

Boligen

Af Bo Møller

Boligforhold og boligpolitik er varme emner i disse år, og det er ikke mærkeligt, da boligsituationen i et land har afgørende betydning for såvel den enkelte som for hele samfundet:

- Boligen danner den naturlige base for menneskenes dagligdag.
- Boligstandarden er et væsentligt element i den enkeltes livskvalitet.
- Udgifterne til boligbenyttelse udgør for de fleste husstande en stor del af den samlede indkomst.
- Investering i en bolig er ofte den største økonomiske beslutning, som familien foretager.
- Boligbyggeriet er en samfundsmæssigt væsentlig sektor, hvor der skabes produktion og beskæftigelse.
- Bolig- og byggepolitikken i landet udgør en væsentlig del af den samlede økonomiske politik.

Der kommer jævnligt politiske og økonomiske analyser, der enten forsøger at påvise boligmangel og behovet for nye boliger, eller behovet for at bremse byggeriet for ikke at overophede økonomien. Andre analyser forsøger at vise, at enten ejerne eller lejerne er forfordelt. Og der er en løbende diskussion om boligområdernes udvikling, om belastede boligområder osv.

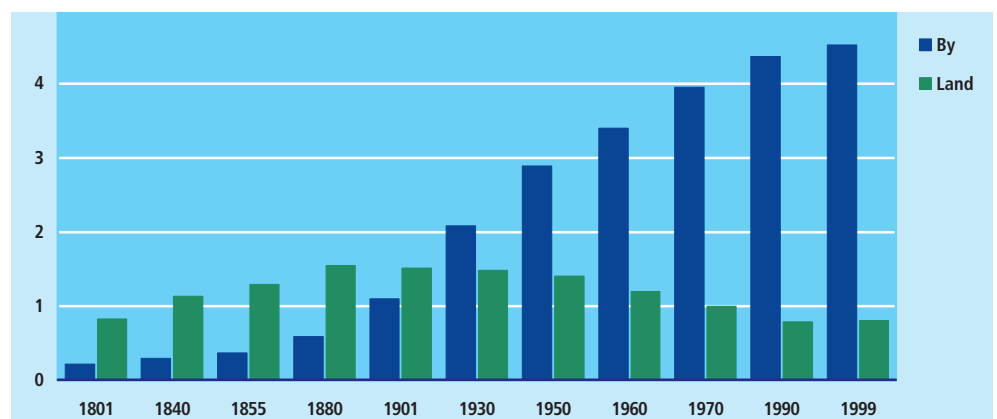
Vi håber med denne temaartikel at give et bidrag til den fortsatte debat. Artiklen vil gennem en række små afsnit om hvert sit udvalgte emne belyse en række sider af problemet.

1. Urbanisering og flytninger

Set i det meget lange perspektiv har Danmark været præget af flytningen fra land til by – urbaniseringen.

Figur 1 Flytning fra land til by

Millioner personer



Vandring fra land til by

Langt den overvejende del af den danske befolkning bor nu i byerne. Landbefolkningen voksede som resultat af den generelle befolkningstilvækst til omkring år 1900, hvorefter den var nogenlunde stabil i nogle årtier. Efter 2. verdenskrig faldt landbefolkningen, men det ser ud til, der er sket en stabilisering i 1990'erne. Bybefolkningen er derimod vokset hele perioden, jf. figur 1.

Urbanisering stiller krav til boligbyggeriet

Det er klart, at den kraftige vækst i bybefolkningen har stillet krav om flere boliger i byområderne. Ikke kun flytningen fra land til by stiller krav til boligmarkedet. Også flytninger inden for måske samme by stiller krav.

700.000 flytter årligt

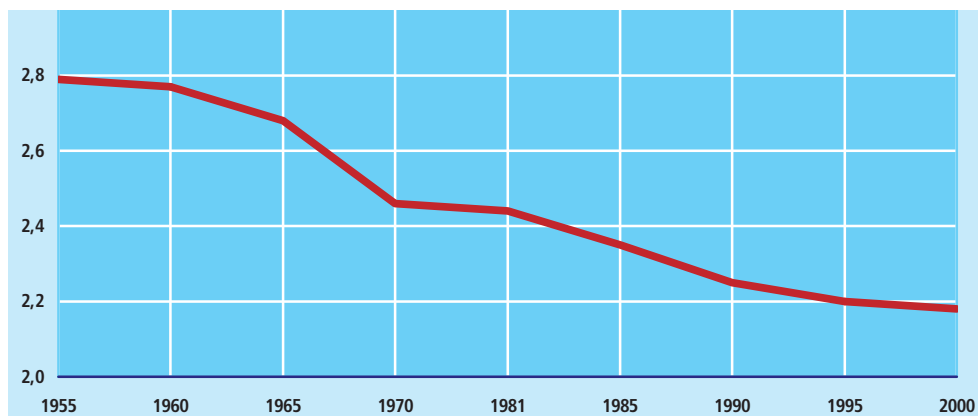
Danskerne flytter meget. I løbet af et år flytter omkring 700.000 personer én eller flere gange – det er omkring 13 pct. Ofte er det hele husstanden, som flytter. Andre gange kun et enkelt eller nogle af husstandens medlemmer. Og denne megen flytten rundt kan naturligvis kun være mulig, hvis der er en vis 'overkapacitet' af boliger til rådighed.

2. Husstandene bliver mindre

De danske husstande er små – og de bliver mindre og mindre. Til gengæld bliver der flere og flere af dem.

Figur 2 **Gennemsnitlig husstandsstørrelse**

Personer pr. husstand



Tabel 1 **Husstandene fordelt efter størrelse. 2001**

	Antal personer i husstanden							Alle
	1	2	3	4	5	6	7 eller flere	
Antal husstande, tusinde	906	812	306	289	96	23	12	2 444
Procentvis fordeling	37	33	13	12	4	1	1	100

37 pct. bor alene

I gennemsnit består en husstand i dag af 2,18 personer. Hele 37 pct. af husstandene er kun på én person – det er bl.a. unge, der endnu ikke har stiftet familie, og ældre, der er blevet alene. 12 pct. af husstandene er på fire personer, den 'klassiske' familie med to voksne og to børn udgør kun 9 pct.

På den ene side stiller det voksende antal husstande krav til et stigende antal boliger – på den anden side er antallet af boliger i sig selv med til at bestemme husstandsstørrelsen. Kan den unge fx ikke finde en bolig, er han eller hun måske nødt til at blive boende hjemme hos forældrene længere tid, end det egentligt er ønsket.

3. Boligen og samfundsøkonomien

Boligbenyttelsen udgør 21 pct. af det private forbrug

De samlede udgifter til boligbenyttelse udgjorde i 2000 133 milliarder kr. – der er godt 21 pct. af det samlede private forbrug eller 11 pct. af bruttonationalproduktet. Yderligere 36 milliarder kr. blev brugt til opvarmning og belysning af boligen.

