

BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER



Byplanmødet Køge, 3. oktober 2019 – boligpolitiske udfordringer

Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter

www.bvc.dk

Følg mig på LinkedIn



På boligmarkedet slæber vi rundt på fortiden

44% af vore boliger er mindst 60 år gamle

74% af vore boliger er mindst 40% gamle

**Men befolkningen er helt anderledes på
Antal, familiestruktur og geografi end for
40, 60 eller flere år siden ...**

Danmark et af Verdens mest lige samfund

Men nogen er mere lige end andre

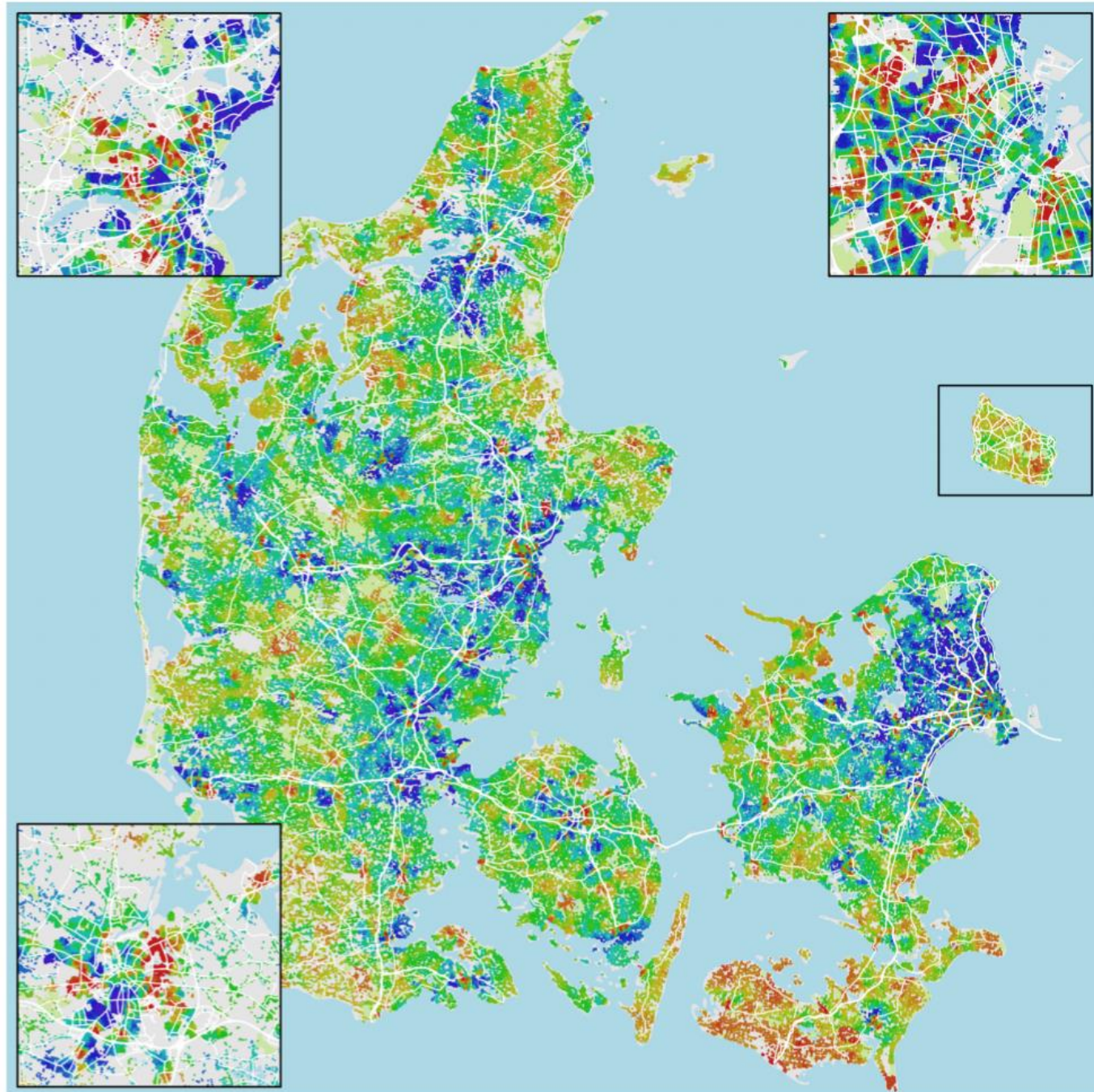
På boligmarkedet kan vi aflæse forskellene

Boligpolitikken i disse år forholder sig til denne ulighed

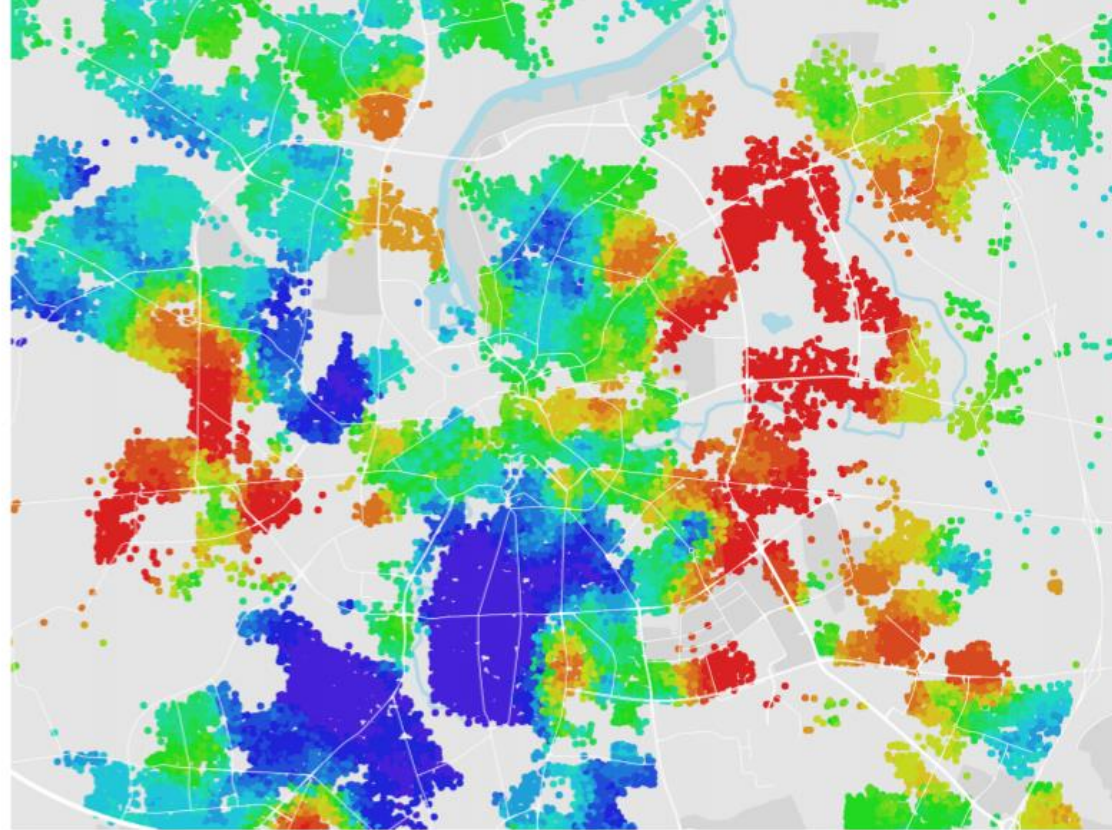
Uligheden ses markant i byerne hvor privilegerede og udsatte områder ligger tæt

