

Projektbeskrivelse : Det fremtidige boligmarked

1 Indledning

Boligøkonomisk videnscenter i Realdania ønsker at rekvirere en række analyser af DREAM omhandlende det fremtidige boligmarked i Danmark. Disse analyser omhandler dels en række detaljerede fremskrivninger af boligmarkedet (i stil med Ølgård-udvalget), dels en mulig fremtidig udvidelse af DREAM-modellen med et realistisk funderet bolig-marked. Dette papir omhandler den første del.

Analysen tager sit udgangspunkt i en vurdering af det fremtidige danske boligbehov (2010-2050). Til dette formål opstilles en model for udviklingen i antallet af danske husstande fordelt på en lang række karakteristika. Sammenhængen mellem husstands-karakteristika og valg af bolig-type estimeres. Ved hjælp af husstandsfremskrivningen, er det derefter muligt at fremskrive boligefterspørgslen/behovet fordelt på bolig-typer.

For givne antagelser om den eksisterende boligmasses overlevelseskurver, kan det beregnes hvor store boliginvesteringer der skal foretages for at tilfredsstille den fremtidige boligefterspørgsel.

2 Det danske familiemønster i fremtiden

Antallet af boliger er groft sagt lig antallet af husstande. Dette gælder nærmest definatorisk¹. Det vil derfor være naturligt at tage udgangspunkt i en fremskrivning af den danske husstands/familiestruktur. I Ølgård-udvalget og Socialministeriet(2006) skønnes der over det fremtidige antal boliger med udgangspunkt i en befolkningsfremskrivning og relativt simple antagelser om sambo-frekvensen. Metoden giver anledning til en dækningsgrad på ca. 90 procent, svarende til at det skønnede antal boliger ligger ca. 10 procent højere end det faktiske. Dette kan gøres klart bedre med de til rådighed værende data. Ved hjælp af Finansministeriets lovmodel eller Danmarks Statistiks demografiske database vil det være muligt at følge familiemønsteret i Danmark i de seneste 25 år på registerniveau².

DREAM offentliggør årligt en befolkningsprognose for den danske befolkning fordelt på alder, køn og herkomst. Der er fra 2010 indledt et samarbejde mellem DREAM og Danmarks statistik, således at begge institutioner bruger DREAM's fremskrivning på landsplan mens den officielle *regionale* befolkningsfremskrivning opstår ved, at Danmarks Statistik regionaliserer DREAM's landsprognose. Med udgangspunkt i en af de ovenfor nævnte register-datakilder er det muligt at ændre fremskrivningen fra at omhandle personer til at omhandle husstande/familier. Det vil derefter være muligt at fremskrive udviklingen i antallet af unge der flytter hjemmefra, familier der dannes og familier der opløses, ældre der bliver single osv.

¹ Der findes undtagelser: et mindre antal husholdninger har flere boliger, der findes hjemløse og der findes boliger der ikke er beboet. Der bør som minimum udføres en følsomhedsanalyse der vurderer væsentligheden af dette aspekt. En sådan analyse kan tage udgangspunkt i erfaringer fra andre lande.

² Lovmodellen dækker 30% af befolkningen, mens den demografiske database dækker hele befolkningen.

Metodemæssigt vil den nye fremskrivningsmodel benytte sig det samme overgangs-sandsynlighedsapproach som DREAM i forvejen bruger i flere af sine modeller³. Et for denne problemstilling væsentligt output fra modellen vil være antallet af danske familier. Dette vil give et robust og demografisk velunderbygget skøn over antallet af boliger.

3 Boligkarakteristika

Hvor det samlede antal boliger i høj grad vil være bestemt af demografiske faktorer, vil fordelingen på boligtyper være påvirket af mange andre faktorer, herunder især økonomiske og tekniske faktorer. De boligkarakteristika, der medtages i analysen skal vælges med omhu. For det første skal der være så få karakteristika som muligt for at sikre analysens praktiske gennemførelse. På den anden side skal de væsentligste faktorer være repræsenteret for at sikre troværdighed. Et bud kunne være:

1. Ejerforhold: ejerbolig, privat udlejning, almene, andel, institutioner/offentlig
2. Målgruppe: unge, voksne, ældre
3. Størrelse (m^2)
4. Byggeår
5. Region