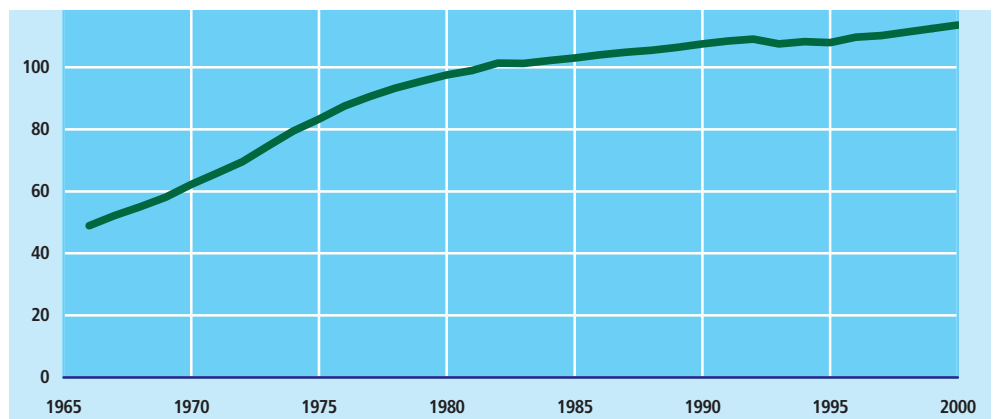
Boligbenyttelse i nationalregnskabet

Udgifterne til boligbenyttelse omfatter i nationalregnskabets opgørelser især:

- Husleje af lejeboliger.
- En beregnet husleje af ejerboliger svarende til den leje, der skulle betales af tilsvarende udlejede boliger.
- Udgifter til reparation og vedligeholdelse.
- Vand og renovation.

Figur 3. Udgifterne til boligbenyttelse i faste priser

Milliarder kroner, 1995-priser



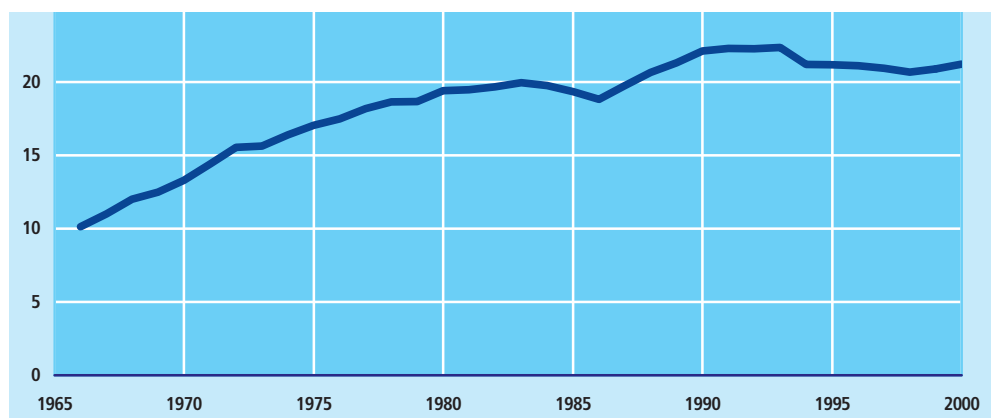
Mindre vækst i udgifterne til boligbenyttelse

De samlede udgifter til benyttelse i faste priser voksede stærkest indtil begyndelsen af 1980'erne, hvorefter væksten har været noget svagere. 1993-95 var der endda tale om et mindre fald. De seneste ti år er boligbenyttelsen kun vokset med 4,7 pct. – mod fx hele 48 pct. i perioden 1971-1980, jf. figur 3.

En vigtig forklaring på udviklingen er, at der tidligere var tale om en vækst i den andel af husstandene, der bor i større og dermed dyrere enfamiliehuse. Senere stabiliseredes andelen af ejere for at falde en smule fra slutningen af 1980'erne.

Figur 4. Udgifterne til boligbenyttelsen i procent af det samlede private forbrug

Procent



Boligbenyttelsens andel af det samlede private forbrug steg fra ca. 10 pct. i 1966 op til knap 20 pct. i 1980 for herefter – med lidt udsving – at ligge nogenlunde stabilt. Fra slutningen af 1980'erne var der en mindre stigning til omkring 21-22 pct. Toppunktet blev nået i 1993, hvor udgifterne til boligbenyttelse udgjorde mere end 22 pct., jf. figur 4.

4. Boligen og det offentlige

Det offentlige påvirker på mange måder boligmarkedet og boligsituationen. På den ene side kan det offentlige ønske at påvirke befolkningens boligforhold for at sikre, at alle har en rimelig bolig, og på den anden side kan det offentlige ønske at benytte boligforholdene og boligbyggeriet som et led i den almindelige styring af økonomien.

Det er meget svært at opgøre den samlede virkning af det offentliges påvirkning af boligmarkedet, idet en del af påvirkningen sker indirekte.

Tabel 2 Det offentliges direkte indtægter og udgifter vedr. bolig

	2000
	mio. kr.
Udgifter i alt	15 619
Boligsikring og boligydelse	8 644
Rentesikring og bidrag	4 872
Sanering og andre udgifter	2 103
Indtægter i alt	22 065
Ejendomsskatter	13 565
Ejendomsværdiskat	8 500

Direkte nettoindtægt for det offentlige

Det offentlige har således en direkte nettoindtægt vedrørende bolig på 6,5 milliarder kr., jf. tabel 2.

Udgifter til mere overordnede formål, herunder byplanlægning, kloaksystemer mv. er ikke medtaget i opgørelsen.

Også store indirekte indtægter og udgifter

Ud over de direkte indtægter af ejendomsskatter og ejendomsværdiskat har det offentlige en indirekte indtægt, idet dele af boligforbruget (vedligeholdelse, vand mv.) er belagt med moms og afgifter. Denne indirekte indtægt kan skønnes til at være i størrelsesordenen 7-8 milliarder kr.

Ud over de direkte udgifter har det offentlige også indirekte udgifter vedrørende ejerboligerne. Det er nemlig sådan, at 'afkastet' af en investering i en ejerbolig beskattes væsentligt lavere end afkastet af andre former for investeringer. Det er skønnet, at det offentlige herved har et indtægtstab (en indirekte udgift) og ejerne samtidig en skattebesparelse på ca. 15 milliarder kr. (*Dansk økonomi*, forår 2001. Det Økonomiske Råd, 2001).

Offentlig regulering påvirker boligudgifterne og boligbyggeriet

Til disse virkninger, der direkte eller indirekte påvirker det offentliges økonomi, kommer så yderligere en række områder, hvor det offentliges regulering mv. påvirker boligforholdene. Fx må det antages, at reguleringen af huslejerne i udlejningsboligerne har været med til at begrænse huslejerne, hvilket kan siges at have givet lejerne en økonomisk fordel. Det offentliges beskatning af pensionskassernes overskud på udlejningsboliger, beskatningen i forbindelse med salg af bolig mv., lovgivningen om realkredit, rentepolitikken osv. påvirker også boligudgifterne og byggeriet, men en talmæssig opgørelse heraf er yderst kompliceret.