Men uligheden ses også mellem landsdele, mellem vækstområder og områder i strukturel tilbagegang

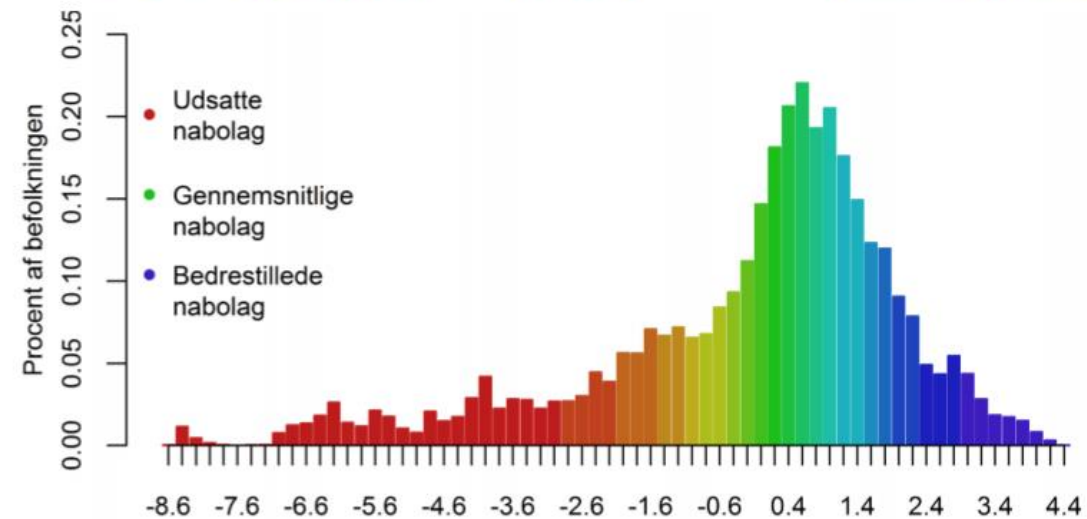
Figur 2.1. Det Socioøkonomiske Nabolag-Indeks, 2017



