye ejendomsvurderinger i begyndelsen af året. Her var der tale om ren disruption med forvirrede kunder, der fik mæglerne til at ringe ind til vores hotline. 'Skal de nu til at betale mere, end de tidligere ejere har gjort'. 'Og kan det passe, at de skal betale ejendomsskat for en anden person,' lød nogle af de mange spørgsmål, der gik igen.

”Du må ikke blive kolerisk og brage ud, hver gang der opstår et problem. Men du må heller ikke blive tandløs som brancheorganisation

Hvordan klæder I mæglerne på til at rådgive i den slags situationer?

— Vi prøver selvfølgelig at forudse begivenhederne ved at gennemføre relevante kurser og udsender naturligvis information, når der er optræk til ændringer i markedet. I forbindelse med de nye ejendomsvurderinger sendte vi alle punkterne i aftalen ud med kommentarer – og opfordrede vores mæglere til, at man løb de relevante punkter igennem sammen med kunderne. Ofte er der tale om nogle bestemte formuleringer, som skal indarbejdes i aftalerne. Og hvis man som mægler kommer i tvivl om en sag, skal man naturligvis rette henvendelse til de folk, vi har siddende i vores hotline. Der er tale om meget kompetente folk, der er godt rustet til at svare på nærsagt alle spørgsmål. I alt får vi omkring 15.000 henvendelser om året på den måde.

Konflikterne har overtaget

Navnet Hækkerup er nærmest mytisk på Christiansborg. Ole Hækkerup har da også haft en politisk karriere som folketingsmedlem i to perioder, lige som han har været regionsmedlem i Region Hovedstaden. Derfor er det naturligt at spørge, hvad der overraskede ham mest, da han i 2015 skiftede fra politik til organisationsverdenen?

— Jeg har fået et andet syn på Christiansborg. Når man sidder her som organisationsmand, kigger man efter løsninger. Når man sidder inde på borgen, leder man efter konflikter. Og følger man med på de sociale medier og i de mere traditionelle medier, går man efter det, der giver flest mulige clicks og de største overskrifter. Det er jo konflikterne, der har overtaget.

— Jeg er selv hykler – og jeg bliver da også draget af de store overskrifter lige som alle andre. Det er dem, der er succeskriteriet på Christiansborg. Vi leder efter problemerne – og er mindre opmærksomme på, når de bliver

Dansk Ejendomsmæglerforening, DE, blev stiftet i 1912 og har i dag knapt 6.000 medlemmer. Ca. 55 pct. fungerer også som køberrådgivere. De står for ca. 25 pct. af de ca. 80.000 handler, der indgås om året.	DE anslår selv, at de dækker ca. 90-95 pct. af samtlige mæglere og handler. Som medlem kan man bruge betegnelsen MDE, som står for Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Medlemskabet indebærer, at man løbende skal efteruddanne sig og følge nogle bestemte normer.
Som medlem af DE opnår man en række fordele, som bl.a. består i en attraktiv ansvarsforsikringsordning, adgang til kursus- og efteruddannelse og til en mæglerfaglig hotline, hvor man også besvarer juridiske spørgsmål. Hotlinen besvarer ca. 15.000 henvendelser om året.	DE udsender hvert kvartal en forventningsundersøgelse, hvor et repræsentativt udsnit af mæglerne giver deres bud på, hvordan markedet kommer til at se ud for næste kvartal og det kommende år.
	Klagenævnet for Ejendomsformidling behandler årligt ca. 175 sager, hvor ejendomsmæglerne taber ca. ¼.

løst af politikerne. For det gør de jo heldigvis i mange tilfælde. Det er bare ikke så interessant for den store offentlighed, som foretrækker ballade, personkonflikter, drama osv. Alt det som er ligegyldigt set fra en samfundsvidenskabelig synsvinkel. Så set udefra bliver min konklusion: At politikerne og medierne i deres samspil trækker sig selv ned i en negativ spiral.

Den relevante samarbejdspartner

— Jeg er selv løsningsorienteret, så i virkeligheden var det godt, jeg havnede i DE. Meget af det her – for ikke at sige størstedelen – handler jo om, hvordan man skal arbejde med politik. Og om, hvordan vi som brancheorganisation skal placere os i den samfundspolitiske debat. Og det kan godt være noget af en strategisk kunst at finde en balance. Du må ikke blive kolerisk og brage ud, hver gang der opstår et problem. Men du må heller ikke blive tandløs som brancheorganisation. Opgaven er at fremstå som en relevant samtalepartner. Den balance kræver nok lidt erfaring med det politiske system og dets embedsmænd. Og sagt i al beskedenhed har jeg lidt at tilbyde på dette område.

Vil du udelukke, at du nogensinde vender tilbage til politik?

— Ja, det kan jeg fuldtone afvise. Jeg forlod politik for at komme til at arbejde med politiske sager – og finde konstruktive løsninger. Det ønske har jeg fået opfyldt, og det er meget bedre end at være inde på Christiansborg. ■



”Jeg har fået et andet syn på Christiansborg ... Dér er det jo konflikterne, der har overtaget!

EU-parlamentet erklærer boligkrise i Europa

**Boligsituationen i Syd- og Østeuropa
har medført, at EU-parlamentet har nedsat en
kommission, der skal analysere problemerne
på boligmarkedet**

Af Curt Liliegreen
Boligøkonomisk Videncenter

På et tidspunkt, hvor udfordringerne på boligmarkerne i især EU's sydlige og østlige lande, har nået betydelige højder sammenlignet med andre lande, har den tidligere danske minister, folketingsmedlem og tidligere EU-medlem Dan Jørgensen indtaget posten som EU's første kommissær for boligområdet. Derudover har han også fået tildelt EU's energiforsyning som ressortområde. To ganske tunge poster for den 49-årige socialdemokrat.

Parlamentets boliginitiativ hedder HOUS, the Special Committee on the Housing Crisis in the European Union. Forpersonen er den erfarne økonom og medlem af EU-parlamentet Irene Tinagli fra Partito Democratico, Italiens socialdemokratiske parti. Ved sin tiltræden har hun udtrykkelig defineret de unges boligsituation som en af komitéens hovedopgaver.

Det opdrag på boligområdet, som Dan Jørgensen har fået fra formanden for EU-kommissionen Ursula von der Leien, omfatter blandt andet:

- at fremlægge den første europæiske strategi for økonomisk overkommelige boliger
- at udvikle en europæisk strategi for boligbyggeri, der skal fremme boligudbuddet

Herudover skal Dan Jørgensen arbejde med tiltag, der kan bidrage til finansiering af betalbare boliger.

Rammer især de unge

Mens man i danske medier fra tid til anden kan læse om den anstrengte situation for unge i specielt København og Aarhus, er der en anderledes oplevelse af problemerne

i de syd- og østeuropæiske lande. Her er krisen dybere og flerspektret, men et område, der går igen i flere lande er de unges situation. Hvor utroligt det end kan lyde for unge på det københavnske boligmarked, er de privilegerede i forhold til andre unge i Europa. Mens vi i Danmark i gennemsnit flytter hjemmefra, før vi er 22 år, sker det sydpå først i 30-års alderen. Et særligt forhold er, at mange unge, især mænd, bliver boende hos forældrene, til de er nået et godt stykke op i 30'erne. Det kan vi opfatte som udslag af en anden kultur end i Norden, men det er også et forhold, der er blevet værre de senere år i takt med de sydeuropæiske landes økonomiske problemer, herunder ikke mindst ungdomsarbejdsløsheden og de særlige udfordringer, der er på boligmarkedet. I 2009 var den gennemsnitlige alder for, hvornår mænd i Grækenland flyttede fra barndomshjemmet, således 29,6 år. Efter Finanskrisen er gennemsnitsalderen langsomt steget og ligger nu på 32,3 år. I Spanien steg gennemsnitsalderen i samme periode fra 29,2 år til 31,3 år.

Velfærd til forskel

Man hører ofte, at vi i Danmark har meget boligareal pr. indbygger. Det er til dels en sandhed med modifikationer, fordi vi i Danmark har en anden definition af etageareal end andre lande – vi anvender nemlig et bruttoarealbegreb. Men det er også et udslag af, at det i Danmark er normalt, at unge har deres egen bolig. Vi flytter tidligt hjemmefra, og det kan lade sig gøre, fordi vi har boliger, der er egnet til unge. De forhold deler vi med de andre skandinaviske lande. Vi har simpelthen en anden velfærdsmodel, og det slår igennem på boligmarkedet. I Danmark har vi også en almen boligsektor, herunder almene ungdomsboliger. I flere europæiske lande har man næsten intet socialt boligbyggeri.



Foto: Rui Gaiol



Mens de unge i Danmark flytter hjemmefra, når de er 22 år, sker det først for de unge i Sydeuropa et godt stykke oppe i 30'erne.