5. Boligbyggeriet

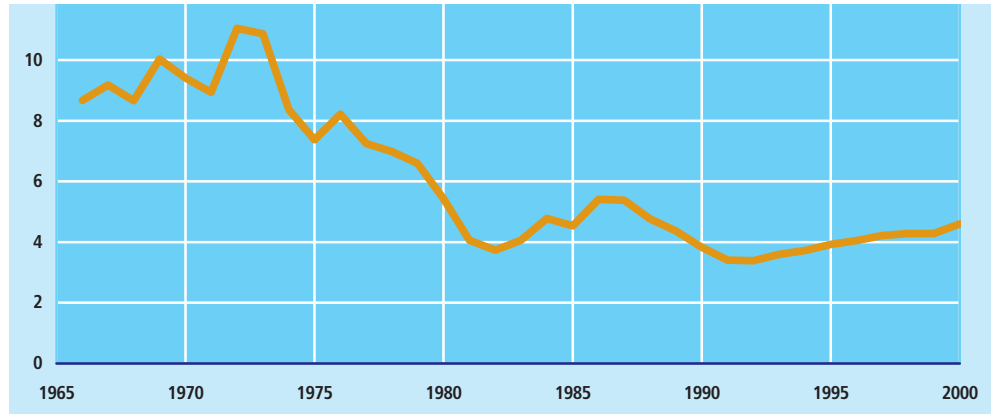
Udgiften i boligbenyttelsen – altså udgiften ved at bo – voksede kraftigt indtil den stabiliseredes på et højt niveau i 1990'erne. Omvendt ser det ud for udgifterne til boligbyggeriet.

Boligbyggeri

I denne opgørelse omfatter boligbyggeriet såvel det egentlige nybyggeri som større forbedringer mv. – men ikke almindelig reparation og vedligeholdelse

Figur 5 Udgiften til boligbyggeri i pct. af bruttonationalproduktet

Procent af BNP



Boligbyggeriet udgør mindre andel af BNP

Boligbyggeriets betydning i forhold til den samlede produktion i samfundet, bruttonationalproduktet (BNP), har været faldende siden begyndelsen af 1970'erne. I dag udgør boligbyggeriet således 4,6 pct. af BNP, hvor det, da det var højest, lå på 10-11 pct.

Boligbyggeri er konjunkturfølsomt

I øvrigt viser figur 5, at netop investeringerne i nye boliger har et ret ujævnt forløb – hvilket bl.a. hænger sammen med, at boligbyggeriet er meget konjunkturfølsomt. Samtidig har den førte politik i perioder støttet nybyggeriet kraftigt, mens nybyggeriet på andre tidspunkter bevidst har været hæmmet.

Boligbyggeri og boligvedligeholdelse giver beskæftigelse til 95.000 personer

I 1997 var i alt 53.000 personer direkte beskæftiget i boligbyggeriet – herunder 23.000 ved nybyggeri og 29.000 ved reparation og vedligeholdelse af boliger. Hertil kom så en indirekte beskæftigelse på 36.000 skabt ved produktion af byggematerialer osv., således at boligbyggeriet alt i alt skaber beskæftigelse til næsten 95.000 personer eller ca. 3,6 pct. af den samlede beskæftigelse.

6. Nye boliger

Byggeriet af enfamiliehuse særlig konjunkturfølsomt

Boligbyggeriet svinger op og ned. Især byggeriet af enfamiliehuse er meget konjunkturfølsomt og påvirket af skiftende skatteregler osv. Især indtrådte der et stort fald i begyndelsen af 1990'erne. Denne periode var generelt præget af lavkonjunktur med faldende beskæftigelse og meget svag eller stagnerende vækst i produktionen. Omkring 1994/95 vendte konjunkturerne, hvilket hurtigt gav sig udslag i en fornyet vækst i byggeriet af enfamiliehuse.

Boligtyper

I denne opgørelse omfatter:

Enfamiliehuse:

- Parcelhuse.
- Række-, kæde-, og dobbelthuse, herunder også gårdhavehuse mv.
- Stuehuse i landbruget.

Flerfamiliehuse:

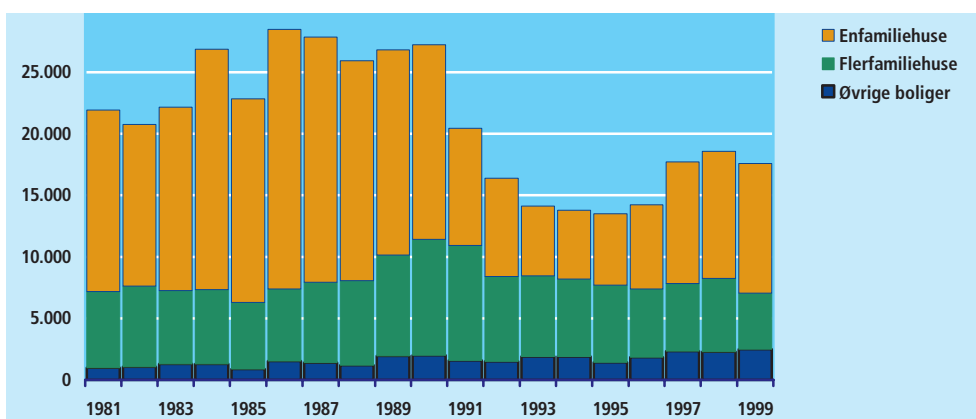
- Almindelige boliger i etageejendomme.

Øvrige boliger:

- Kollegier.
- Boliger i døgninstitutioner.
- Anden helårsbeboelse.

Figur 6 Fuldførte boliger efter type

Antal boliger



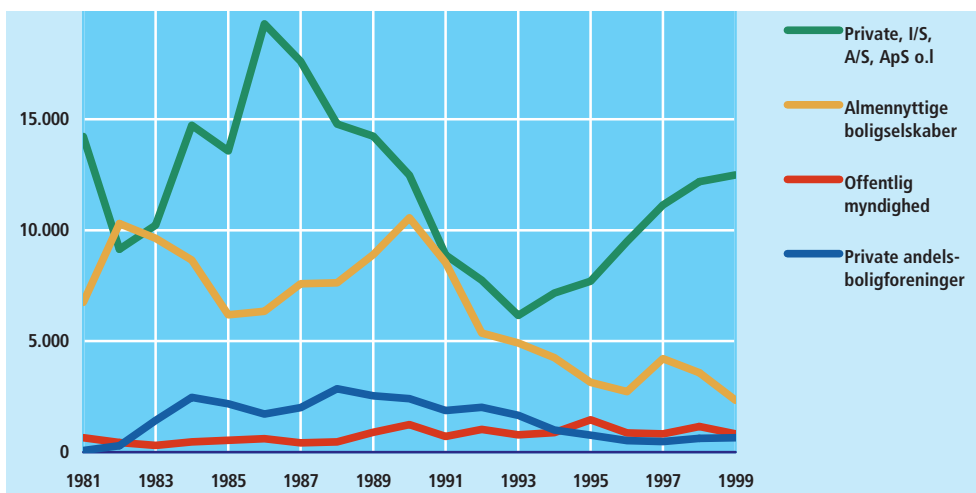
Fald i byggeri af flerfamiliehuse

Byggeriet af flerfamiliehuse har været langt mindre svingende end enfamiliehusene. Dog har der været et klart fald siden omkring 1990. Det er især opførelsen af private udlejningsboliger, der stort set er gået i stå, således at de almennyttige boligselskaber nu står for langt størstedelen af byggeriet af flerfamiliehuse.

Det største samlede boligbyggeri skete i slutningen af 1980'erne, hvor der årligt blev fuldført 25.000-28.000 boliger, hvorefter det i 1990'erne faldt kraftigt til i 1999 at være på knap 16.000. I 1999 blev ca. en tredjedel af boligerne opført som flerfamiliehuse.