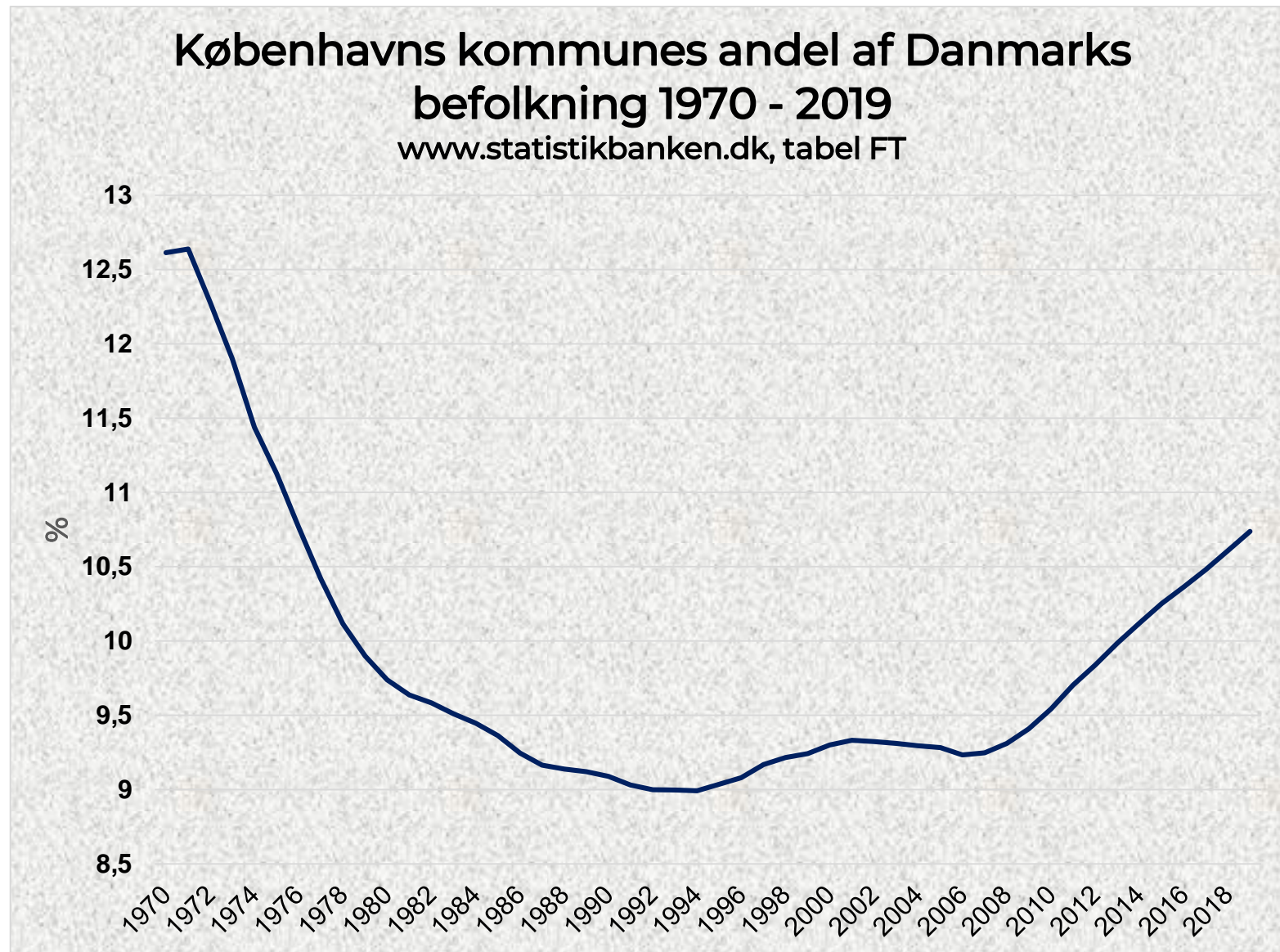
Case Odense



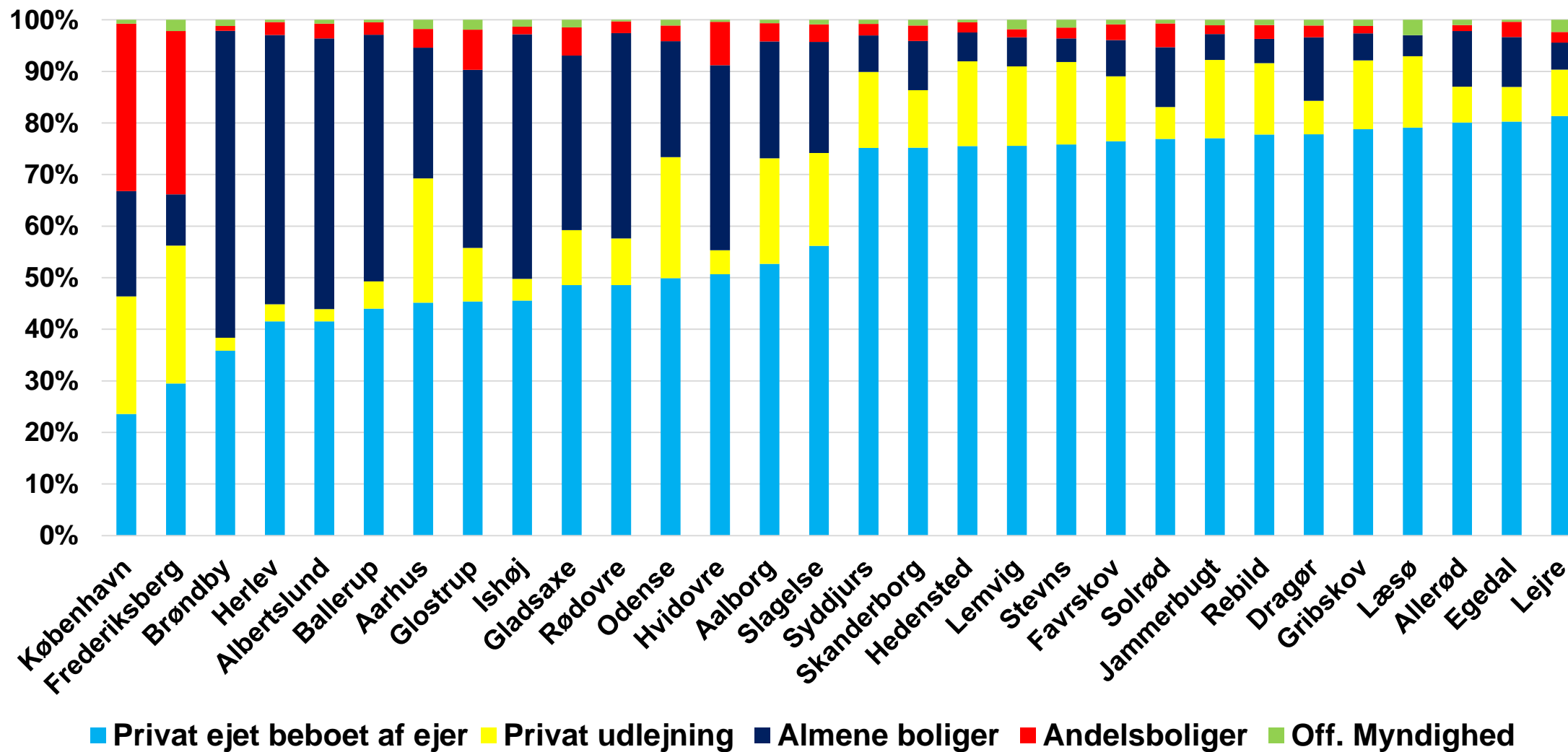
Ulighed mellem nabolag



Urbaniseringen vinder frem – især i København

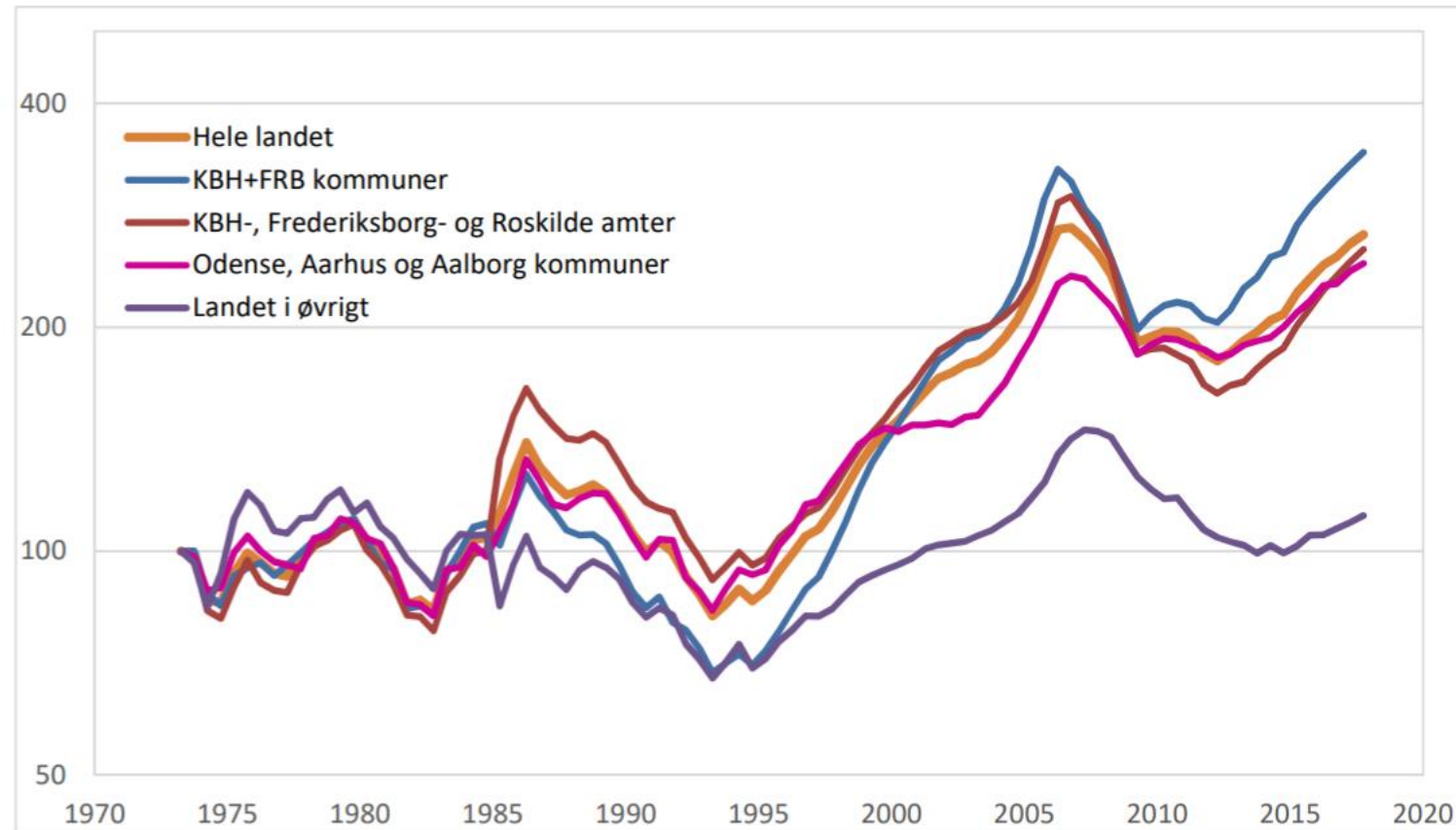


Befolkningens boligform i kommunerne med relativt flest versus færrest personer i ejerboliger



Urbanisering, rentefald og deregulering på finansielle markeder presser siden 1995 boligpriserne i byerne helt i top

Figur 4.4: Reale prisindeks for ejerlejligheder 1973-2017, logaritmisk skala (1973=100)