Ejerforhold bør dække de væsentligste former, og fremskrivningen skulle gerne kunne ekstrapolere de gældende tendenser på området. Institutioner medtages for at få en større dækning, især for de helt gamle. Opdelingen efter målgruppe forklares af et ønske om en sammenkædning med demografien. En del boliger er designet til bestemte aldersgrupper. Det vil være af selvstændig interesse at vurdere hvor stor efterspørgslen efter disse boligtype vil være i fremtiden. Boligstørrelse har både et nyttemæssigt og et demografisk aspekt. På det demografiske område er det interessant om størrelsesfordelingen i et givent område passer til fordelingen af familiestørrelser, - altså f.eks. om der er nok boliger til h.h.v. børnefamilier og singles. Byggeåret er en forudsætning for at kunne lave en årgangsmode for den samlede boligmasse. Boliginvesteringerne i et givent år afhænger dels af efterspørgslen efter boliger, dels af hvor stor en del af efterspørgslen der kan tilfredsstilles af den eksisterende boligmasse (jvf. nedenfor). Regioner bør medtages på grund af de store regionale forskelle i demografi og sammensætning af boligefterspørgsel. Regionaliseringen af DREAM's befolkningsprognose gør dette muligt.

Man kunne argumentere for at *kvalitet* burde medtages i listen over boligkarakteristika. Kvalitet er umiddelbart en vanskelig sag at definere præcist. Kvalitet kan være indbygget i boligens placering (udsigt, beliggenhed) eller være opstået i byggeprocessen (høje byggeomkostninger). Kvalitet kan skyldes materielle forhold (dyre materialer) eller immaterielle forhold (kendt arkitekt). Fælles for alle disse forhold er imidlertid, at de afspejles i prisen. En arbejdshypotese kunne derfor være at prisen afspejler kvaliteten netop når der er rensset for de andre faktorer i ovenstående liste.

Data til beskrivelse af de nævnte karakteristika findes i grove træk i det registerdata, der udgør baggrunden for Finansministeriets lovmodel. Hvad angår boligens pris, haves her kun den offentlige vurdering. En anden mulighed er at special-designe et register til opgaven ved at samkøre BBR med diverse registre for indkomst, demografi, arbejdsmarked osv. Dette ville kunne gøres for en

³ Befolkningsfremskrivning og uddannelsesfremskrivning.

overkommelig pris på en forsker-kontrakt med Danmarks Statistik (DREAM har adgang til en sådan kontrakt).

4 Socioøkonomisk fordeling

Tilhørsforhold til arbejdsmarkedet er en anden væsentlig determinant for valg af bolig-type. Til dette formål kan der tages udgangspunkt i DREAM's socio-økonomiske fremskrivning⁴. Denne fremskrivning opdeler den danske befolkning på 36 socio-økonomiske grupper. I forbindelse med boliger vil det være betydningsfuldt at vide om folk er studerende, erhvervsaktive, pensionister eller udenfor arbejdsstyrken. I fremskrivningen er samspillet mellem den demografiske udvikling og velfærdsaftalen fra 2006 beskrevet, således at udviklingen i efterløns- og folkepensionsalderen er velbeskrevet.

Den nuværende socio-økonomiske fremskrivning opdeler danskerne på køn, alder, herkomst, uddannelse og de 36 socio-økonomiske grupper. Til dette projekt vil det være nødvendigt dels at opdele på regioner, dels at inddrage familie-aspektet som beskrevet i afsnit 1. Det vil være nødvendigt at vælge ambitionsniveau for denne del af projektet, som svarer til dens vigtighed. Hvad angår arbejdet med fremskrivningen af familiemønsteret (se afsnit 1) kan man næsten ikke sætte ambitionerne højt nok, idet vi her arbejder med størrelsen af den samlede boligmasse. Arbejdsmarkedstilknytning har mindre betydning for det samlede antal boliger, men har derimod stor betydning for fordelingen på forskellige boligtype. Eksempelvis fører færdiggørelse af uddannelse og tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet ofte til, at boligsituationen overvejes. I stedet for de 36 grupper som DREAM normalt anvender, kunne man som minimum anvende opdelingen:

1. Til rådighed for arbejdsmarkedet (beskæftigede + ledige)
2. Ikke til rådighed for arbejdsmarkedet (førtidspension, kontanthjælp, revalidering mm.)
3. Studerende
4. Pensionister (førtids-, folke- og tjenestemandspension)
5. Børn

5 Livsforløbsmodel

I ovenstående afsnit 1-4 er rammebetingelserne for befolkningens boligadfærd defineret. Større ændringer i disse demografiske og socio-økonomiske rammebetingelser er netop det der ofte afstedkommer et køb/salg på boligmarkedet. Af sådanne større ændringer kan nævnes:

1. Flytte hjemmefra
2. Starte/afslutte uddannelse
3. Ægteskab/skilsmiss
4. Første barns fødsel
5. Job-skifte

⁴ Også kaldet befolkningsregnskabet.

6. Arbejdsløshed
7. Sidste barns fraflytning
8. Tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet (førtidspension, efterløn, alderspension)
9. Ægtefælles død

Den typiske person/familie gennemløber et livsforløb hvor der sker et mindre antal tilpasninger på boligmarkedet (en "bolig-karriere"): i forbindelse med uddannelse haves en relativt billig mindre bolig. I forbindelse med dannelsen af familien (og evt. fødslen af det første barn) anskaffes en mere permanent bolig. I løbet af arbejdslivet sker der korrektioner af bolig-kvaliteten som afspejler familiens succes på arbejdsmarkedet. I forbindelse med det sidste barns fraflytning og når tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet nærmer sig, genovervejes boligens størrelse. Senere, i forbindelse med den ene ægtefælles død, kan det komme på tale at flytte til endnu mindre bolig. Og i sidste ende kan det komme på tale at flytte til egentlig ældrebolig eller institution.

Metodemæssigt kan det overgangssandsynlighedsapproach som DREAM ofte bruges anvendes. På basis af grunddata (Lovmodellen eller special-register, jvf. ovenfor) kan hyppighederne for skift mellem de forskellige bolig-typer bestemmes for givne person-karakteristika. En af de centrale udfordringer ved at bruge denne metode er, at data bliver "tyndt": for visse kombinationer af kategorier er der så få data, at overgangssandsynlighederne bliver meget usikre. Der findes grundlæggende to metoder til at løse dette problem: "tætning" af data eller økonometri. Ved tætning udglattes data eller det undersøges om kategorier er så ens at de kan slås sammen. Ved anvendelse af økonometri testes det om modeller, der er simplere end data egentligt tilsiger, har tilstrækkelig forklaringsgrad. DREAM har især betydelig erfaring med den første metode.

En fordel ved at tage udgangspunkt i livsforløb er, at der opnås et bud på handelsaktiviteten på boligmarkedet. Det er ikke kun antallet af boliger og fordelingen på bolig-typer, der kan analyseres, men også udbud og efterspørgsel for de enkelte bolig-typer. Dette kan anvendes til at forudse såkaldte mismatch-problemer. Dette er især interessant ud fra en generationel eller regional synsvinkel.

6 De fremtidige boliginvesteringer

I princippet vil ovenstående analyser føre til en fuld beskrivelse af boligefterspørgslen i fremtiden, idet vi vil få en fremskrivning af antallet af boliger fordelt på type. Hvis vi kender de forskellige boligtypers overlevelseskurver⁵, og hvis vi kender den initiale fordeling på bolig-typer, kan vi beregne de boliginvesteringer, der er nødvendige for at tilfredsstille boligefterspørgslen.

Overlevelseskurverne vil være væsentlige for denne del af analysen. For den eksisterende boligmasse vil det være muligt at beregne detaljerede overlevelseskurver for perioden 1981-2007. Det vil være interessant at undersøge om overlevelseskurverne ændrer sig over tid. Det kunne f.eks. være en hypotese at bygninger, der er opført efter 1960, har en kortere levetid end ældre bygninger. Dette ville have en væsentlig indflydelse på de fremtidige boliginvesteringer.

Et andet aspekt af begrebet overlevelseskurver er egentlig nedlæggelse af boliger. Dette er som udgangspunkt ikke med i analysen, og skal derfor bevidst lægges ind i de anvendte overlevelseskurver.

⁵ En overlevelseskurve angiver hvor stor en andel af en bolig-generation der stadig findes efter et givet antal år.