Foto: Peter M. Madsen

Hvornår flytter vi hjemmefra

EU's statistikorganisation Eurostat udgiver statistik for, hvornår unge flytter hjemmefra i de enkelte medlemslande (se figuren på højre side).

I Finland, Sverige og Danmark flytter unge mænd hjemmefra, når de er 22 år (22,2 år i DK). I den anden ende af skalaen ligger Grækenland, Slovakiet og Kroatien med henholdsvis 32,3 år, 32,4 år 33,3 år. Kvinder flytter hjemmefra lidt tidligere. Der er altså 10 års aldersforskel mellem landene i Skandinavien og en række Syd- og Øst-europæiske lande, hvad angår fraflytning.

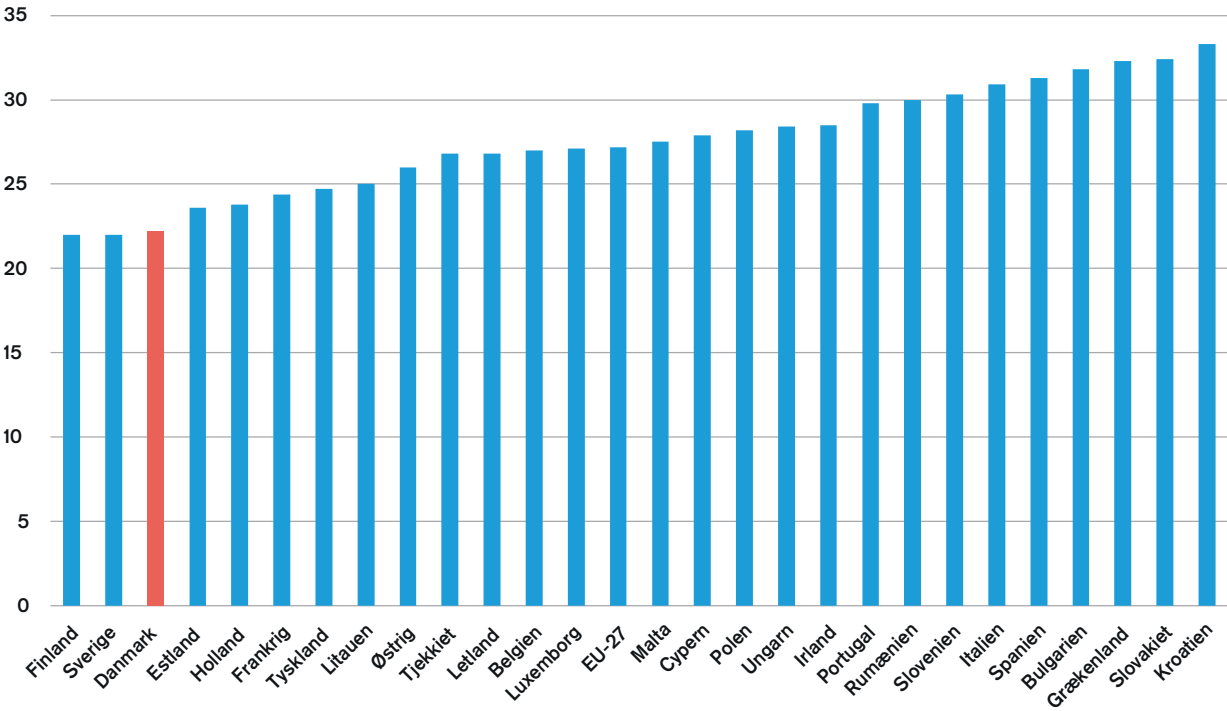
’ Danmark er det land i Europa, hvor færrest 25-34 årige bor hos deres forældre

Store lande som Frankrig og Tyskland ligger på en fraflytningsalder på 24,4 år og 24,7 år, og er dermed ikke så langt fra de skandinaviske tal.

Om fraflytningsalderen er 22, eller den først indfinder sig ved 32 års-alderen har selvfølgelig enorm betydning for boligmarkedet. I Danmark er 13,5 pct. af befolkningen således mellem 22 og 31 år gammel. Samtidig er andelen af singler høj for de unges vedkommende. En tidlig fraflytning øger derfor det samlede boligbehov markant.

En høj boligforsyning for unge er ressourcekrævende for boligforbruget, men udover øget livskvalitet betyder det også en mobilitet, der er vigtig for de uddannelser, de vælger, og det jobmarked de træder ind på. Derved imødegår man problemerne med 'social arv'. At man som ung kan få sin egen bolig, har givetvis også betydning for fertiliteten – en faktor der er dykket i bekymrende grad i Europa de senere år.

Gennemsnitsalder ved fraflytning fra forældre for mænd i EU området i 2023



Kilde: Eurostat, EU-SILC

Hjemmeboende unge

I Danmark er det normalt, at unge bor hos forældrene, når de er 18-24 år gamle. Derimod er det mere usædvanligt, at de bliver boende hjemme i 25-34 års-alderen. Det er anderledes i Syd- og Østeuropa. Disse tal hænger selvfølgelig snævert sammen med tallene for, hvornår man flytter hjemmefra (se figuren nederst på siden).

Danmark er det land i Europa, hvor færrest 25-34 årige bor hos deres forældre. I 2023/24 var det blot 3,5 pct. af de unge i den aldersklasse, der bliver boende hjemme. Finland, Norge og Sverige lå også helt i bund.

I den anden ende af skalaen finder vi Kroatien, hvor 63,7 pct. boede hos forældrene. Kroatien var tæt fulgt af Slovakiet, Grækenland og Polen, hvor andelen lå på henholdsvis 56,4 pct., 54,4 og 53,8 pct.

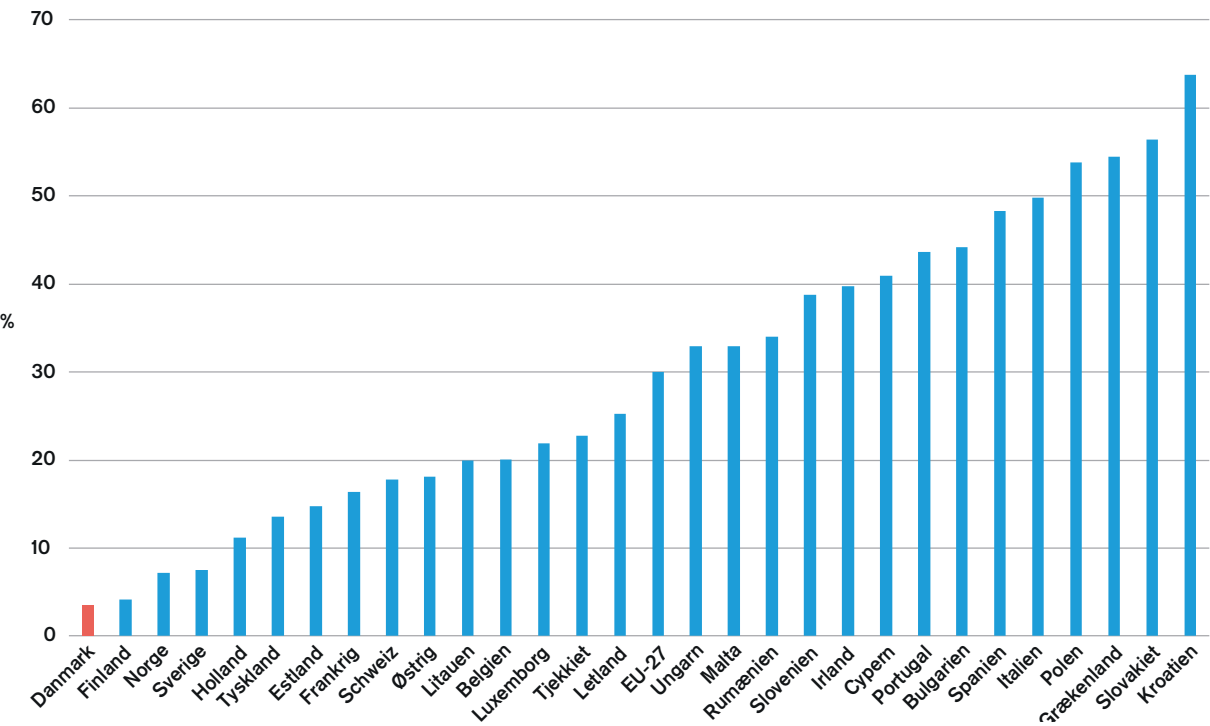
Problemerne i et land som Kroatien kan man lære meget af, hvis man kun har beskæftiget sig med boligproblemer i en dansk sammenhæng. I Kroatien, hvor boligkrisen kradser for alvor, er hele 40 pct. af boligmassen udnyttet til andre formål end boliger eller står tomme.