Figur 7 Fuldførte boliger efter bygherre

Antal boliger



77 pct. af boligerne bygges af private

De fleste boliger opføres af private – såvel af privatpersoner som af aktieselskaber mv., jf. figur 7. Fra midten af 1980'erne faldt det private byggeri, så der i de første år af 1990'erne blev bygget næsten lige så mange almennyttige som private boliger. Fra 1993 vendte billedet: Det almennyttige byggeri fortsatte med at falde, mens der igen kom gang i det private byggeri af især enfamiliehuse. I 1999 blev 77 pct. af boligerne således bygget af private og kun 14 pct. af almennyttige boligselskaber.

Også antallet af boliger opført af private andelsboligforeninger har været stærkt faldende fra slutningen af 1980'erne til i 1999 kun at udgøre godt 600 boliger. De offentlige myndigheders byggeri – bl.a. af plejehjemsboliger – har ikke haft nogen særlig klar tendens.

7. Boligsituationen

Tabel 3 Fordelingen af beboede boliger mellem ejere og lejere

	1981	2000	1981	2000
	antal boliger		procent af alle	
I alt	2 039 707	2 414 513	100	100
Beboet af ejer	1 115 181	1 286 083	55	53
Lejere mv.	924 526	1 128 430	45	47
Enfamiliehuse	1 175 416	1 420 547	58	59
Beboet af ejer	1 010 564	1 144 587	50	47
Lejere mv.	164 852	275 960	8	11
Flerfamiliehuse og øvrige	864 291	993 966	42	41
Beboet af ejer	104 617	141 496	5	6
Lejere mv.	759 674	852 470	37	35

Flest ejere Der er lidt flere ejere end lejere – i 2000 ejede 53 pct. deres bolig. Andelen af ejere var en smule højere i 1981 – nemlig næsten 55 pct., jf. tabel 3.

Ejere bor i enfamiliehuse – lejere i flerfamiliehuse Langt størsteparten af ejerne bor i enfamiliehuse, mens de fleste lejere bor i flerfamiliehuse. Dog bor 11 pct. til leje i enfamiliehuse – herunder almennyttige gård- og rækkehuse mv. – og 6 pct. af ejerne bor i ejerlejligheder i flerfamiliehuse. Andelen af husstande, der bor i ejet eller lejet enfamiliehus, er samlet steget en anelse, fra 57,6 pct. til 58,8 pct. siden 1981.

Tabel 4 Beboede boliger fordelt efter boligens opførelsesår

	Enfamiliehuse	Flerfamiliehuse og øvrige	Alle
	procent		
Alle boliger	100	100	100
Før 1900	10	10	10
1900-1944	23	35	28
1945-1969	28	30	29
1970-1979	21	13	18
1980-1989	12	6	10
1990-2000	6	6	6

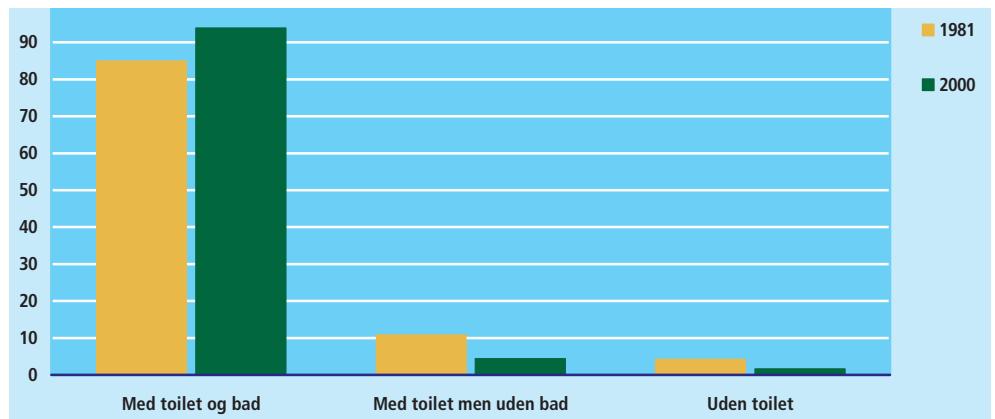
Flerfamiliehuse er ældst 6 pct. af boligerne er under ti år gamle. Omvendt er hele 10 pct. af boligerne over 100 år gamle. Flerfamiliehusene er som hovedregel ældre end enfamiliehusene. Hele 75 pct. er fra før 1970 mod kun 61 pct. for enfamiliehusene, jf. tabel 4.

Næsten alle boliger har i dag bad og toilet I 1981 var 10,7 pct. af boligerne uden eget bad og 4,2 pct. herudover uden eget toilet, jf. figur 8. Der er her sket en væsentlig fremgang i standarden: I 2000 var der kun 4,4 pct. af de beboede boliger, der ikke havde bad, og kun 1,6 pct., der ikke havde eget toilet.

Større boliger og mindre husstande En vigtig indikator for boligstandarden er boligens størrelse i forhold til husstandens størrelse. En måde at belyse dette på er ved boligarealets størrelse, jf. tabel 5.

Figur 8 Boliger med og uden toilet og bad

Procent



Tabel 5 Boligerne fordelt efter areal

	Antal personer i husstanden					I alt
	1	2	3	4	5 eller flere	
	----- antal boliger, tusinde -----					
1981						
Alle	589	640	323	329	152	2 032
Under 80 m ²	379	197	49	22	7	655
80-159 m ²	191	385	226	230	90	1 121
160 m ² eller mere	18	58	49	78	55	256
2000						
Alle	873	803	309	287	127	2 398
Under 80 m ²	529	177	36	14	5	761
80-159 m ²	311	501	213	201	75	1 301
160 m ² eller mere	33	124	60	72	47	336
	----- boliger i procent -----					
1981						
Alle	100	100	100	100	100	100
Under 80 m ²	64	31	15	7	5	32
80-159 m ²	33	60	70	70	59	55
160 m ² eller mere	3	9	15	24	36	13
2000						
Alle	100	100	100	100	100	100
Under 80 m ²	61	22	12	5	4	32
80-159 m ²	36	62	69	70	59	54
160 m ² eller mere	4	15	19	25	37	14

I 2000 var der væsentligt færre store husstande på fire personer eller derover, der boede i boliger under 80 m² – nemlig 19.000 mod 30.000 i 1981. Det skyldes, at husstandene i dag råder over større boliger, og at antallet af familier på fire eller flere personer samtidig er faldet kraftigt – fra godt 481.000 til knap 414.000. Samtidig har der været en meget kraftig vækst i antallet af husstande på kun en eller to personer, der bor i boliger over 160 m² – fra 76.000 til 157.000.

En anden måde at måle boligernes størrelse på er ved at tælle antallet af værelser. Her er problemet dog, at den tilgængelige statistik kun giver pålidelige oplysninger om antallet af værelser på det tidspunkt, hvor boligen blev bygget – efterfølgende kan der være sket sammenlægninger eller opdelinger, der ikke er registreret. Med de forbehold kan man opstille nedenstående tabel. Tabellen dækker kun 'almindelige' boliger

– dvs. at fx kollegier og fælleshusholdninger (der ofte har særlige fællesrum mv.) ikke er talt med.