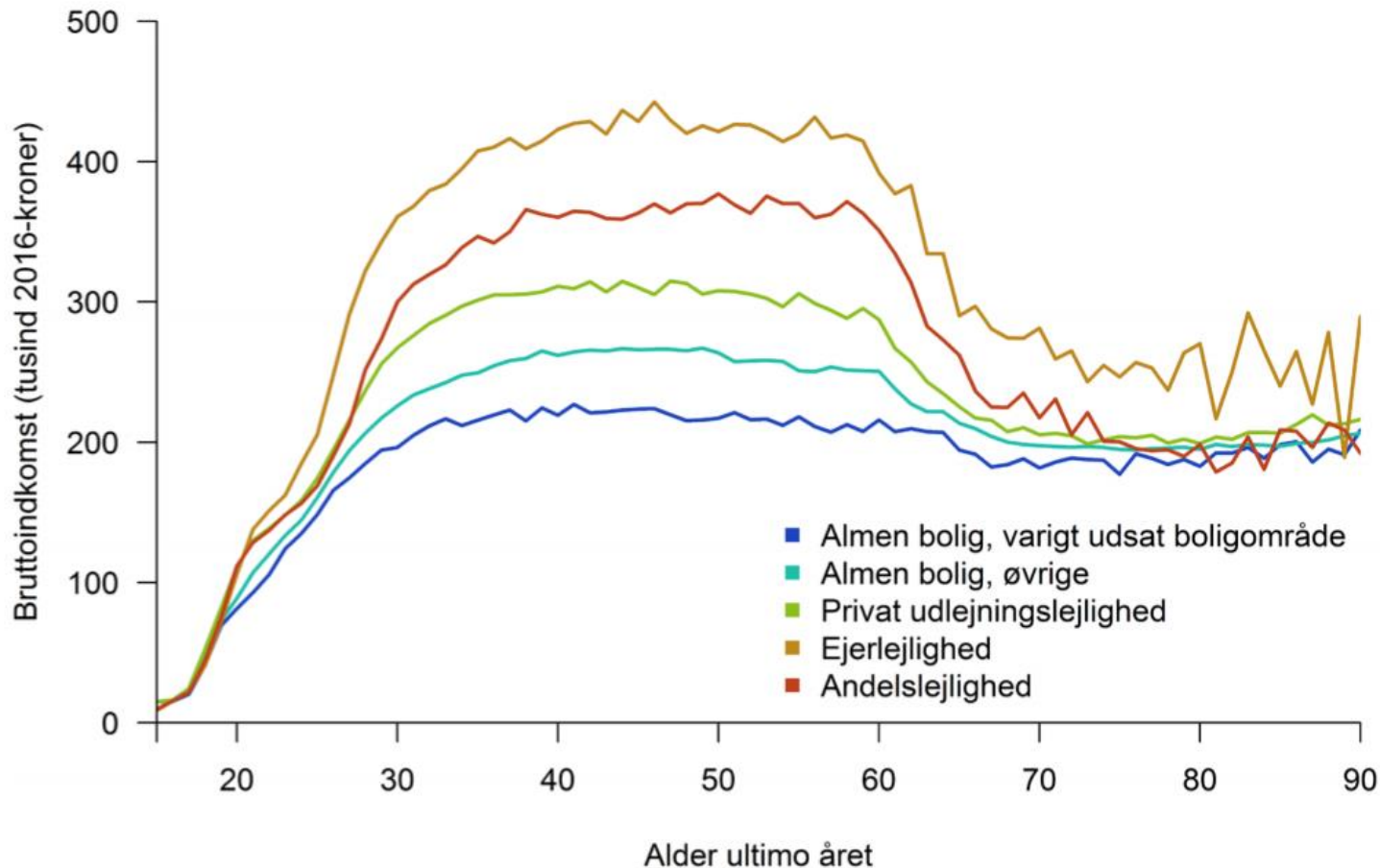


Kilde: BBR, løbende udgaver af SKAT's *Ejendomssalg* og egne beregninger

Arbejdsdelingen mellem boligmarkedets delmarkeder (lejligheder)

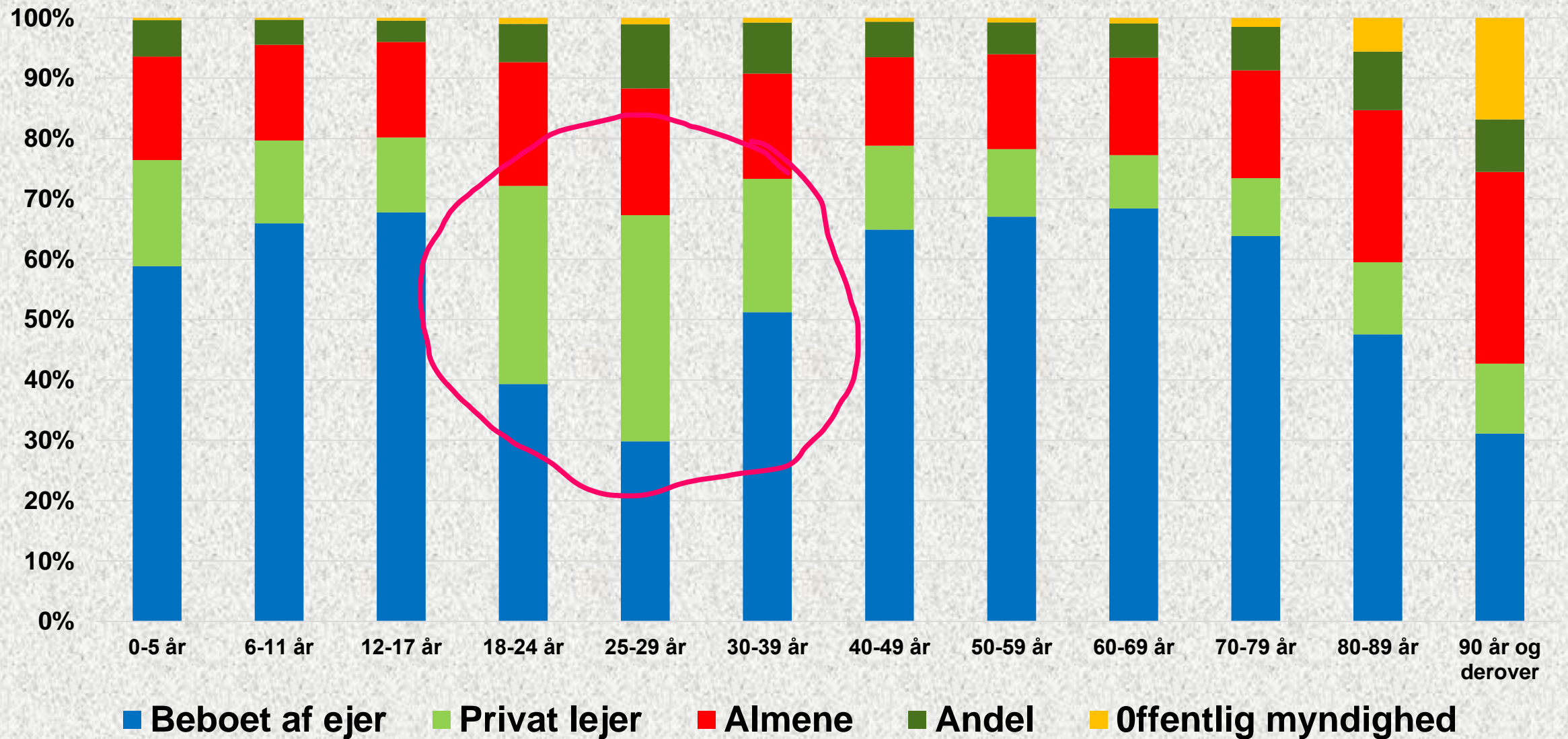
Fra "Udsatte boligområder i Danmark", DREAM 2019

Figur 3.14. Medianindkomst for tilflyttere til forskellige boligtyper, gennemsnit 2012-2016.