For at bringe disse boliger i spil, har regeringen iværksat et program, hvor nedslidte boliger renoveres, og hvor det offentlige kan overtage boliger, der ikke anvendes. Udlejere får finansiel støtte til at udleje boliger under markedsprisen. Et andet problem er korttidsudlejning som f.eks. AirBnB i turistområder. Det bidrager til at fjerne boliger fra det normale boligmarked. Samtidig udgør socialt boligbyggeri kun 1,8 pct. af boligforsyningen mod knap 21 pct. i Danmark.

En lav andel socialt boligbyggeri går hånd i hånd med boligproblemerne. I Slovakiet, hvor der også er rigtig mange unge, der bor hos forældrene, udgør socialt boligbyggeri blot 3 pct. af alle boliger. I Grækenland er andelen nul pct. I Polen er andelen højere, 7,6 pct. EU-gennemsnittet ligger på 9 pct.

I dele af Europa er det normalt, at yngre bor hos forældrene, når de er 25-34 år gamle, men det gælder ikke Danmark

Andel af 25-34 årige, der bor hos forældre i 2023/2024



Kilde: Eurostat, EU-SILC

Boliger nok – også til de unge

Et blik ud over Europa viser, at hvis der skal være en god boligforsyning til unge, handler det ikke kun om at have et stort udbud, men også om at disse boliger rent faktisk bliver udnyttet og ikke står tomme eller forbeholdes til turister. Det er nemlig tilfældet i de populære storbyområder eller turistmål som f.eks. langs den kroatisk kyst. Ligeledes er det vigtigt at sikre betalbarheden. Det kan ske ved både udbudsrettede initiativer, der kan sørge for en øget boligforsyning i vækstområderne. Men det kan sikres gennem initiativer, der er rettet mod efterspørgselssiden og som giver svage grupper, som de unge typisk er, en bedre købekraft. Det sidste forhold vil altid betyde, at der opstår en latent risiko for, at boligpriser og husleje presser priserne yderligere op. Derfor må aktiviteter, der er rettet mod efterspørgselssiden altid gå hånd i hånd med udbudstiltag. ■

Problemerne i et land som Kroatien kan man lære meget af, hvis man kun har beskæftiget sig med boligproblemer i en dansk sammenhæng

Turister i den kroatisk region, Dalmatien, bliver indkvarteret.



Foto: lechatnoir

Boligforskning: Kan vi lære af Australien?

AHURI er et storstilet samarbejde mellem en række universiteter, hvis målsætning er at komme med forslag til, hvordan de store udfordringer på boligmarkedet kan løses

Af Curt Lillegreen
Boligøkonomisk Videncenter

Australien er et land – en føderation af stater og territorier – med væsentlige boligpolitiske udfordringer. Selv om kontinentet har en enorm udstrækning med knap 7,7 mio. km², er en væsentlig del af den 28 mio. store befolkning klumpet sammen i få store byer langs kysten. Her er der opstået væsentlige problemer med manglende betalbarhed som følge af befolkningens koncentration i byer, som følge af 'urban sprawl' med udbredte parcelhuskvarterer, der optager meget land, som følge af en liberal huslejelovgivning og som følge af udenlandske investorer, der har medvirket til at presse priserne op. Problemerne rammer hårdere socialt, fordi Australien næsten ikke har socialt boligbyggeri. Det udgør blot 3,9 pct. af boligmassen mod f.eks. 20 pct. i Danmark.

Det er ikke én enkelt faktor, der har forårsaget problemerne, men et samspil af flere forhold på både udbuds- og efterspørgselssiden af boligmarkedet. I Boligøkonomisk Videncenters rapport 'Financialization in 13 Cities' fra juni 2023 handler et af kapitlerne om Sydney. Det er udarbejdet af professor Nicole Gurran og professor emeritus Peter Phibbs, begge fra the University of Sydney, hvor Gurran er direktør for Henry Halloran Urban and Regional Research Initiative. Videncentret har omtalt problemerne i en artikel i sit Nyhedsmagasin 28 fra maj 2018.

17,1 af Australiens 27,8 mio. indbyggere lever i de 5 største byområder Sydney, Melbourne, Brisbane, Perth og Adelaide. Det svarer til, at 62 pct. af befolkningen er koncentreret i de nævnte byområder. Samtidig stiger befolkningen hastigt som følge af en betydelig nettoind-

vandring. I år 2000 lå befolkningstallet på 19 mio. Siden er det vokset med 8,8 mio. svarende til 46 pct. Alene for kalenderåret 2024 var tilvæksten 1,8 pct. Derfor opstår der mangel på boliger blandt andet som følge af mangel på betalbare byggegrunde på trods af landets geografiske størrelse, og på trods af at landet i gennemsnit har en ekstrem lav befolkningstæthed på 3,4 personer pr. km². Befolkningstætheden er helt misvisende for de faktiske forhold på boligmarkedet.

Urbaniseringens betydning

Australien er et eksempel på, hvor stor en rolle urbaniseringen betyder for faldende betalbarhed. Andre eksempler er New Zealand, hvor en tredjedel af befolkningen bor i Auckland. I Canada, som er et land med en kolossal udstrækning, er Vancouver ved Stillehavskysten den mindst betalbare by i hele Nordamerika. Disse eksempler viser også udfordringerne ved globalisering, fordi udenlandske investorer har medvirket til at presse ejendomspriserne op.

De boligmæssige udfordringer i Australien betyder, at der er stort behov for at tilvejebringe data og analyser som grundlag for boligpolitikken. Da Australien er en føderation bestående af 6 stater og 2 territorier, er der behov for koordination. Man kan sammenligne med USA, der består af 50 stater. Her er en stor del af boligforskningen knyttet til institutter på universiteterne, hvor finansieringen kan komme fra civilsamfundet, og hvor der ikke er en sammenhængende national koordinering mellem

● Placering af deltagende universiteter i AHURI-netværket.

’ 17,1 af Australiens 27,8 mio. indbyggere lever i de 5 største byområder Sydney, Melbourne, Brisbane, Perth og Adelaide

initiativerne. Man kan også skele til EU, der med sine rammeprogrammer og med Horizon-programmet opererer med enorme forskningsmidler. Men her står den rolle, som boligforskningen er tildelt, ikke mål med problemets vigtighed. Og dertil kommer, at programmet administreres så tungt og bureaukratisk, at det er vanskeligt at udmønte indsatsen i politik-anbefalinger. Der er tale om en utilfredsstillende situation. EU-parlamentet har netop nedsat en komité, der skal arbejde med det, parlamentet kalder den europæiske boligkrise (se den foregående artikel). I den forbindelse skal der foretages analyser. De og det nødvendige datagrundlag burde for længst være gennemført.

I Australien har man tidligt forsøgt at koordinere og etablere et forskningsmæssigt samarbejde, der kan danne grundlag for dels et nationalt boligforskningsprogram, og dels et særskilt program, der er målrettet byernes udfordringer. Samarbejde kaldes AHURI, Australien Housing and Urban Research Institute. Det har rødder tilbage til starten af 1990'erne. Måske der her gemmer sig nogle idéer, der med fordel kunne overføres til Europa?



Melbourne City – Foto: Xavier Ang

AHURI's organisation og opgaver

AHURI er et netværk af universiteter med et koordinerende kontor i storbyen Melbourne. Tilsammen udfører netværket en bred vifte af analyse- og forskningsopgaver, der er knyttet til boligmarkedet. Det fælles kontor er etableret som en virksomhed, AHURI Limited. Bestyrelsen for selskabet er sammensat af repræsentanter fra den australske stat (føderationen), fra delstater og territorier, fra universiteterne og uafhængige bestyrelsesmedlemmer.

Arbejdet finansieres med midler fra føderationen og de enkelte delstater samt territorierne. Hertil kommer indtægter fra andre opdragsgivere og fra konferencer.

AHURI er et samarbejde mellem følgende 9 universiteter:



Der er tale om offentlige forskningsorienterede universiteter, der placerer sig højt på de globale ranglister.

Ikke alle delstaternes universiteter er med i netværket. Det afgørende er, om der i netværket findes universiteter i et eller flere af de omkringliggende stater, der har samfundsvidenskabelige enheder med tilstrækkelige ressourcer til at gå ind i højt kvalificeret arbejde. Finansieringen af netværket kan således sikre, at man kan fastholde og udvikle disse medarbejdere.

Curtin University ligger i storbyen Perth i delstaten Western Australia. Monash University er Australiens største universitet, det ligger i Melbourne i delstaten Victoria. Monash har 20.000 ansatte og 86.000 studerende. Dertil kommer forskningscentre og campuser i flere asiatiske lande. Til sammenligning har Københavns Universitet knap 10.000 ansatte og 37.500 studerende. RMIT University og Swinburne University ligger også i Melbourne.