Tabel 6 Boligerne fordelt efter antal værelser

	Antal personer i hustanden						
	1	2	3	4	5	6 eller flere	I alt
	antal boliger						
1981	555 284	628 846	318 616	326 135	111 930	37 352	1 978 163
1 værelse	58 486	5 792	908	384	110	42	65 722
2 værelser	216 118	100 129	17 012	6 361	1 670	567	341 857
3 værelser	143 450	198 176	73 274	42 997	10 246	3 379	471 522
4 værelser	86 698	185 923	119 082	120 205	30 778	8 856	551 542
5 eller flere værelser	50 532	138 826	108 340	156 188	69 126	24 508	547 520
2000	817 696	785 489	305 393	284 424	92 819	32 648	2 318 469
1 værelse	64 912	7 459	958	258	62	30	73 679
2 værelser	318 872	92 897	15 147	5 058	1 246	420	433 640
3 værelser	220 796	207 119	65 536	37 387	9 888	3 468	544 194
4 værelser	132 517	232 602	104 236	98 068	25 783	9 454	602 660
5 eller flere værelser	80 599	245 412	119 516	143 653	55 840	19 276	664 296
	boliger i procent						
1981	100	100	100	100	100	100	100
1 værelse	11	1	0	0	0	0	3
2 værelser	39	16	5	2	1	2	17
3 værelser	26	32	23	13	9	9	24
4 værelser	16	30	37	37	27	24	28
5 eller flere værelser	9	22	34	48	62	66	28
2000	100	100	100	100	100	100	100
1 værelse	8	1	0	0	0	0	3
2 værelser	39	12	5	2	1	1	19
3 værelser	27	26	21	13	11	11	23
4 værelser	16	30	34	34	28	29	26
5 eller flere værelser	10	31	39	51	60	59	29

Hvis man forudsætter, at en god boligstandard indebærer, at hver husstand skal have ét værelse pr. person plus et fællesrum, så har boligstandarden forbedret sig siden 1981, hvilket såvel kan skyldes større boliger som mindre familier

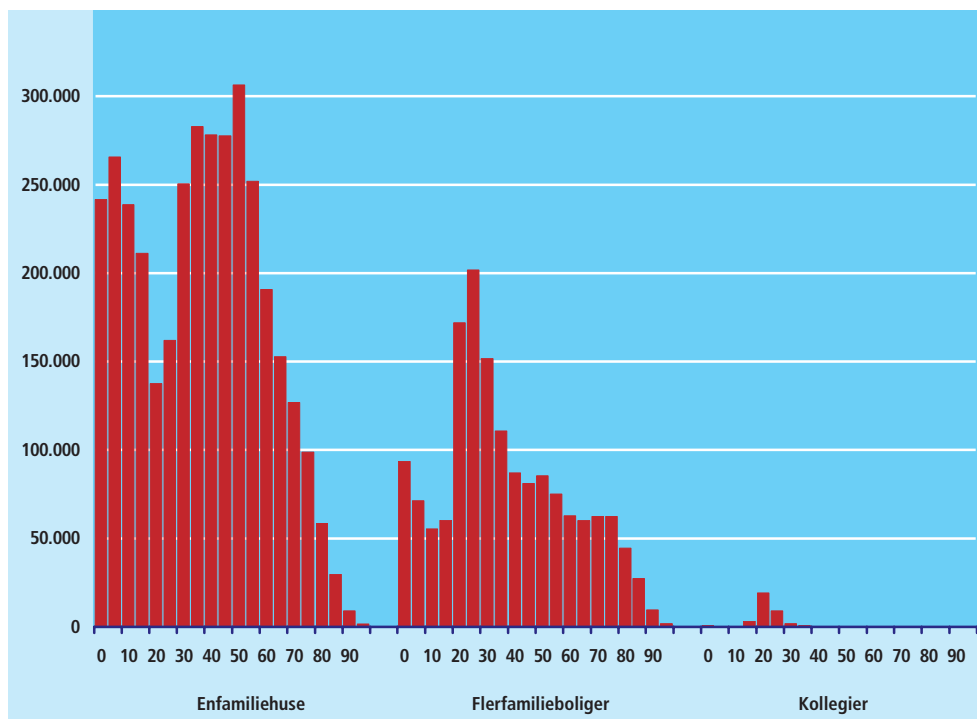
I 1981 havde 713.769 husstande, der boede i boliger på 1-4 værelser, flere værelser end den gode boligstandard – i 2000 var tallet vokset til 1.031.442. Omvendt var der i 1981 481.196 husstande, der boede under den gode boligstandard, og var for mange i boligen. I 2000 var antallet faldet til 438.031 husstande.

8. Hvem bor i hvilke boliger?

Figur 9 viser aldersfordelingen for beboere af forskellige boligformer. Boliger i erhvervsbygninger, sommerhuse, institutioner mv. er ikke medtaget.

Figur 9 Aldersfordelingen i forskellige boligformer

Antal personer



Af figuren fremgår bl.a.

- De fleste børn bor i enfamiliehuse.
- De fleste unge mellem 20 og 29 år bor i flerfamiliehuse, og et mindre antal bor på kollegier.
- Personer over 29 år bor hovedsagelig i enfamiliehuse – men antallet begynder at falde kraftigt fra 55 år. Derimod er antallet af personer over 55 år mere stabilt i flerfamiliehusene bortset fra de allerældste.

Denne karakteristiske fordeling kan tolkes ud fra et generationssynspunkt:

Børnene bliver født af forældre, der bor i enfamiliehus.

- De bliver ældre og flytter hjemmefra til en mindre lejebolig i et flerfamiliehus eller eventuelt kollegium.
- De stifter selv familie og flytter på et tidspunkt til en større bolig – typisk et parcelhus.
- Når deres egne børn så er flyttet hjemmefra, flytter de måske selv tilbage til en mindre lejebolig.
- En del af de allerældste flytter på plejehjem eller anden form for institution mv.

Naturligvis er virkeligheden langt mere kompliceret – ud over generationsudviklingen spiller bl.a. også den generelle historiske og økonomiske udvikling ind.

Det store byggeri af parcelhuse skete i årene mellem 1960 og 1979, hvor 38 pct. af alle landets nuværende enfamiliehuse blev opført. Det største antal blev opført inden for en femårsperiode mellem 1970 og 1974. Personer, der i dag er over 70 år, var således 40 år eller derover, da parcelhusbyggeriet var på sit højeste – en del af dem havde på det tidspunkt allerede større børn, der var flyttet hjemmefra eller snart skulle hjemmefra. Incitamentet til at flytte fra en mindre lejebolig til et parcelhus var derfor lille.