Anm.: Indkomst er opgjort som den gennemsnitlige bruttoindkomst i 2016-kroner. For personer, som kun har opholdt sig i landet en del af året – dvs. er indvandret, udvandret eller døde – er personens indkomst opregnet til en årsindkomst.

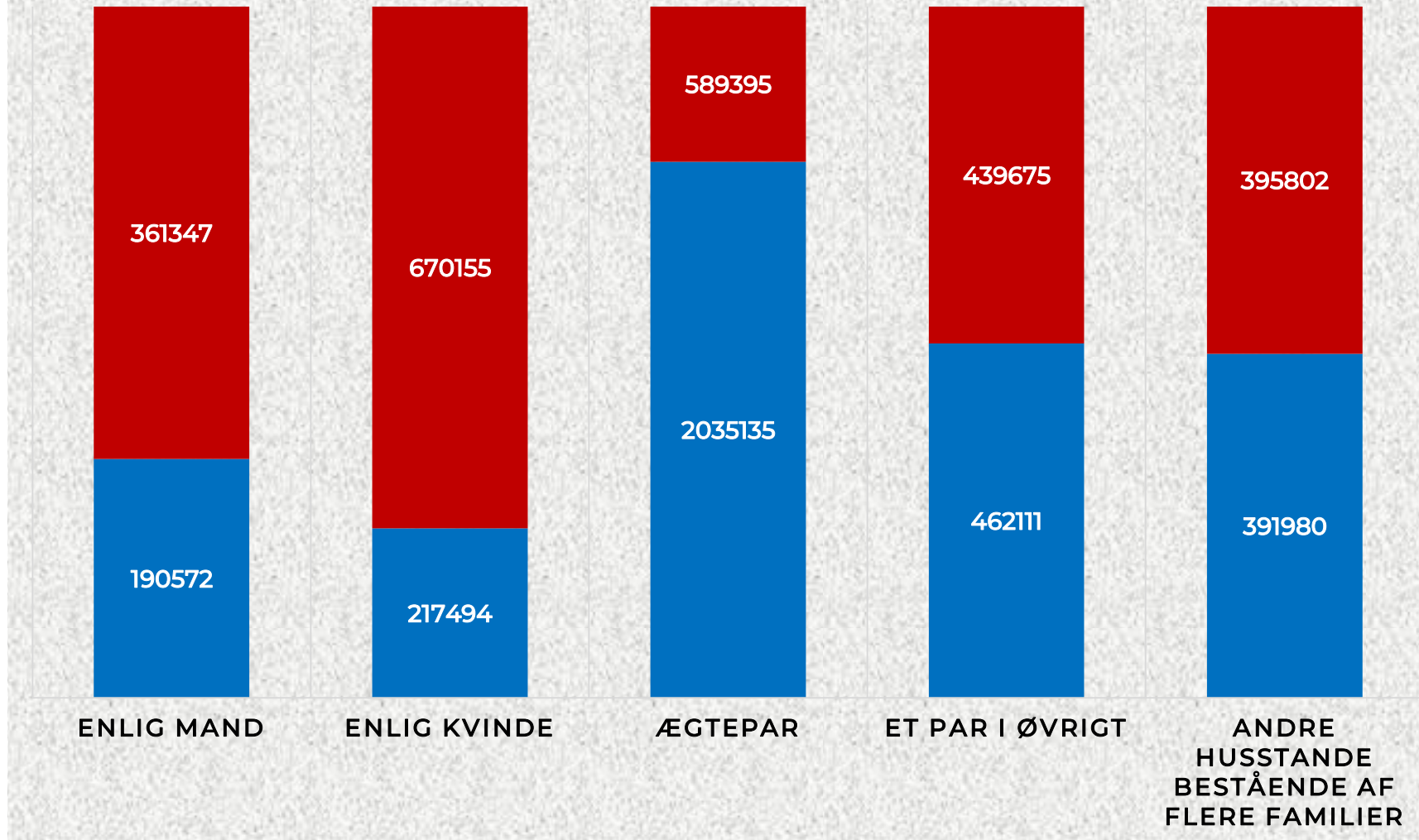
Befolkningens boligform i 2019 afhængig af alder – “den store joker”