The University of Adelaide og University of South Australia – sidstnævnte er også geografisk placeret i Adelaide – er i gang med at blive fusioneret. De ligger i delstaten Southern Australia.

UNSW Sydney og the University of Sydney ligger i delstaten New South Wales.

University of Tasmania ligger – som navnet siger – i delstaten Tasmania, primært i hovedstaden Hobart. Tasmanien er areal- og befolkningsmæssigt Australiens mindste stat. Der deltager ikke universiteter fra de øvrige delstater, men regeringerne i Queensland og i Northern Territory er med i samarbejdet.

Der er også en betydelig fysisk afstand mellem de deltagende parter. F.eks. er der knap 3.300 km fra Perth i det vestlige Australien til Sydney, svarende til afstanden mellem Lissabon i Portugal over til Istanbul.

AHURI er et netværk af universiteter med et koordinerende kontor i storbyen Melbourne, der tilsammen udfører en bred vifte af analyse- og forskningsopgaver, der er knyttet til boligmarkedet

Fire hovedopgaver

AHURIs opgave er at tilbyde upartisk og evidensbaseret viden, lige som man arbejder med at kvalificere politikudvikling og udvikle god praksis på boligmarkedet, indenfor hjemløshed og i byudvikling.

AHURI har 4 hovedopgaver:

- At formulere 'National Housing Research Program', et nationalt boligforskningsprogram
- At udvikle og arrangere en national konference og en event, der skal fungere som en platform for drøftelse af boligforhold
- At formulere et 'National Cities Research Program', som er et nationalt forskningsprogram for byer
- At tilbyde rådgivningsydelser for forskellige klienter

Det nationale forskningsprogram er en hovedopgave for AHURI og optager en væsentlig del af netværkets økonomi, når programmets forskellige forskningsopgaver skal udføres.

De enkelte projekter aftales for hvert år mellem AHURI og administrationen i delstaterne. Derefter udbydes opgaverne, som universiteterne kan byde på inden for en given tidsramme. De bydende opfordres til at involvere internationale partnere i deres forskning.

De nationale programmer fornys løbende og er paraplyer for en række forskningsområder. De dækker et bredt spekter, der kræver involvering af forskellige faglige discipliner. Det kan f.eks. dreje sig om:

- Forbindelsen mellem de forskellige delmarkeder på boligmarkedet
- Udviklingen i boligpriser og betalbarhed
- Statsligt støttet boligbyggeri og inklusion
- Privat udlejningsbyggeri, herunder evaluering af statslige tiltag for at fremme betalbarhed
- Udvikling af modeller, der kan understøtte udbredelsen af mere betalbare udlejningsboliger
- Byernes demografi og ændringer heri, årsager til befolkningstilvækst og husholdningsstørrelser
- Arealudvikling, zoneinddeling og planlægning
- Byplanlægningens påvirkning på boligomkostningerne samt miljømæssig og social bæredygtighed i byudviklingen
- Fremme af boligejerskab
- Boligforhold for 'First nations', der er det engelsksprogede udtryk for den oprindelige befolkning

Programmerne dækker imidlertid bredere end ovenfor nævnt og tilpasses løbende. F.eks. iværksatte man en omfattende forskning af følgerne af Covid19 og reaktionerne på boligmarkedet.

Fordelene ved AHURI

AHURI sikrer automatisk, at repræsentanter fra regeringerne er koblet på boligforskningen via bestyrelsesarbejdet. Det bidrager til at synliggøre den evidensbaserede tilgang til analyser, så boligpolitikken i mindre grad bliver styret af tilfældige mediedagsordener og enkeltstående 'cases'.

Samarbejdet sikrer også, at man undgår dobbeltarbejde. De problemer, der dukker op som følge af befolkningsvækst eller udenlandske investeringer i Sydney, har de samme mekanismer som i Melbourne. Derfor er det logisk at koordinere. Hvis man arbejdede på samme måde i EU, kunne man f.eks. analysere problemerne med AirBnB i Barcelona, Amsterdam, Norditalien etc. i ét studie. Det ville også medføre, at der ville blive allokeret flere ressourcer til opgaven, end hvis hvert land gennemførte opgaven alene.

En anden fordel er forudsigelighed. Det forhold, at der løbende er sikret finansiering til opgaverne, gør det lettere at fastholde menneskelige ressourcer indenfor universiteternes boligområde. Det er langtfra en selvfølge, hvis der kun er finansiering til projekter hvert andet år. Netværkssamarbejdet gør det også lettere at udveksle medarbejdere mellem universiteterne.

Dertil kommer den gevinst, der opstår ved koblingen mellem forskningsprogrammerne, afrapporteringen og den efterfølgende debat af resultaterne på de årlige konferencer. Det sikrer, at forskningen kan blive udbredt, og ikke ender som endnu en rapport på reolhylden.

Et sådant netværk vil ikke give megen mening i Danmark. Danmark simpelthen for lille til at råde over ressourcer på flere universiteter. Realdania har dog tidligere forsøgt sig med initiativet 'Bolig & Velfærd'. Derimod giver tanken god mening, hvis den løftes op på et europæisk plan. Det skyldes bl.a. globaliseringen af boligmarkedet – også kendt som financialization. De forskellige lande møder de samme problemer som f.eks. korttidsudlejning og opkøb fra kapitalfonde. ■

Et sådant netværk vil ikke give megen mening i Danmark. Danmark simpelthen for lille til at råde over ressourcer på flere universiteter

'Green Chemical Futures building' ved Monash University, Melbourne



Foto: NilsBV

Underudnyttede boliger er ikke en tom bolig

Af Curt Liliegreen
Boligøkonomisk Videncenter
Foto: Peter M. Madsen

Modstykket til boligmangel er en overflod af plads i boligerne eller ligefrem tomme boliger. I byerne kan boliger stå tomme en del af tiden, fordi de ejes af expats, eller fordi de anvendes som udlejningsboliger til turister i feriesæsonen. I landdistrikterne kan boliger stå tomme som følge af afvandring fra land til by. Så ender bygningerne ofte som faldefærdige ødegårde.

Herhjemme kender vi diskussionen om enlige ældre, der sidder tilbage i store enfamiliehuse med 5-6 værelser eller flere specielt i landkommunerne. De senere år har der dog været mest fokus på de huse, der står tomme uden at være tilmeldt CPR. Det sker ikke mindst på Lolland eller i Guldborgsund kommune.

Underudnyttede boliger er imidlertid noget andet end de helt tomme boliger. At en bolig er underudnyttet, kan udtrykke, at enkelte personer har en betydeligt højere indkomst end gennemsnittet, og derfor har råd til at betale husleje i en ganske stor bolig. Den form for underudnyttet bolig kan eksistere side og side med boligmangel og boliger med alt for mange beboere, der er presset sammen på begrænset plads i samme område. Det er et resultat af ulighed i indkomster og formue. Der er ikke noget mærkeligt i, at et land på samme tid har underudnyttede boliger (under-occupied dwellings) og boliger med for mange beboere i forhold til pladsen (overcrowding). Rent faktisk eksisterer disse to forhold side om side i samtlige EU-lande.

Den hyppigste årsag til, at en bolig er underudnyttet, er, at børn flytter hjemmefra. Derefter sidder som oftest et midaldrende par tilbage i en bolig med ekstra værelser. I en højere alder kan den ene ægtefælle falde bort, og den efterladte råder efterfølgende over en bolig med mange værelser. En underudnyttet bolig er i disse tilfælde noget, der opstår gennem årene som led i en ændring i familiens størrelse, men oprindeligt var boligen ikke underudnyttet.

Ringeste boligforhold i Rumænien

Der er stor forskel på boligplads målt i værelser eller kvadratmeter i EU. De ringeste boligforhold findes i Rumænien. Det afspejler sig også, når man ser på tal for underudnyttede boliger (se figuren på modstående side). Her ligger Rumænien helt i bund, selvom Rumænien rummer landdistrikter placeret langt fra større byer og kendetegnet af tilbagegang i befolkningstallet. Rumænien, Letland,

Der kan være mange grunde til, at en bolig er underudnyttet. Her præsenteres nogle af dem

Grækenland og Kroatien har den mindste andel af underudnyttede boliger. Generelt er andelen af underudnyttede boliger højst ude i landdistrikterne og lavest inde i de større byer med enkelte undtagelser.

Tomme boliger i Tyskland

I Danmark har vi en fuldstændig opgørelse over tomme boliger som følge af vores dataregistre CPR og BBR. Sådan er det ikke i den øvrige del af Europa. I Tyskland råder man dog over en statistik over tomme boliger – den såkaldte 'wohnungsleerstand' – og den viser ikke overraskende, at andelen af tomme boliger er størst i landdistrikterne i det tidligere DDR. Derimod er det overraskende, at der også er mange tomme boliger i de store tyske byer som Berlin, hvor der ellers mangler boliger. I Tyskland er der som helhed ca. 2 mio. tomme boliger.