9. Udviklingen i boligpriserne

Boligpriserne stiger mere end andre priser

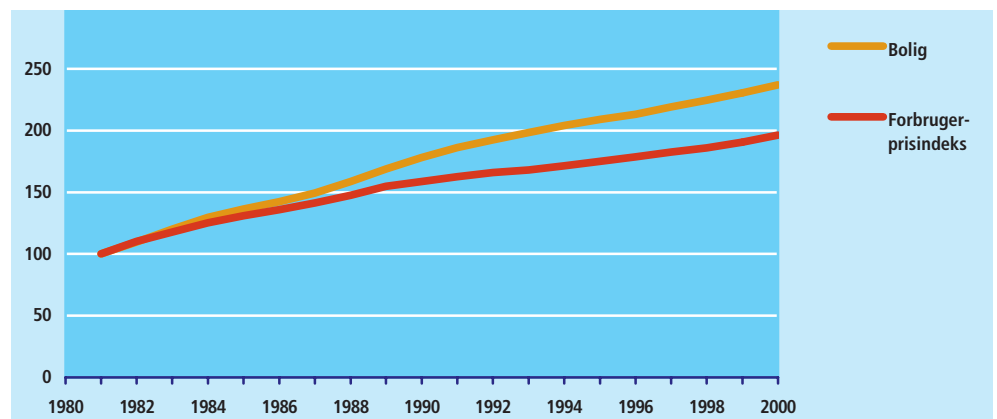
I nedenstående figur 10 er udviklingen i boligpriserne sammenholdt med den almindelige prisudvikling. Mens boligpriserne steg lidt svagere end forbrugerpriserne i øvrigt i begyndelsen af 1980'erne, har stigningen været kraftigere i perioden siden. Siden 1981 er boligpriserne steget med i alt 137 pct. mod den generelle prisstigning på 96 pct.

Boligprisen i forbrugerprisindekset

Boligprisen omfatter i forbrugerprisindekset udgifterne til husleje og til vedligeholdelse mv. Derimod indgår prisen på køb af ejerbolig ikke.

Figur 10 **Boligprisernes udvikling**

Indeks, 1981=100



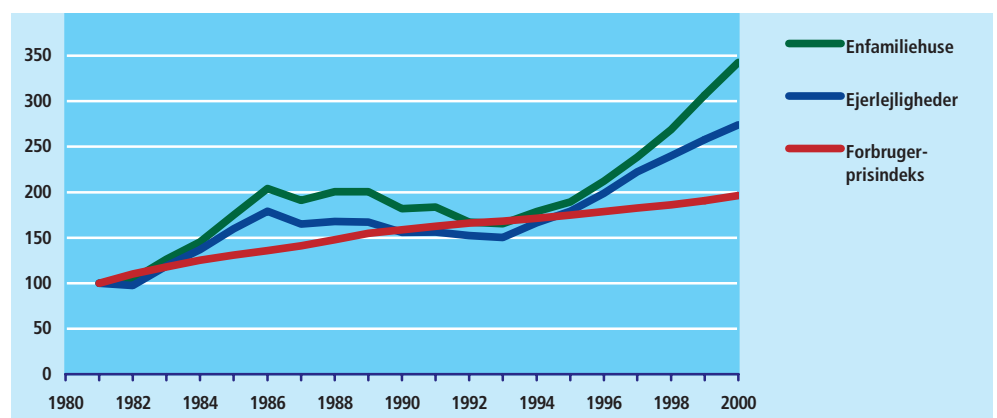
Knap 250 pct. stigning på ejerlejligheder siden 1981

Ejendomspriserne – altså prisen på at købe en ejendom – har udviklet sig langt mere ujævnt. Til anden halvdel af 1980'erne steg ejendomspriserne kraftigt for herefter at falde til begyndelsen af 1990'erne. Fra 1994 er de så igen steget kraftigt – stærkest for ejerlejligheder og lidt svagere for andre boligformer.

I løbet af de seneste 20 år er en ejerlejlighed samlet steget knap 250 pct., mens enfamiliehusene er steget ca. 175 pct. I den samme periode steg de almindelige priser med 96 pct.

Figur 11 **Ejendomsprisernes udvikling**

Indeks, 1981=100



10. Hvem ejer og hvem lejer deres bolig?

Ejere og lejere adskiller sig meget fra hinanden. På grundlag af forbrugsundersøgelsen kan ejere og lejere i 1998 bl.a. beskrives således:

Tabel 7 Forskelle mellem ejere og lejere. 1998

	Ejer	Lejer
	husstande, tusinde	
Samtlige husstande	1 299	1 158
Antal personer i husstanden		
1 person	268	643
2 personer	534	313
3 personer	190	94
4 personer	222	71
5 eller flere personer	86	37
Husstandstype		
Enlig under 30 år	17	190
Enlig 30-59 år	102	211
Enlig over 59 år	149	242
2 voksne, hovedperson under 30 år	44	82
2 voksne, hovedperson 30 - 59 år	277	92
2 voksne, hovedperson over 59 år	189	92
Enlig med børn, ældste barn under 10 år	15	39
Enlig med børn, ældste barn over 9 år	20	44
2 voksne med børn, ældste barn under 10 år	175	79
2 voksne med børn, ældste barn over 9 år	186	57
Husstande med mindst 3 voksne	125	30
Bymæssighed		
Hovedstad med forstæder	260	469
Andre kommuner i Hovedstadsregionen	162	55
Bykommuner med byer over 100.000 indb.	156	220
Bykommuner med byer på 40.000-99.999 indb.	76	71
Bykommuner med byer på 20.000-39.999 indb.	164	134
Bykommuner med byer på 10.000-19.999 indb.	94	67
Andre kommuner	387	142
Hovedindkomstmodtagers socioøkonomiske gruppe		
Selvstændig	84	29
Lønmodtager på højeste niveau	222	85
Lønmodtager på mellemniveau	174	103
Lønmodtager på grundniveau	444	339
Arbejdsløs	10	15
Uddannelsessøgende	0	22
Pensionist eller efterlønsmodtager	305	397
Ude af erhverv i øvrigt	60	167
Samlet husstandsindkomst		
Under 149.999 kr.	52	352
150.000 – 299.999 kr.	276	454
300.000 – 499.999 kr.	372	228
500.000 – 799.999 kr.	452	101
800.000 kr. og derover	146	22
Boligareal		
Under 30 m ²	1	48
30-69 m ²	31	217
60-99 m ²	255	701
100-149 m ²	627	155
150-199 m ²	281	20
200 eller flere m ²	103	17
Årlig udgift til boligbenyttelse		
Under 20.000 kr.	30	153
20.000-39.999 kr.	421	575
40.000-59.999 kr.	483	339
60.000-79.999 kr.	182	72
80.000-99.999 kr.	68	14
100.000 kr. eller mere	115	7

- Blandt alle landets 2.457.000 private husstande er 53 pct. boligejere.
- Små husstande bor typisk til leje, mens husstande med flere personer oftere ejer boligen.
- Unge enlige er stort set altid lejere, mens husstande med to voksne over 30 år i langt højere grad ejer deres bolig.
- Lejerne er koncentreret i hovedstaden og andre store byer, mens ejerne er koncentreret i landdistrikterne.
- Ejerbolig er nært knyttet til husstandens indkomst: Husstande med lav indkomst bor til leje, mens husstande med høj indkomst ejer boligen.
- Husstande i lejeboliger betaler typisk 20.000 – 39.999 kr. i årlig husleje mv., mens boligbenyttelsen i ejerboligerne typisk er 40.000 kr. – 59.999 kr.

11. Sammenligning mellem ejere og lejere

Lejerne betaler husleje

Sammenligning af udgiften ved at være henholdsvis ejer eller lejer er meget kompliceret. For lejerne er det nemt at opgøre udgifterne til boligbenyttelsen som huslejen mv. Hertil kommer det offentlige støtte – direkte gennem boligsikring, boligydelse mv. (der kun i meget begrænset omfang gives til ejere) og indirekte ved at have givet støtte til opførelsen af almenyttige boliger osv.