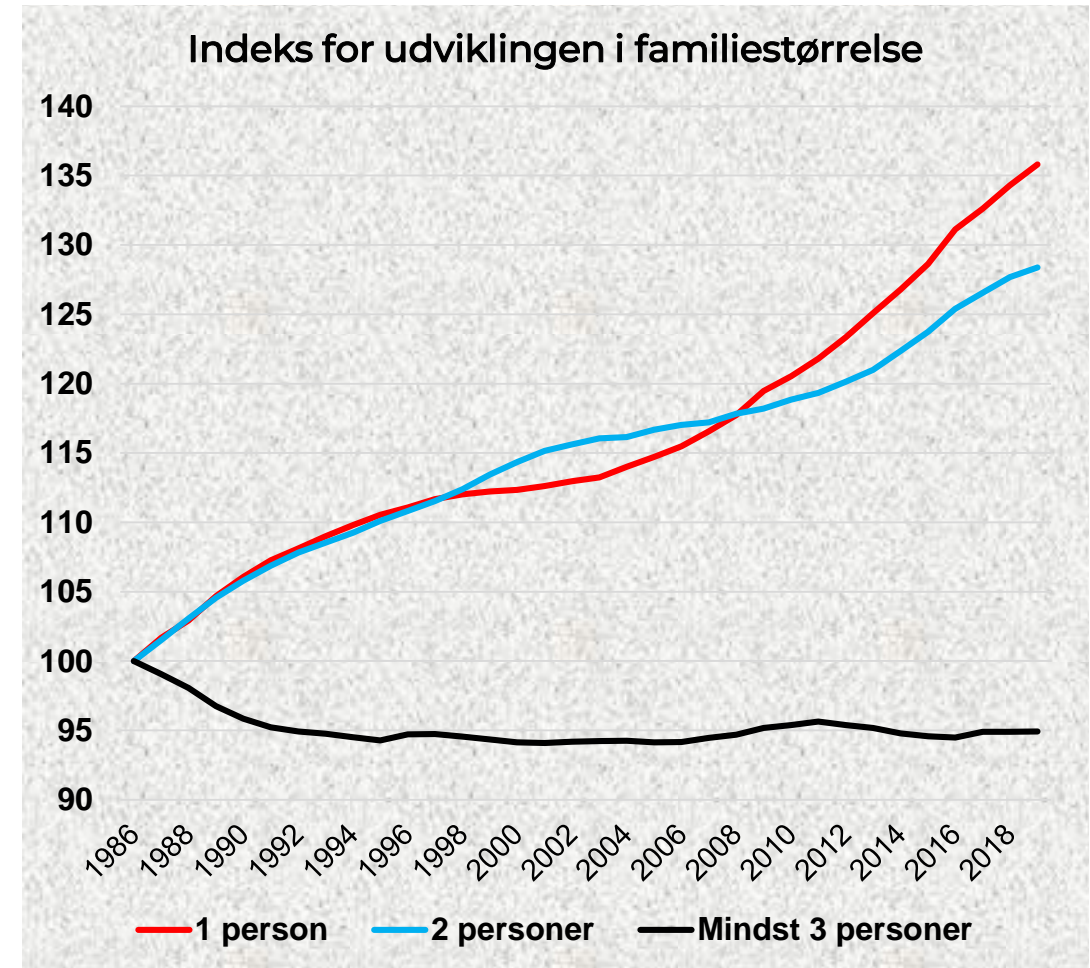
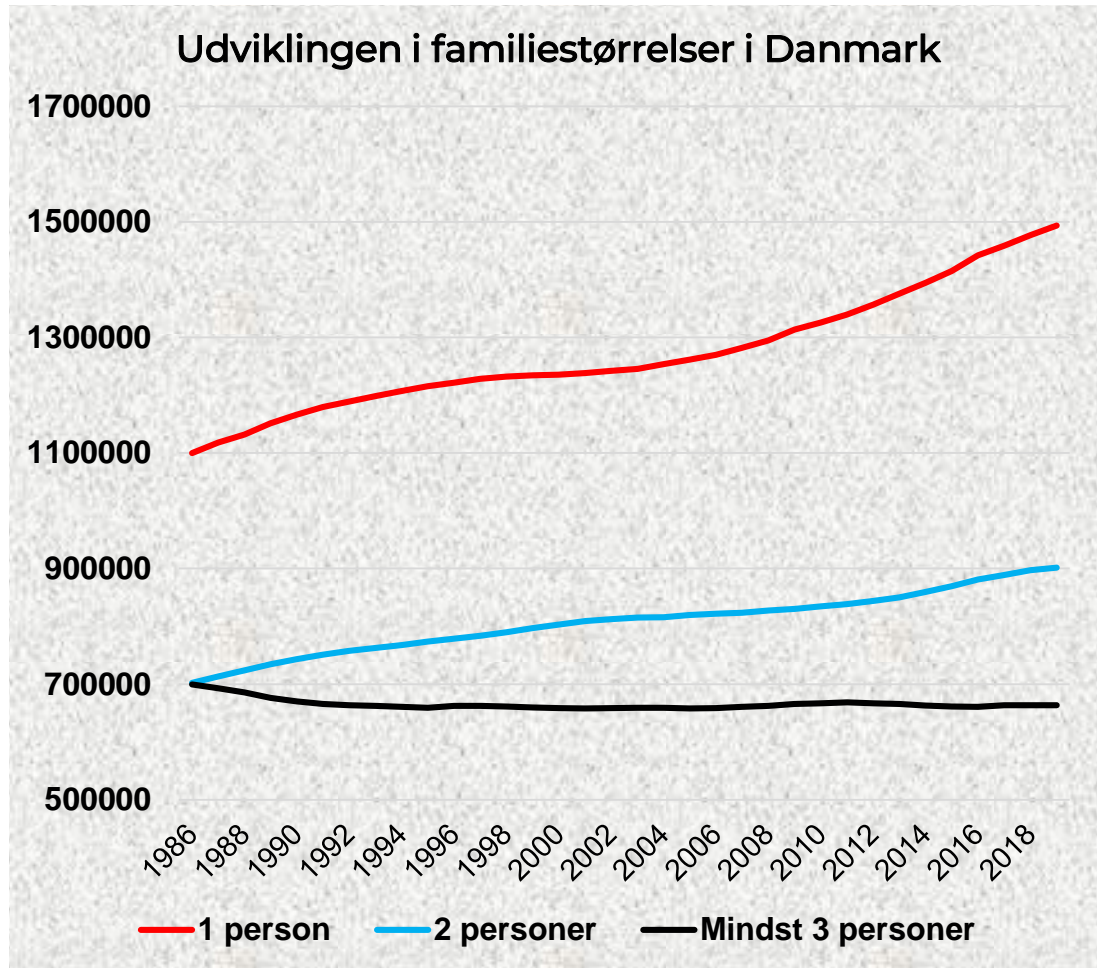
HUSSTANDSTYPE OG BOLIGFORM I 2019

WWW.STATISTIKBANKEN.DK, TABEL BOL204

■ Beboet af ejer ■ Beboet af lejer



De små familier vinder frem



www.statistikbanken.dk, tabel FAM44N

Opsummering for byerne

Behov for flere boliger som følge af voksende befolkning

Relativ ung befolkning og mange singler øger efterspørgsel efter udlejningsboliger

Dyre ejerboliger og dyr privat udlejning (opført efter 31.12 1991 med aftalt husleje) og fordyrede andelsboliger skaber et boligbyrde problem

Det indebærer udflytning til omegnskommuner, men det skaber også behov for flere almene boliger

Behov for at opprioritere mindre/mellemstore boliger

Landspolitisk fokus på grundkapitalindsud for almene boliger, Planloven, § 5.2 i boligreguleringsloven og på brugen af valuarmetoden ved værdiansættelse af andelsboliger

Opsummering for landet udenfor storbyerne

Ikke behov for stor stigning i antal boliger

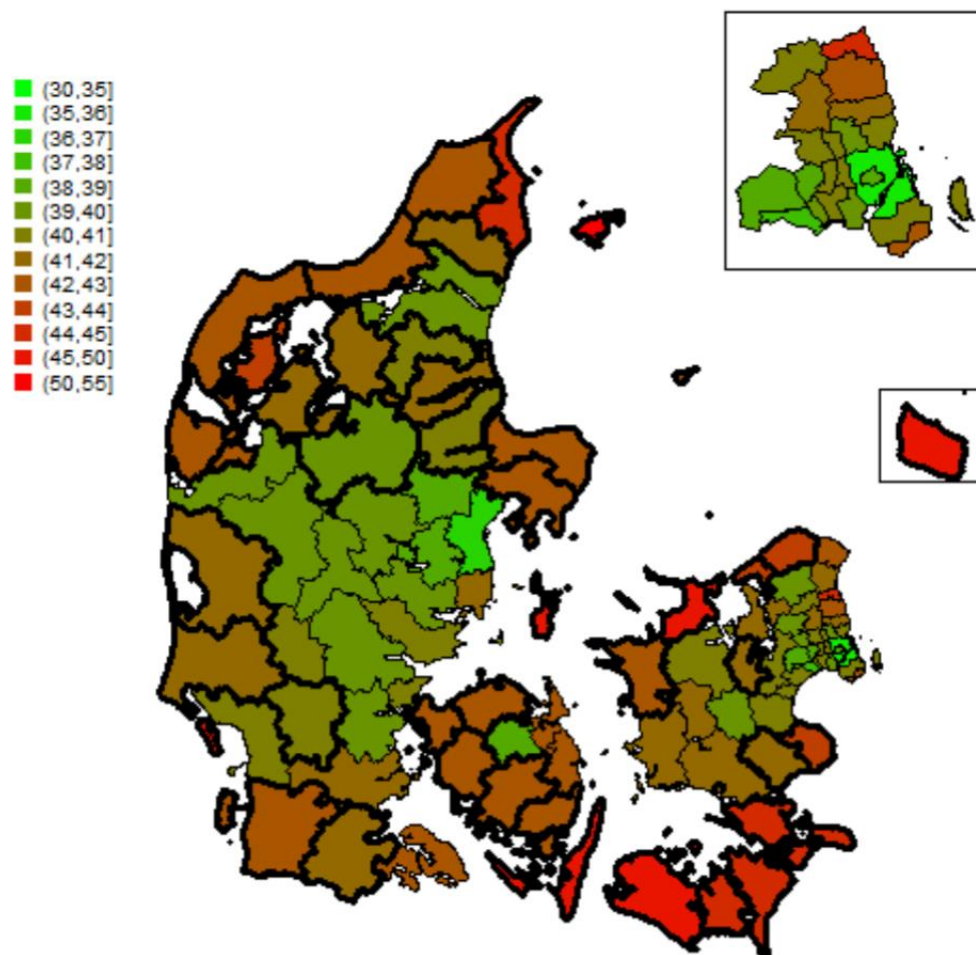
Men derimod behov for andre boliger end dem vi har i dag