Det er vanskeligt at gøre noget ved de tomme boliger, der ligger afsides i landdistrikter, hvor befolkningstallet falder, som det gør mange steder i det østlige Tyskland. Til gengæld er det politisk uacceptabelt med tomme boliger i byer, hvor der er boligmangel. Antallet af tomme boliger anslås til 40.000 i Berlin, 20.000 i Hamburg og 20.000 i München. Derfor har man diskuteret indførelsen af en strafafgift på ejerne af ejendomme, hvor boliger står ubenyttede hen. ■

SÅDAN DEFINERES BOLIGERNE

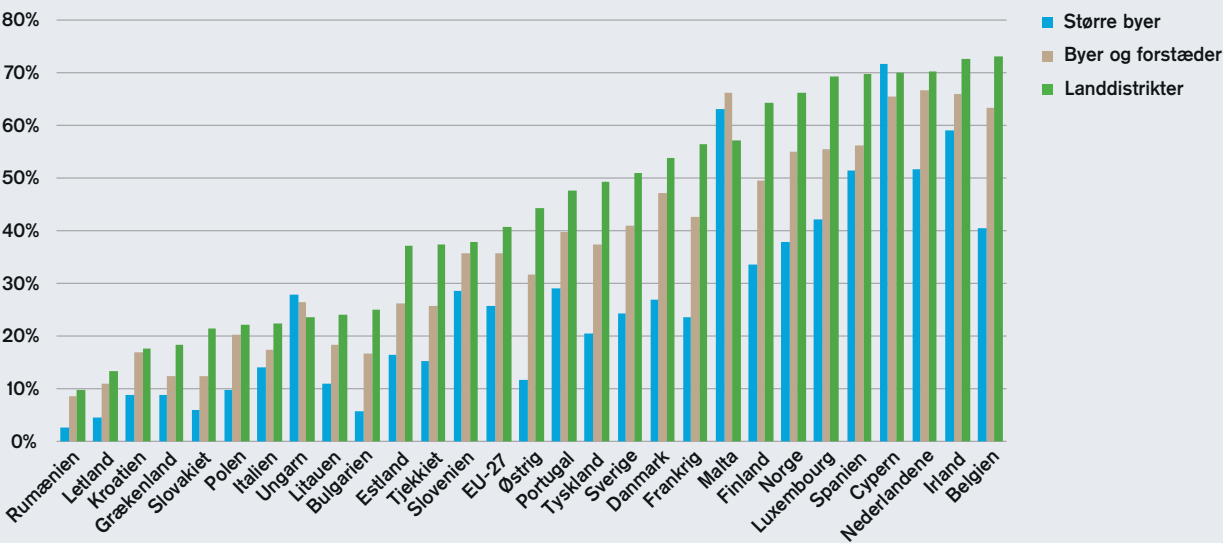
Eurostat definerer en underudnyttet bolig som en bolig, der har flere værelser end det basale pladsbehov. Det behov er defineret som mindst:

- 1 værelse for husholdningen
- 1 værelse pr. par i husholdningen
- 1 værelse pr. person, der er fyldt 18 år
- 1 værelse for hvert par af børn af samme køn 12–17 år
- 1 værelse for hver person 12–17 år, som ikke er inkluderet i ovenstående
- 1 værelse for hvert par af børn under 12 år.

For at tælle som 1 værelse skal rummet være på mindst 4 m². Køkken, toilet, badeværelse, entré og korridorer/gange tælles ikke med som værelser.



Andel underudnyttede boliger i pct. i Europa 2024



Kilde: EU-SILC, tabel ilc_lvho50d

Ubalance mellem kønnene på boligmarkedet

Der er store geografiske forskelle på, hvor yngre mænd og kvinder vælger at bo i Danmark. Det afspejler sig på boligmarkedet og kan få betydning for uligheden mellem kønnene

Af Anna Herzberg
Boligøkonomisk Videncenter

Foto: Peter M. Madsen

Kærlighed, hvor kragerne vender. I sæson efter sæson kaster et hold bykvinder sig ud i at finde kærligheden i landets små landsbyer. Tv-programmet er først og fremmest underholdende, men det vidner også om en geografisk splittelse mellem unge mænd og kvinder.

Kvinderne er rykket til de store byer, og særligt i København og på Frederiksberg er der et markant overskud af yngre kvinder. Når de er fyldt tredive er det i høj grad kommunerne tæt på København de vælger til. I landkommunerne er billedet modsat med en overvægt af yngre mænd.

Denne geografiske skævhed slår igennem på boligmarkedet. I København har de yngre kvinder gjort deres indtog på ejerboligmarkedet. Her var mændene tidligere i overtal, men balancen skiftede for 10 år siden, og forskellen er siden da kun blevet større.

Men det er ikke uden betydning, hvor du køber en bolig. Succes på boligmarkedet handler nemlig i høj grad om beliggenhed. Boligpriserne i de store byer stiger markant, mens udviklingen i landkommunerne er langt mere afdæmpet.

Ubalance mellem land og by

I de kommuner, hvor de større byer ligger, er der væsentlig flere yngre kvinder end mænd. Det står i skarp kontrast til stort set resten af landets kommuner.

Kortene på side 39 viser, hvor mange flere kvinder end mænd der bor i hver kommune målt i procent. Det øverste kort for aldersgruppen 20-29 år og det nederste kort for aldersgruppen 30-39 år. Kommuner med et overskud af kvinder er markeret med lyserød, mens områder med et underskud er grønne. Øverste kort viser, at overskuddet af 20-29 årige kvinder er størst i Frederiksberg Kommune med 17 pct. I Københavns Kommune er det 14 pct. og i Aarhus Kommune 8 pct.

Kvinderne er altså overrepræsenteret i de større byer, ligesom de er det på de lange videregående uddannelser.

Læsø skiller sig også ud med et kvindeoverskud på 10 pct, men her skal der ikke så meget til for at tippe balancen. Der bor nemlig 'kun' 50 mænd og 55 kvinder i aldersgruppen.

Hvor mændene befinder sig, afsløres af de grønne områder på kortet. I Sønderborg er der et underskud af 20-29 årige kvinder på 25 pct. Langeland, Frederikshavn og Odsherred er andre eksempler på kommuner, hvor yngre mænd er i flertal.

” Kvinderne er rykket til de store byer, og særligt i København og på Frederiksberg er der et markant overskud af yngre kvinder



Flest unge mænd

Ser man på aldersgruppen 30-39 år er der flere lyserøde kommuner på kortet (se kortet nederst på side 39). I Dragør, nær København, er kvinderne i klart overtal. Det samme billede ses i de nordsjællandske kommuner som Gentofte, Hørsholm og Rudersdal. Også omkring Aarhus, f.eks. i Skanderborg, er tendensen tydelig. Det tyder på, at mange kvinder bliver boende tæt på byerne efter endt uddannelse – muligvis efter at have sikret sig drømmejobbet.

Fanø skiller sig også ud med et kvindeoverskud, dog ikke stort målt i antal personer.

Blandt kommuner med størst overskud af 30-39 årige mænd er Lolland, Morsø, og Vordingborg.

De to kort vidner om, at uligheden mellem land og by også er en ulighed mellem yngre mænd og kvinder.

København er de unges by

Den generelle tendens er, at unge søger mod København. Der er siden Finanskrisen blevet flere unge i København og på Frederiksberg trods det pressede boligmarked. Antallet af unge i alderen 20-29 år er i de to kommuner steget med 36 pct. siden år 2008. I hele Danmark har stigningen til sammenligning været 26 pct. ifølge tal fra Danmarks Statistik.

Mens antallet af unge er gået markant frem i København, er antallet faldet i andre dele af landet. Eksempelvis har Lolland Kommune oplevet et fald på 14 pct. i samme periode.

Det er både yngre mænd og kvinder, der bosætter sig i København, men kvinderne har længe været i overtal. Figur 1 nederst på denne side viser tydeligt en forskel mellem antallet af 20-29 årige mænd og kvinder, der bor i København eller på Frederiksberg. Det anes i figuren, at dette gab er vokset over tid. Udviklingen peger således i retning af en tydeligere geografisk opdeling mellem mænd og kvinder.

