

Projektbeskrivelse

Huslejereguleringsgevinster for det danske lejeboligmarked

Det danske marked for privat udlejning af boliger er i høj grad reguleret. Ca. halvdelen af boligerne er underlagt lejeloven, mens den anden halvdel er underlagt boligreguleringslovens bestemmelser om omkostningsbestemt husleje. En typisk effekt af regulering er, at lejen bliver lavere end den pris, der ville opstå på et frit marked. Denne forskel kaldes reguleringsgevinsten. Det er tanken med dette projekt at beregne denne gevinst på registerniveau. Dette muliggør et overblik over hvor udbredt fænomenet er, samt detaljerede fordelingsmæssige analyser.

Analysen er baseret på samkøring af flere forskellige registre. Fra Bygnings- og boligregisteret (BBR) fås et detaljeret billede af den enkelte boligs karakteristika. Kombineres dette med Skat's ejendomsvurderingsmodel muliggøres det at give et bud på den markedsbestemte pris. Skat's ejendomsvurderingsmodel er bygget som støtte til vurdering af ejerboliger. Givet en ejerboligs karakteristika og regionale beliggenhed giver modellen et bud på ejendommens værdi. Fra Socialministeriet haves et register over husleje-betaling i Danmark. Registeret dækker privat udlejning, almene boliger og andelsboliger. Registeret er dannet ud fra informationer baseret på boligydelse og er stort set fuldt dækkende.

Reguleringsgevinsten beregnes ud fra den estimerede markedsbestemte værdi og huslejen. For at dette kan ske, er det nødvendigt at omregne den estimerede markedsbestemte værdi til den husleje en privat ejer ville sætte, hvis han netop havde betalt markedsværdien for boligen. Dette kræver en teoretisk korrekt opstilling af et user-cost-begreb der omhandler forrentning, afskrivninger, diverse faste omkostninger, beskatning, risikobetragtninger osv. Det bør overvejes at inddrage regionale forskelle. Det er i forvejen muligt fra Skat's ejendomsvurderingsmodel at få regionaliserede markedsværdier.

Ved at sammenkøre boligejere i.flg. BBR med Danmarks statistiks indkomst-register og en lang række demografiske karakteristika i DREAM's eksisterende databaser, er det muligt at karakterisere den demografiske og socio-økonomiske fordeling af reguleringsgevinster. Dette vil dels blive gjort dels ved en udførlig deskriptiv gennemgang af data, dels ved regression af huslejegevinsten mod en lang række faktorer.

Der er i 2001 foretaget en lignende beregning af DØRS. I DØRS' projekt blev huslejereguleringsgevinster beregnet for private udlejningsejendomme, almene boliger og andelsboliger. Nærværende projekt vil ud over en opdatering af det oprindelige projekt kunne byde på forbedringer på en række områder. Der vil blive lagt vægt på regionale forskelle, idet både Socialministeriets data for huslejer og Skat's ejendomsvurderingsmodel kan regionaliseres. I beregningen fra 2001 blev de faktiske huslejer taget direkte fra BBR. De mange manglende observationer blev udfyldt ved en estimationsprocedure (Heckmans to-trins procedure). Socialministeriets husleje-tal er betydeligt bedre på dette område. Dette vil forbedre kvaliteten af de estimerede reguleringsgevinster.