Drejning væk fra parcel- og stuehuse og over mod lejligheder og rækkehuse forårsaget af aldring og flere singler

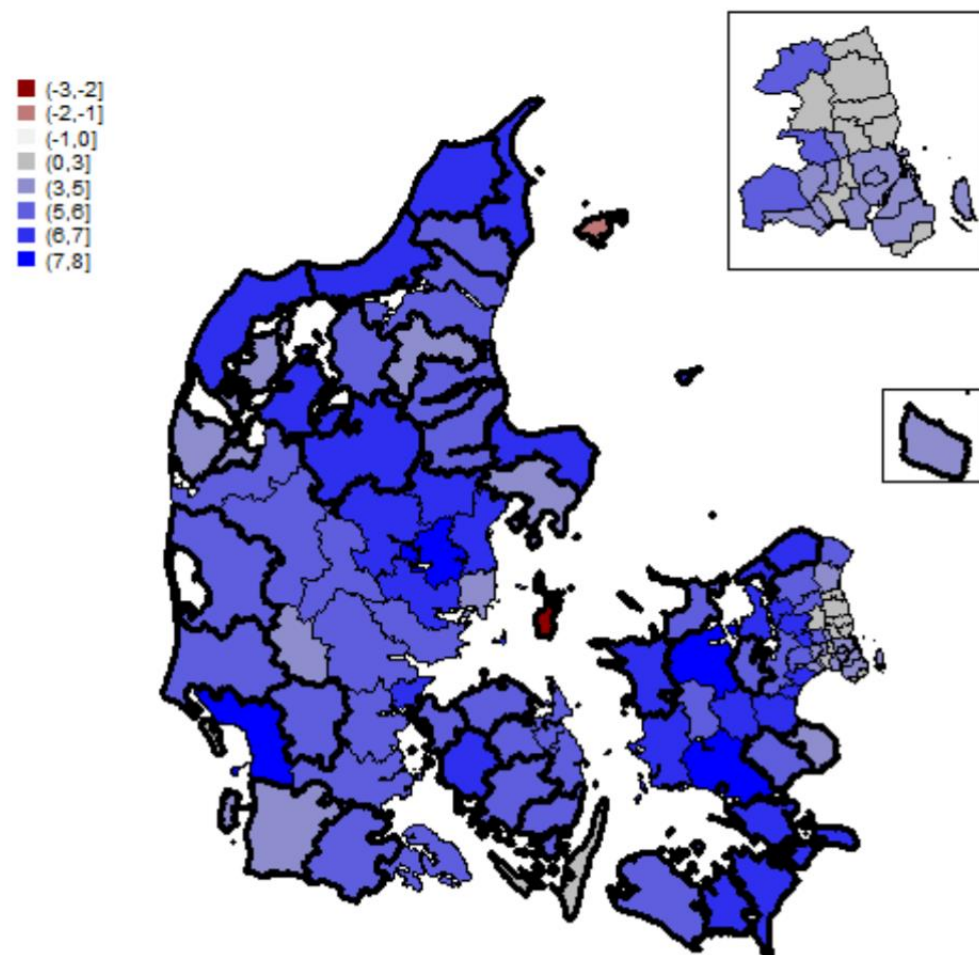
Aldringen slår hårdest igennem i yderområderne, hvor ejerboligandelen er blandt de højeste