De fleste unge er lejere

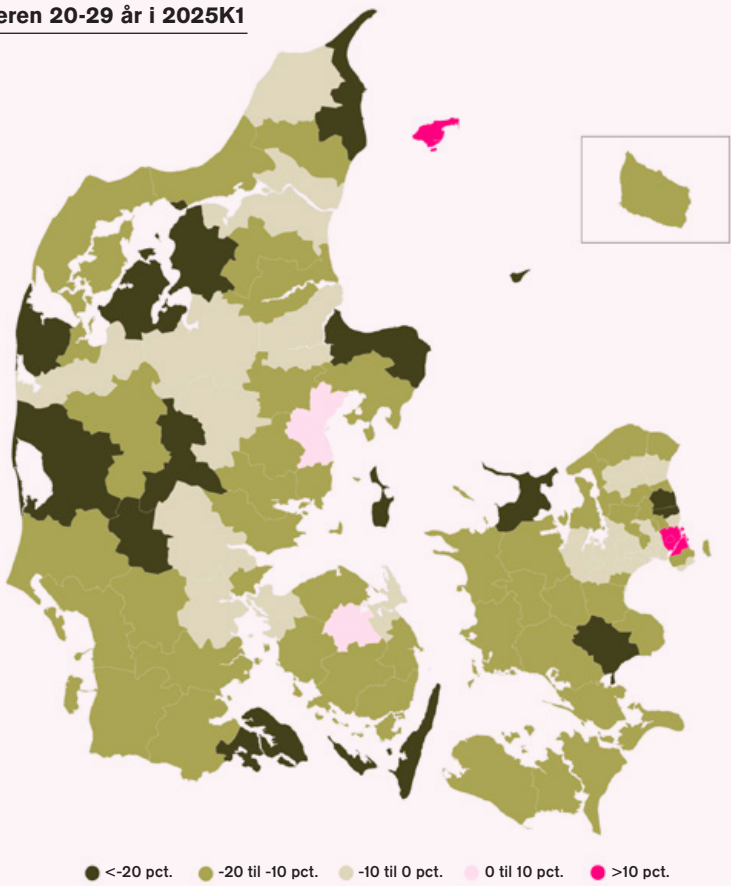
Unge lejer deres bolig, akkurat som de lejer deres film på Netflix. Sådan er tendensen i hvert fald i den typiske 'boligkarriere'. Altså den karriere man gør sig på boligmarkedet sideløbende med den på arbejdsmarkedet.

En generation starter som børn med at bo hjemme hos deres forældre, der er i 30'erne og 40'erne, hvor mange er blevet boligejere. Den måde en generation bliver voksen på er ved at flytte hjemmefra. Det er ofte til en lejebolig i form af en ungdomsbolig eller, hvis man er flyttet til København, en 90 kvadratmeters lejlighed, man deler med to andre. Det kan også være til en forældre købt lejlighed, hvor man også vil blive registreret som lejer.

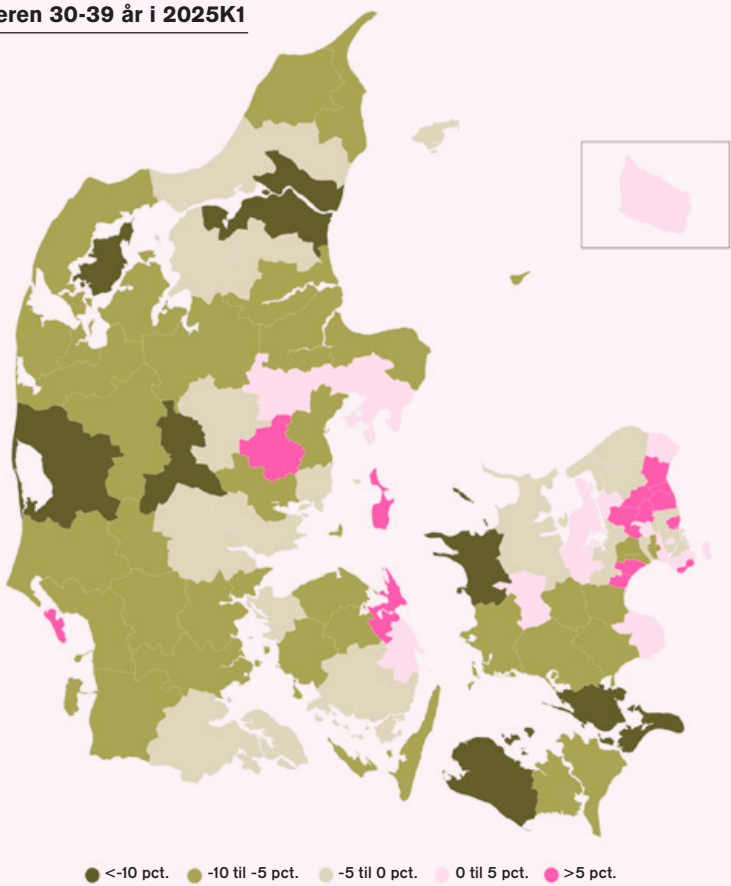
Første køb gøres i start-30'erne

Det første køb af en ejerbolig foretages i gennemsnit i start-30'erne med variation, afhængigt af hvor man er i landet, og om det er lejlighedskøb eller huskøb. I storbykommunerne, Aarhus, Odense og Aalborg er førstegangskøbere af en ejerlejlighed i gennemsnit lige under de tredive med 29,1 år. I landkommunerne er førstegangskøbere af et hus i gennemsnit 36,6 år ifølge tal fra Danmarks Statistik.

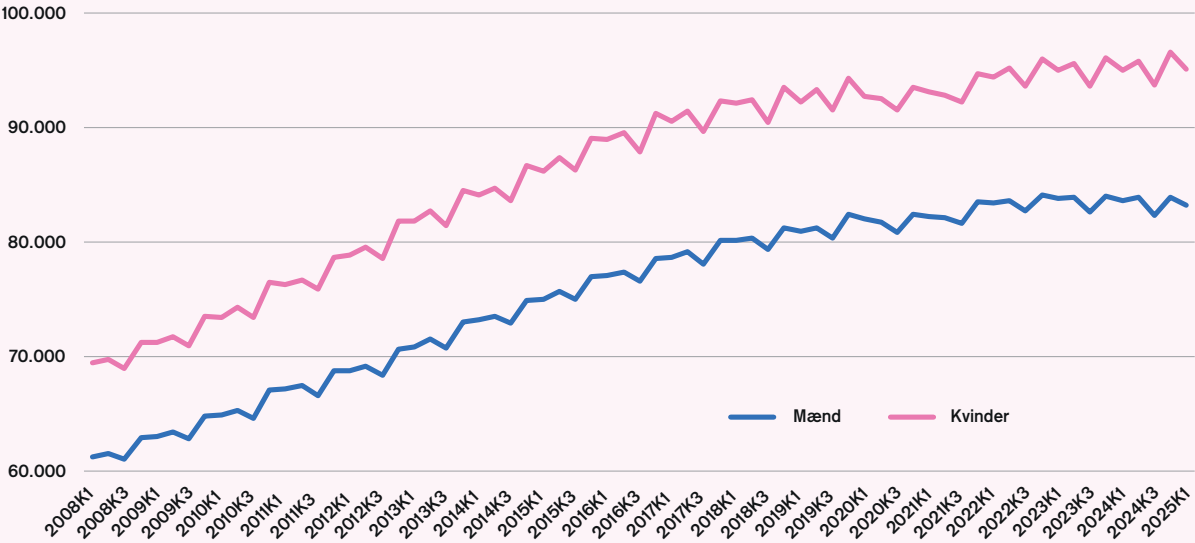
Overskud af kvinder i alderen 20-29 år i 2025K1



Overskud af kvinder i alderen 30-39 år i 2025K1



Figur 1 — Befolkningen i alderen 20-29 år i København og på Frederiksberg



Kilde: Danmarks Statistik
Statistikbanken, tabel FOLK1A

Kilde: Danmarks Statistik
Statistikbanken, tabel FOLK1A



Ved Cox Orangevej, Valby, København.

Dem, der bliver ejere, forbliver typisk i ejerboligsektoren til de er højt oppe i årene

Dem, der bliver ejere, forbliver typisk i ejerboligsektoren til de er højt oppe i årene.

Men ejerboligandelen er lavest, når vi er helt unge. Figur 2 på denne side viser beboerne i den danske boligmasse fordelt på alder, og om man bor til leje eller eje. For de 25-29 årige er det omkring 1 ud af 4, der bor i en ejerbolig. For de 30-39 årige er det omkring halvdelen. Billedet er mere uklart for de 18-24-årige, da en del i den gruppe foretrækker at bo hjemme. Det trækker andelen, der bor i en ejerbolig op, men uden at det nødvendigvis er de unge, der selv har købt en bolig.

Kvinder i København

De fleste unge lejer, men når der investeres i den første bolig, har det stor betydning for ens fremtidige formue. Så hvad er status for kønnene på ejerboligmarkedet?