Ejerne betaler renter og afdrag

For ejerne er der ikke tale om nogen egentlige udgifter til boligbenyttelse ud over ejendomsskatter, vedligeholdelse mv. Men som regel er boligen finansieret ved lån, så der skal betales renteudgifter og afdrag på lånene – afdragene kan naturligvis af husstanden opfattes som en udgift, men reelt er der tale om en nedbringelse af gæld – dvs. en form for opsparing.

Yderligere kompliceres sammenligningen mellem ejere og lejere af, at skattesystemet på mindst to måder påvirker ejernes økonomi: På den ene side gives der fradrag for de betalte renteudgifter på huslånene, og på den anden side sker der en beskatning af ejerboligen i form af beskatningen af den skattemæssigt opgjorte værdi af egen bolig (til og med 1999) eller ejendomsværdiskat (fra 2000) samt de egentlige ejendomsskatter.

Beregnet husleje for ejerne

På baggrund af internationale anbefalinger opgør Danmarks Statistik en beregnet husleje af ejerboligerne. Grundideen er følgende: Sætter man fx 1 million kr. i banken, får man et afkast i form af renteindtægter. Men bruger man i stedet pengene på at købe et hus, får man ikke noget afkast i klingende mønt. Men indirekte får man alligevel et afkast, idet man så kan bo uden at skulle betale husleje. For disse ejere beregner man derfor en indkomst svarende til den sparede husleje – altså til hvad en tilsvarende lejebolig ville have kostet årligt.

Denne såkaldte beregnede husleje af ejerboliger indgår derfor i nationalregnskabet og i forbrugsundersøgelsens opgørelser både som en indkomst og som en beregnet udgift til boligbenyttelse for ejerne. Hermed bliver det muligt at sammenligne, hvor meget man reelt bor for – dvs. det faktiske forbrug af boligydelse, brugsværdien, som man har uanset om man er ejer eller lejer.

Ud over denne beregnede husleje har ejerne en række andre udgifter til fx ejendomsskatter og vedligeholdelse – dvs. udgifter, som af lejerne hovedsagelig betales via huslejen.

For at kunne belyse forskellene mellem ejere og lejere er der i tabel 8 foretaget en sammenligning af økonomien for husstande bestående af to voksne med en indkomst (eksklusiv beregnet husleje af ejerboligen) mellem 400.000 kr. og 700.000 kr. For netop disse husstande er gennemsnitsindkomsten stort set ens for ejerne og lejerne.

Tabel 8 Udgiftsfordeling for ejere og lejere med en indkomst på 400.000 – 700.000 kr. 1998

	Ejer	Lejer	Ejer	Lejer
	— kr. pr. husstand —		— pct. af samlet indkomst —	
Samlet indkomst (ekskl. beregnet husleje)	510 559	509 016	100	100
Indkomstskatter mv.	175 169	188 153	34	37
Private renteudgifter mv.	43 735	14 990	9	3
Nettoopsparing	43 244	46 980	8	9
Forbrug i alt (ekskl. beregnet husleje)	239 448	252 556	47	50
Fødevarer	28 687	26 982	6	5
Drikkevarer og tobak	14 216	16 378	3	3
Beklædning og fodtøj	13 341	12 324	3	2
Boligbenyttelse	21 969	42 386	4	8
Elektricitet, opvarmning	18 549	12 059	4	2
Boligudstyr, husholdningstjenester o. lign.	19 040	14 778	4	3
Medicin og lægeudgifter	9 472	7 401	2	1
Anskaffelse af køretøjer	23 224	22 862	5	4
Anden transport og kommunikation	28 203	32 047	6	6
Fritidsudstyr, underholdning og rejser	29 834	32 967	6	6
Andre varer og tjenester	32 912	32 372	6	6

Den beregnede husleje af ejerboliger er i denne opgørelse udeladt, idet kun egentlig betalte udgifter og indtægter er medtaget. Ejerne har derfor et væsentligt lavere boligforbrug end lejerne.

Lejere betaler mere i skat Selv om husstandene har stort set samme indkomst, betaler lejerne 13.000 kr. mere i skat end ejerne, der pga. de store renteudgifter har et stort skattefradrag. Alene renter af boliglånene udgør for ejerne 35.000 kr.

Nettoopsparing på samme niveau Nettoopsparingen blandt ejere og lejere er stort set ens, men sammensætningen er forskellig. Ejerne har en større opsparing i pensions- og livsforsikringsordninger og desuden en opsparing i forbindelse med selve boligen (tilbagebetaling af lån samt investeringer i form af tilbygning mv.).

Ejere har større udgifter til boligudstyr Ud over at selve udgiften til boligbenyttelse er meget forskellig, er ejernes udgifter til især opvarmning og til boligudstyr mv. forholdsvis store – hvilket naturligt hænger sammen med, at ejerboligerne er væsentligt større end lejeboligerne, 133 m² mod 83 m².

Sammenlignes forbrug ekskl. boligbenyttelse og opvarmning, er det dog meget ens for ejere og lejere – ca. 198.000 kr. – og heller ikke fordelingen af forbruget på forskellige hovedgrupper er meget forskellig.

12. Boligudgifterne sammensætning

I tabel 9 nedenfor er alle ejeres og lejerens udgifter vedrørende boligen vist mere detaljeret.

Ejerhusstande størst og tjener mest Ejerbolighusstandene er betydeligt større end lejebolighusstandene – 2,5 personer i gennemsnit mod 1,8 for lejerne. Det betyder, at ejerhusstandene oftest består af to voksne i erhverv. Indkomsten blandt ejerhusstandene er derfor næsten dobbelt så stor som blandt lejerne.

Lejere modtog gennemsnitlig 7.000 kr. i boligsikring

Lejehusstandene modtager knap 7.000 kr. i boligsikring mv. af det offentlige, mens beløbet for ejerne er ubetydeligt. Det hænger sammen med, at disse tilskud normalt kun udbetales til lejere, som netop også ofte har en lav indkomst.

Tabel 9 Udgiftsfordeling for ejere og lejere. 1998

	kr. pr. husstand	
	Ejer	Lejer
Samlet indkomst	511 319	265 264
Heraf boligsikring, boligydelse og varmhjælp	298	6 869
Indkomstskatter mv.	157 637	84 038
Boligrenter (renter af gæld med pant i bolig)	38 509	743
Beløb til rådighed	309 671	174 680
Nettoopsparing	37 387	4 468
Heraf værdi af til- og ombygning mv. af bolig	19 718	3 109
Forbrug i alt	264 579	166 315
Forbrug ekskl. bolig og opvarmning	189 359	119 240
Bolig og opvarmning i alt	75 222	47 074
Husleje	379	30 582
Fast leje af sommerhus og campingplads o.l.	43	88
Beregnet husleje mv., helårsbolig	34 681	166
Ejendomsskat, ejerbolig	4 686	61
Stempelafg. mv. vedr. lån med pant i ejerbolig	327	8
Værdi af fri bolig	0	91
Beregnet husleje mv., fritidsbolig	990	715
Ejendomsskat, fritidsbolig	327	216
Stempelafg. mv. vedr. lån med pant i fritidsbolig	9	2
Materialer til vedligeholdelse af bolig	2 017	528
Materialer til reparation af bolig	1 017	264
Fliser mv. til have	607	31
Reparation mv., håndværker	4 227	355
Vand	1 537	996
Renovation	1 488	1 048
Vandaflædningsafgift, kloak	1 731	1 254
Diverse vedligeholdelse o.l.	1 364	141
Fællesudgifter, kontingenter o.l.	1 399	77
Elektricitet	6 914	3 954
Bygas, naturgas	2 972	492
Flaskegas	35	29
Flydende brændsel	2 606	415
Kul, koks, brænde, anden opvarmning	655	78
Fjernvarme o.l.	5 211	5 483

Ejere har 60 pct. større forbrug

Det samlede forbrug er ca. 60 pct. større blandt ejerhusstandene. Forholdet mellem udgifter til bolig og opvarmning i forhold til andre udgiftsposter er stort set ens for ejere og lejere: for begge grupper udgør bolig- og opvarmningsudgifterne godt 28 pct. af husstandenes samlede forbrug.