Tomgang er markedets signal om at boligbeholdningen er forældet

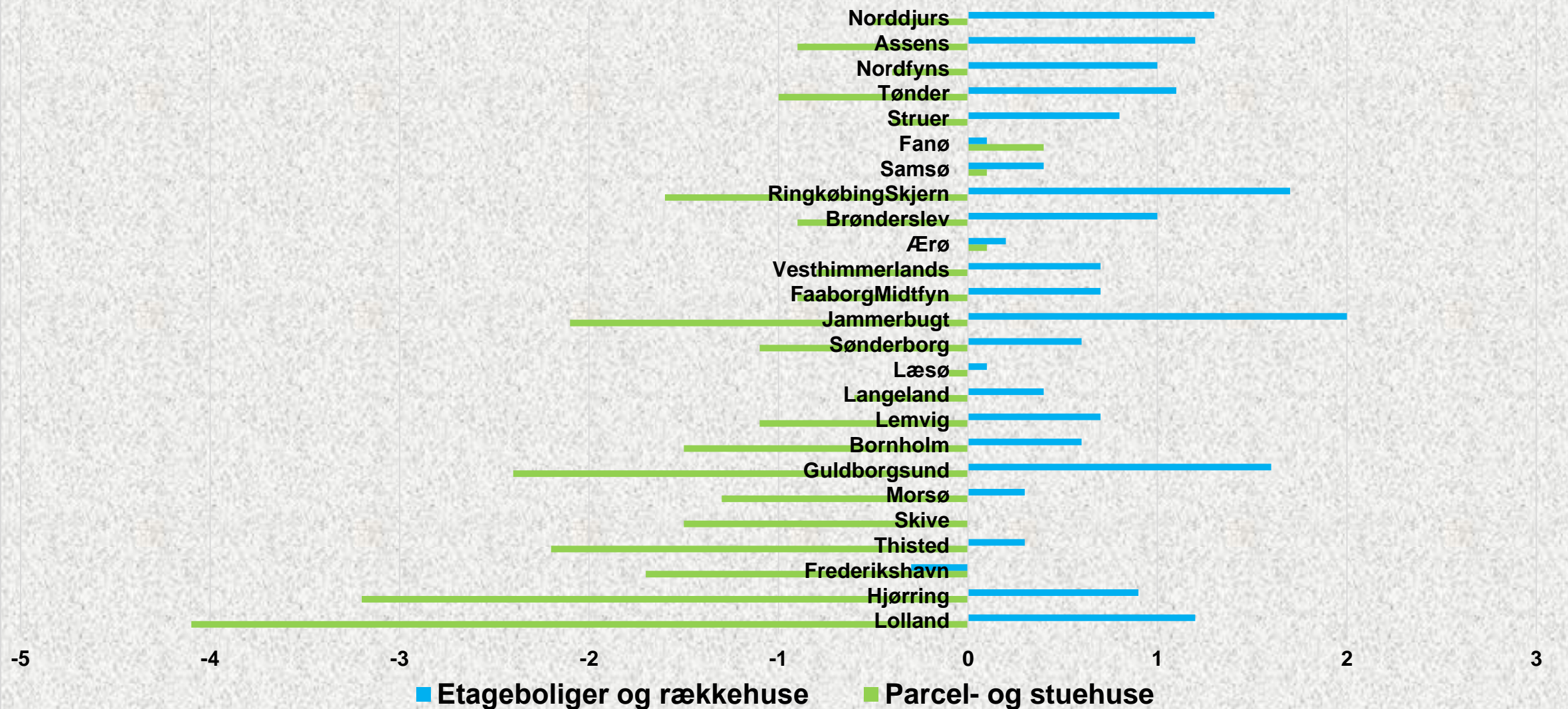
a) Gns. alder i 2013, år



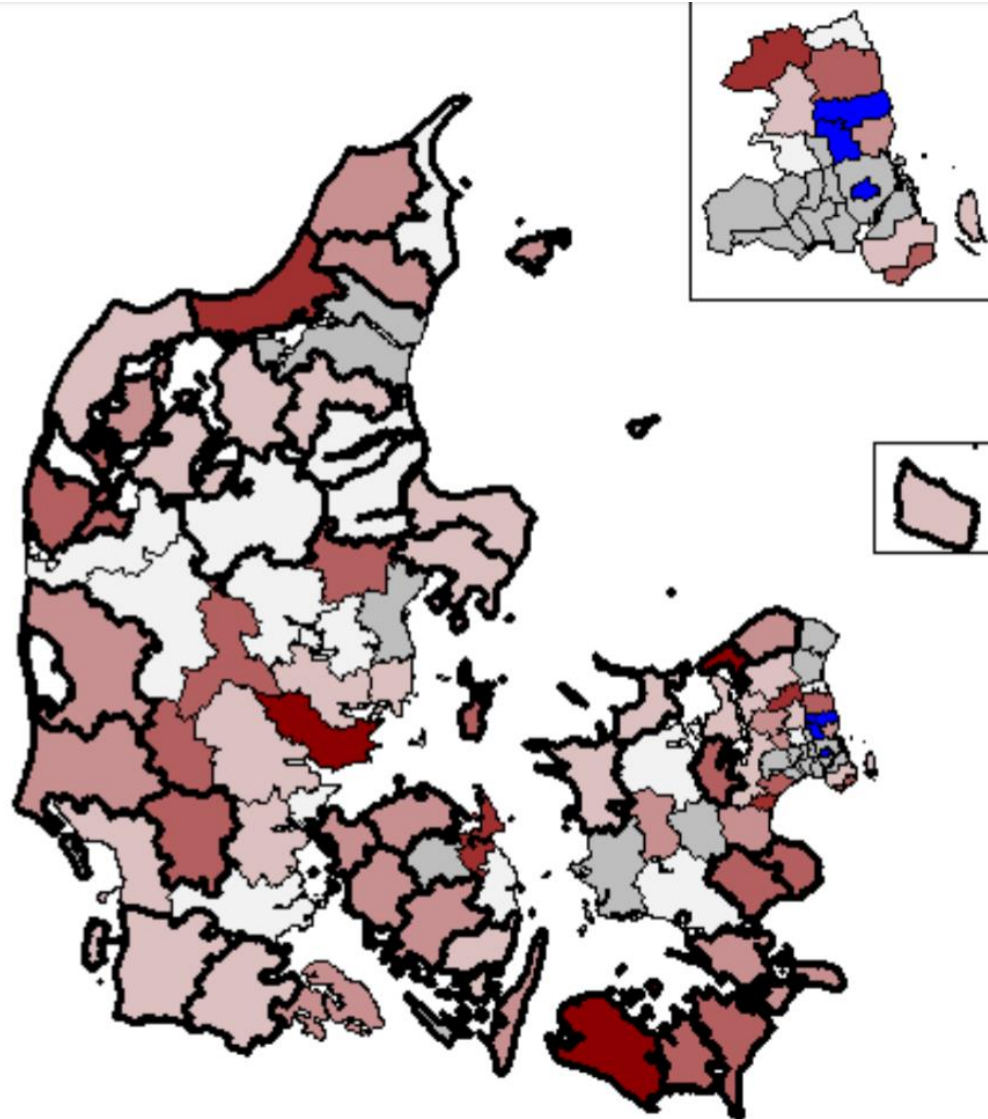
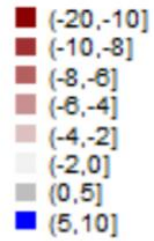
b) Absolut ændring i gns. alder 2013-2040, år



Ændringer i boligefterspørgsel i 1.000 for boligtyper 2013 - 2040 for kommuner med mindste samlede vækst i boligefterspørgslen



Estimeret ændring i andel af parcelhuse ud af samlet boligbeholdning 2013 – 2040 opgjort i procentpoint

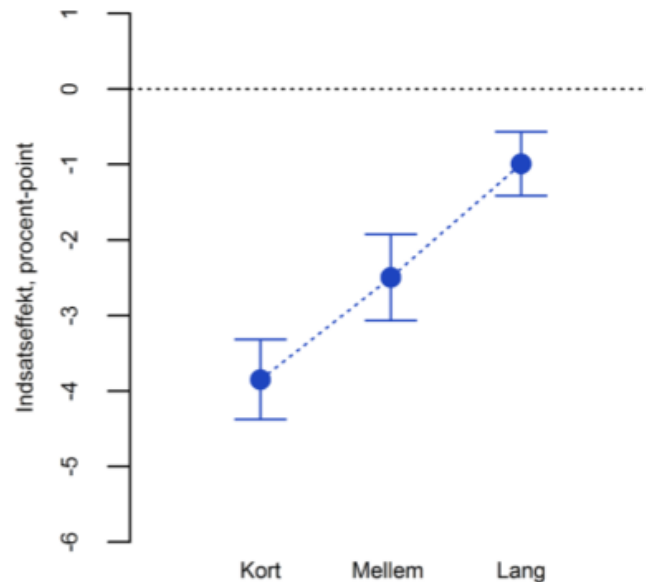


Det er ikke den almene boligform i sig selv der har skabt de udsatte områder

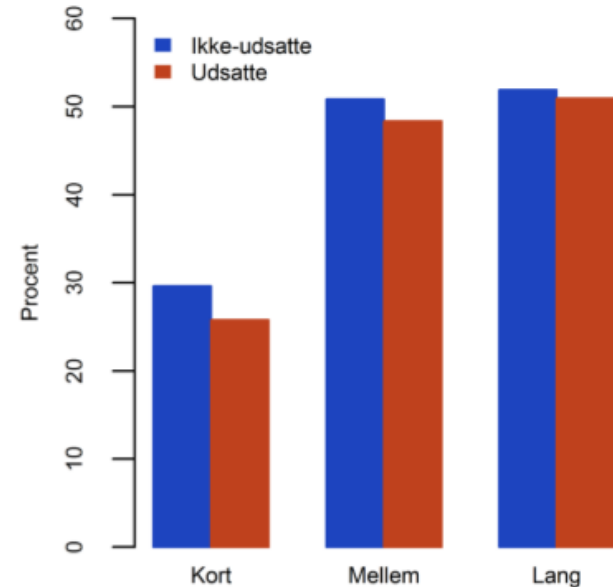
Effekt på f.eks. flygtninges erhvervsfrekvens meget begrænset ved at blive placeret i udsat versus et ikke-udsat alment boligområde

Figur 5.5. Effekt af placering i udsat boligområde på erhvervsfrekvens.

a) Effekt på erhvervsfrekvens



b) Erhvervsfrekvens



Anm.: Konfidensbånd er indtegnet omkring estimatet for indsatseffekten og viser, om estimatet er signifikant på et 5 procent signifikansniveau. Estimatet er signifikant forskelligt fra nul, hvis konfidensbåndet ikke overlapper andenaksen ved værdien nul (den stiplede linje).

På førsteaksen vises opholdstid, som er inddelt i tre grupper: Kort sigt (0-6 års ophold), mellemlangt sigt (6-12 års ophold) og langt sigt (mindst 12 års ophold).