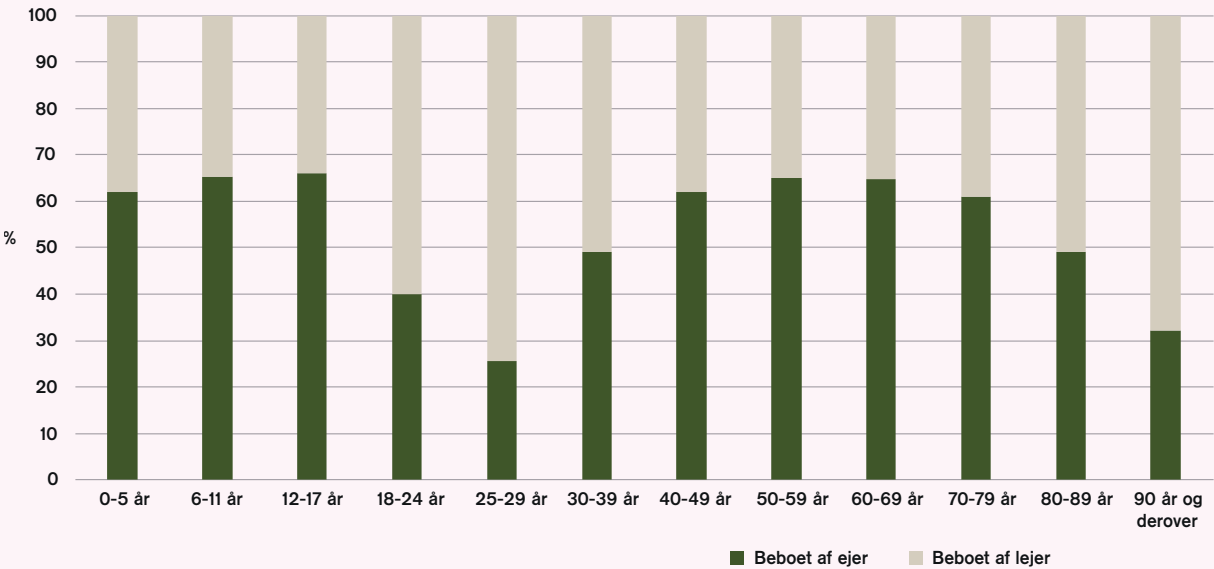
Det ser vi på i det følgende, som tager udgangspunkt i personer i alderen 25-39 år. På dette tidspunkt i ens liv er de fleste flyttet hjemmefra, lige som det er her, man typisk er førstegangskøber.

I København og på Frederiksberg er der flere yngre kvinder end mænd, der ejer deres bolig. Det er der ikke noget nyt i, sådan har det være de seneste 10 år. Det ses af Figur 3 (nederst på denne side), der viser antallet af 25-39 årige mænd og kvinder, der har købt en ejerbolig i en af de to kommuner.

Figuren viser, at yngre mænd tidligere var i overtal på ejerboligmarkedet i de to kommuner, men at udviklingen vendte omkring år 2014. Siden da er gabet årligt blevet større.

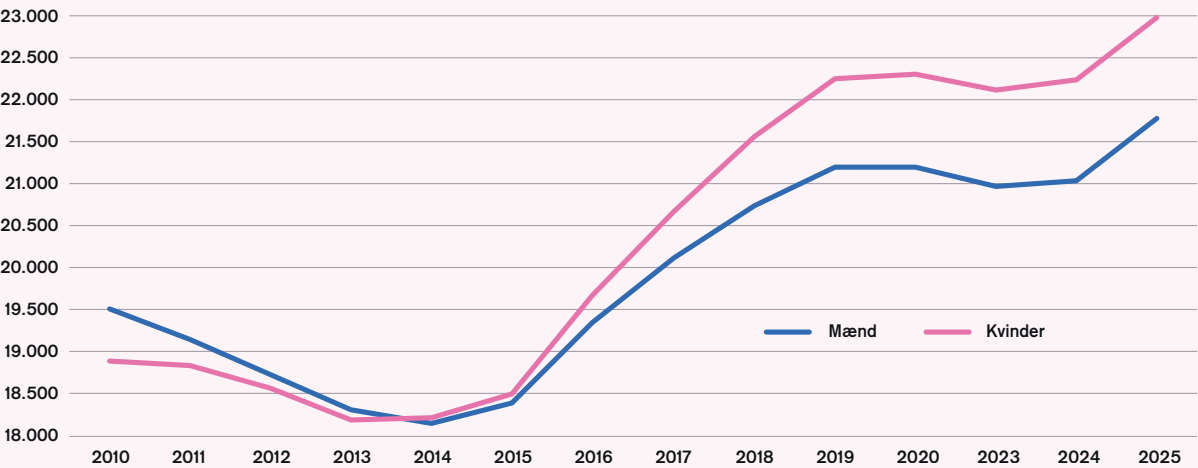
Det hører med til historien, at mange køber bolig sammen i København som par. Når der stilles høje krav til ens økonomi for at blive lånegodkendt til en lejlighed i et af brokvarterene eller til et hus på Amager, er det en fordel at være to. Derfor er det også relativt små forskelle, vi ser.

Figur 2 — Beboerne i den danske boligmasse fordelt på alder og udlejningsforhold i 2025



Kilde: Danmarks Statistik
Statistikbanken, tabel BOL201

Figur 3 — Antal mænd og kvinder i alderen 25-39 år der bor i ejerbolig i København eller på Frederiksberg



Kilde: Danmarks Statistik Statistikbanken, tabel BOL201Ånn.: Årene 2021 og 2022 er lukket grundet fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret.

Færrest ejerboliger i København

Når der er relativt få yngre københavnere, både mænd og kvinder, der bor i en ejerbolig i forhold til, hvor mange der bor i byen, hænger det sammen med, at København ikke er en ejerboligkommune. København har landets laveste andel af ejerboliger med 22 pct. ifølge tal fra Københavns Kommunes Statistikbank. Andelsboliger og udlejningsboliger er klart dominerende i byen.

Andelen af yngre københavnere, der bor i en ejerbolig, er derfor også lavere end i resten af landet. Det ses af Figur 4 nederst på denne side, der viser ejerboligandelen i Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune samlet versus i en landkommune.

For de 25-29 årige bosat i København eller på Frederiksberg er det 11 pct. der bor i en ejerbolig. For de 30-39 årige er det 23 pct. Har man købt en andel i en andelsboligforening, tælles man i statistikken med som lejer.

Mænd i provinsen

Mens der i København og på Frederiksberg er et flertal af yngre kvinder, der køber bolig, er det omvendt i landkommunerne. Her er der flest mænd, der ejer bolig.

Danmarks Statistik har delt Danmarks kommuner op i fem kommunegrupper (hovedstadskommuner, storbykommuner, provinsbykommuner, oplandskommuner og

landkommuner) for at kunne beskrive forskelle og ligheder mellem land og by. Det er særligt i landkommunerne, at der er et overskud af yngre mænd. Det gælder faktisk dem alle, på nær Læsø, Fanø og Bornholm. Der er i alt 31 landkommuner.

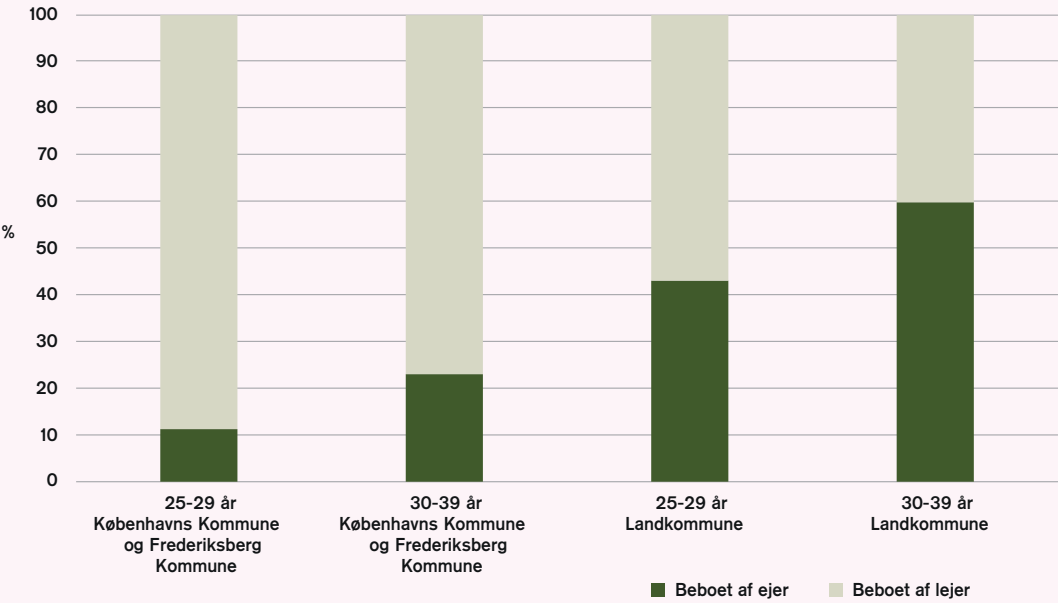
Flere yngre mænd er ejere

I landkommunerne er der lidt flere yngre mænd end kvinder, som ejer deres bolig. Sådan har det været i mange år. Gabet mellem mænd og kvinder, der bor i ejerbolig i en landkommune, er de senere år blevet en smule større.