Huslejen den dominerende post

Herudover afspejler tabellen sammensætningen af boligudgiften for ejere og lejere. For ejerne er den dominerende post den beregnede husleje af ejerboligen – altså den husleje, som husstanden skulle have betalt, hvis den havde lejet en bolig af samme størrelse, kvalitet osv. som ejerboligen. Denne beregnede husleje viser derfor, hvor stort det reelle boligforbrug har været – uden hensyn til den enkelte boligs konkrete finansiering osv. – se også afsnit 11. For lejerne er det også huslejen, der dominerer. Bemærk at ejerhusstande godt kan have 'lejeudgifter' og omvendt – fx som følge af, at husstanden er flyttet fra én boligform til en anden i løbet af året.

<i>Stor forskel på vedligeholdelsesudgifter</i>	Ud over den beregnede husleje betaler ejerne især ejendomsskatter samt en række udgifter i forbindelse med vedligeholdelsen af boligen. For lejerne er de direkte betalte vedligeholdelsesudgifter begrænsede, idet størstedelen af vedligeholdelsen betales via huslejen. Det samme gælder for ejendomsskatterne.
<i>Ejere har de største varmeudgifter</i>	Udgifterne til opvarmning mv. er væsentligt større for ejerne, hvilket hænger sammen med, at ejerhusstandene består af flere personer, og at ejerboligerne er væsentligt større end lejeboligerne – 132 m ² mod 77 m ² i lejeboligerne.
<i>11 pct. har fritidshus</i>	For alle husstande under ét udgør udgifterne til fritidsbolig (ekskl. varme og dele af vedligeholdelsesudgifterne, der ikke kan opdeles på helårs-/fritidsbolig) godt 1.500 kr. For de ca. 11 pct. af husstandene, der har rådighed over fritidshus mv., udgør udgifterne ved fritidsboligen (ekskl. varme mv.) godt 13.000 kr.

13. Hvor sparer husstande med høj udgift til boligbenyttelse?

I tabel 10 er forskellene mellem forbrugsfordelingen i husstande med høj og med lav udgift til boligbenyttelse analyseret. For at gøre sammenligningen lettere, ses kun på husstande, hvor det samlede forbrug er mellem 250.000 kr. og 350.000 kr. Disse husstande har i gennemsnit stort set samme samlede forbrug.

Tabel 10 Forbrug i husstande med et samlet forbrug på 250.000 – 350.000 kr.

	Samlede udgifter til boligbenyttelse på	
	under 50.000 kr.	50.000 kr. og derover
	kroner pr. husstand	
Samlet indkomst i alt	498 077	620 985
Indkomstskatter mv. i alt	158 597	201 405
Private renteudgifter mv. i alt	35 072	49 038
Beløb til rådighed	307 793	370 598
Nettoopsparing i alt	8 027	63 863
Forbrug i alt	291 769	297 572
Fødevarer	32 380	34 663
Drikkevarer og tobak	18 498	14 794
Beklædning og fodtøj	19 955	16 266
Boligbenyttelse	36 872	73 301
Elektricitet, opvarmning	15 992	19 299
Boligudstyr, husholdningstjenester o.lign.	18 248	18 604
Medicin og lægeudgifter	5 645	7 448
Anskaffelse af køretøjer	34 157	8 426
Anden transport og kommunikation	33 020	32 788
Fritidsudstyr, underholdning og rejser	34 307	28 560
Andre varer og tjenester	42 695	43 425
Antal personer i husstanden	2,8	3,0
Antal husstande i Danmark - tusinder	231	235
Antal personer i Danmark - tusinder	657	692

Lavere udgifter til bl. a. bil og tobak Husstandene med høj udgift til boligbenyttelse har meget lavere udgifter til køb af bil. Også for drikkevarer og tobak, beklædning og fodtøj, fritidsudstyr og underholdning mv. er forbruget væsentligt lavere. Den højere husleje kompenseres altså ved at spare på andre mere luksusprægede områder.

14. Bolig og arbejdsplads

Boligen er husstandens eller familiens base. Men for de erhvervsaktive er arbejdspladsen også central. Den geografiske placering af boligen i forhold til arbejdspladsen er interessant af mange årsager: Den daglige transport kan være en tidsmæssig belastning for familielivet, den er forbundet med omkostninger og med en skadelig miljøpåvirkning. På den anden side har mange familier bevidst valgt at bosætte sig langt fra arbejdspladsen – måske for at komme væk fra storbyen eller pga. lavere huspriser eller andet.

Pendler

En pendler er en person, der bor i én kommune, men har sin arbejdsplads i en anden. Kun pendling til et arbejdssted, hvor den pågældende henter indkomst, er medtaget i tabellen – hvorimod uddannelsessøgendes transport til og fra uddannelsesstedet ikke er med. Som regel er der tale om en daglig pendling mellem hjem og arbejde – men også personer, der pendler sjældnere, er talt med.

Tabel 11 **Pendling**

	1981	1990	2000
Pendlere i alt, tusinder	830	1 009	1 181
Millioner kilometer pendlet i alt	19,7	25,5	31,9
Kilometer pr. pendler	23,8	25,3	27,0

Skal krydse kommunegrænse

Man kan godt have en lang transport uden at krydse en kommunegrænse (fx i København), men dette indgår ikke i statistikken. Omvendt bliver man talt som pendler, selv om man kun har meget kort transport, som dog tilfældigvis krydser en kommunegrænse.

Kun den ene vej er talt med

Opgørelsen af antallet af pendlede kilometer i tabel 11 er sket ud fra afstanden mellem centrum i henholdsvis bopæls- og arbejdsstedskommunen – og ikke ud fra de præcise adresser. Afstanden er opgjort som afstanden den *ene* vej – selv om pendlerne normalt dagligt tilbagelægger strækningen to gange.

I tabellen indgår ikke fx sømænd eller ansatte, der pendler til udlandet, idet det her ikke er muligt at opgøre pendlingsafstanden.

Vi pendler mere

Knap 1,2 millioner mennesker er pendlere – det er over 40 pct. af de beskæftigede. Antallet af pendlere er vokset med 42 pct. siden 1981, og den totale pendlede afstand er steget med 62 pct.

14 mia. km årligt

Hvis man antager, at hver pendler dagligt rejser frem og tilbage, og at antallet af arbejdsdage er 220, så kan den samlede årlige pendling opgøres til ca. 14 milliarder km – det er knap 100 gange afstanden til solen!