I landkommunerne er ejerboligen udbredt. Det er lige omvendt i København. Andelen af yngre personer, der bor i ejerbolig, er derfor også relativ høj i landkommunerne, som vist i figuren. For de 25-29 årige bosat i en landkommune er det 43 pct., der bor i en ejerbolig. For de 30-39 årige er det 60 pct.

I landkommunerne er der lidt flere yngre mænd end kvinder, som ejer deres bolig. Sådan har det været i mange år

Figur 4 — Ejerboligandel i 2025



Kilde: Danmarks Statistik Statistikbanken, tabel BOL201

Boligguld eller?

Med boligejerskab følger også en vis formue. Denne varierer en hel del alt efter boligens geografiske beliggenhed.

Kvadratmeterpriserne i de større byer og særligt i København og på Frederiksberg ligger en del over hvad de gør i store dele af resten af landet.

Forskellen mellem land og by er gennem årene kun blevet større. I perioden 1992-2021 har den gennemsnitlige prisstigning i det centrale København været over 8 pct. årligt. I de mindre byer og i landdistrikterne har afkastet i samme periode været under 4 pct. ifølge tal fra DREAM.

Den geografiske opdeling mellem yngre mænd og kvinder kan medføre ulighed mellem kønnene, når det handler om muligheden for at opnå en kapitalgevinst på ejerboligmarkedet.

Boligejerskab er dog mere udbredt uden for København, og det gør sig også gældende for de yngre generationer. Det trækker i den modsatte retning.

Der er ikke noget nyt i denne ubalance, hvor der markant er flere kvinder i og omkring de store byer, men forskellene på boligmarkedet synes årligt at blive større. ■



BVC med i to EU-projekter



Cheføkonom
Marc Lund Andersen,
BVC, har medvirket i
to EU-projekter.

Der er i EU forståelse for betydningen af boligøkonomi og herunder for faget boligøkonomi. Derfor har EU støttet et ambitiøst projekt kaldet 'Housing+' med undertitlen '*Bridging the gap in housing studies*'.
Projektet handler om oprettelsen af et online-kursus kaldet 'European Housing Studies'. Grundlaget for kurset er en lærebog med 48 kapitler om forskellige emner, der relaterer sig til boligmarkedet. Lærebogen er skrevet af 31 eksperter fra 11 europæiske lande, og bogkapitlerne er suppleret med diverse læringsmateriale i form af quizzer, træningsvideoer og spil m.m. Bogen og materialet blev offentliggjort i 2024.
BVC's cheføkonom Marc Lund Andersen, der også underviser i boligøkonomi som ekstern lektor på CBS, blev opfordret til at skrive et kapitel om boligbeskatning.
Desværre er boligøkonomi ('Housing economics') i international sammenhæng ofte et underrepræsenteret fag. For at forstå det kræves en bred indsigt i samfundsforhold i form af økonomi, politik og finansielle markeder. Faget lander interesselæssigt ofte mellem to stole, hvor man på den ene side har den kommercielle ejendomssektor, investorperspektivet og de finansielle markeder – og på den anden side byplanlæggere, samfundsøkonomer og politiske interessenter.
Det er derfor særdeles positivt, at EU er gået direkte ind i et projekt, der kan bidrage til en bedre forståelse af de komplekse boligøkonomiske forhold.

Da projektet er støttet med EU-midler, tilbydes online-kurset inklusive bogkapitlerne gratis. For at få et certifikat på at man har gennemført kurset, kræves dog en mindre betaling, og at man har bestået en eksamen med spørgsmål, der relaterer sig til bogen.
Projektet er blevet ledet af et konsortium med de anerkendte internationale forskere Sergio Nasarre-Aznar, Padraig Kenna og Magdalena Haddas, som har organiseret projektet og udpeget de respektive bidragsydere til de enkelte bogkapitler.

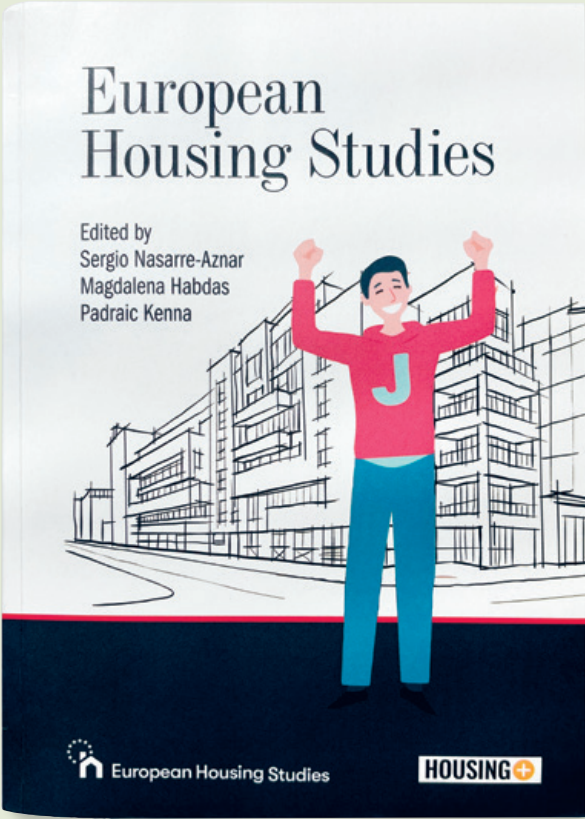


Foto: Tuala Hjarne

BOGPROJEKT OM BOLIGPOLITIK

Marc Lund Andersen har også bidraget til et igangværende europæisk bogprojekt. Denne bog tager også udgangspunkt i europæiske forhold og bærer titlen 'Good and bad practices in European Housing Law and Policy'. Som titlen antyder, er formålet at skabe et overblik over gode og mindre gode fremgangsmåder, når det gælder europæiske landes boliglovgivning og -politik.
For at opnå en større national indsigt i de europæiske boligmarkeder, har initiativtagerne til projektet rakt ud til en række forskellige landeeksperter i Europa.
Det er professorer fra Gronningen University og Universität Bremen, der har taget initiativ til projektet. Her beskrives de erfaringer, der er gjort på tværs af de forskellige lande. Indholdet kan forhåbentligt bidrage til at forstå, hvilke fremgangsmåder, der med fordel kan anvendes, og hvilke, der bør undgås.

BVC i samarbejde
med Ældre Sagen

Curt Liliengreen har fået et legat af Ældre Sagen i forbindelse med hans formidling om de ældres boligforhold, og der er indledt et samarbejde om brugen af de mange værdifulde data, der findes i Ældre Sagens fremtidsstudie.

Samarbejdet er dog ikke helt nyt. Faktisk startede Curt parløbet med Ældre Sagen i 1987, da han sammen med George Leeson udarbejdede en rapport for Ældre Sagen (EGV-fonden) om behovet for ældreboliger i 25 år frem til 2012. George Leeson blev i øvrigt senere professor ved Universitetet i Oxford, og er i dag en af de førende internationale eksperter i aldring.

Fremtidsstudiet er en omfattende dataindsamling om de ældres vilkår, herunder boligforhold og boligønsker foreløbig i 2010, 2015 og 2021. Det er Danmarks Statistik, der står for dataindsamlingen. Det er tale om et forløbsstudie, der følger personerne gennem deres liv. Målgruppen er 50-89 år.

De ældres boligforhold påkalder sig øget opmærksomhed i takt med, at denne gruppes andel af befolkningen vokser. Samtidig er andelen af ældre ulige fordelt i forholdet mellem by og land. Det føjer et særligt perspektiv til den igangværende debat om skævhederne på dette område.

Boligøkonomisk Videncentret har tidligere samarbejdet med Danske Ældreråd om en foredragsrække rundt om i landet. De ældres boligforhold er imidlertid også et emne, der er i fokus, når Videncentret holder oplæg for kommunalbestyrelser/byråd eller for kredsene i Boligselskabernes Landsforening. Med den store politiske bevågenhed, der er for området, er det særlig vigtigt, at analyserne baseres på de faktuelle data, som Ældre Sagens undersøgelser tilvejebringer.

I september 2025 vil Curt holde foredrag om emnet ved to konferencer, begge arrangeret af Ældre Sagen.

Ældre  Sagen



Foto: Peter M. Madsen



Hvornår flytter vi hjemmefra?

Læs side 22-27