

DREAM

Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel

- Sammenfatning af analyserapport

Jonas Zangenberg Hansen,
Peter Stephensen og
Joachim Borg Kristensen

April 2013

Fremskrivning af den danske boligefterspørgsel

Boligmarkedet spiller en central rolle i den danske samfundsøkonomi, hvilket ikke mindst gælder prisudviklingen på boliger. En vigtig komponent i prisfastsættelsen af en ejendom er den generelle efterspørgsel efter boliger i samfundet. Vil man beskrive udviklingen på boligmarkedet, er det altså centralt at have en indikation af den fremtidige efterspørgsel efter boliger, herunder at kende udviklingen i efterspørgslen efter bestemte boligformer og efterspørgslen efter boliger beliggende i bestemte geografiske områder.

For den enkelte husholdning vil boligefterspørgslen være bestemt ud fra en række økonomiske faktorer. Empiriske undersøgelser viser, at en husstands disponible indkomst har afgørende betydning for husstandens boligvalg. Øvrige faktorer er renteniveau, kontantprisen på eksisterende boliger, private formuer, inflation mv. På overordnet plan vil boligefterspørgslen i højere grad være bestemt ud fra den demografiske udvikling. Befolkningens størrelse, alderssammensætning, samlivsmønster, mv. er således i høj grad bestemmende for det langsigtede boligbehov. For eksempel vil en stigning i antallet af ældre i befolkningen øge efterspørgslen efter ældreboliger, mens en stigning i antallet af studerende vil øge efterspørgslen efter egnede studieboliger, der typisk er mindre lejligheder beliggende i de større byer.

På helt kort sigt vil udbuddet af boliger være givet ved den eksisterende boligbestand, hvorfor en ændret boligefterspørgsel vil afspejle sig i boligprisen på ejerboligmarkedet eller længden af ventelister på lejeboligmarkedet. På længere sigt vil udbuddet derimod tilpasse sig efterspørgslen i form af nybyggeri eller nedlæggelse af boliger. Det er derfor interessant at kende den langsigtede udvikling i boligefterspørgslen, da den på lang sigt vil påvirke boligbeholdningens størrelse og således give en indikation af behovet for nybyggeri af boliger de kommende år. En fremskrivning af boligefterspørgslen kan ligeledes pege på nogle overordnede tendenser i den forventede udvikling i boligbestanden. Det kan anvendes af beslutningstagere til at reagere på udviklingen, herunder at fortage ændringer, der kan påvirke udviklingen. Da det typisk tager relativt lang tid at planlægge og gennemføre ændringer i boligbestanden, er det ligeledes relevant at have en indikator for den langsigtede udvikling.

Til fremskrivning af boligefterspørgslen er der udviklet en model, der fremskriver efterspørgslen til år 2040 på baggrund af den demografiske udvikling inklusiv samlivsmønster. Boligadfærden beskrives med flyttebevægelser mellem boliger. I fremskrivningen findes antallet af boliger, som er nødvendige for, at der er én bolig til hver husholdning. Dette antal boliger kaldes *den potentielle boligefterspørgsel*.

I det følgende afsnit gives en kort introduktion til den fremskrivningsmetode, som anvendes i modellen til fremskrivning af husholdningsstrukturen og boligefterspørgslen. Metoden baseres på mikrosimulering, hvor en initialbefolkning fremskrives et år ad gangen ved, at flere mulige hændelser kan indtræffe i hver af modellens perioder. Det gælder for eksempel fødsel, død, pardannelse (hvis enlig), parsplittelse (hvis par), flytning til ny bolig mv. Herefter følger et afsnit, som opsummerer fremskrivningens hovedresultater. Initialbefolkningen i 2010 består af cirka 5,53 mio. personer, som ved en fortsat positiv befolkningstilvækst forventes at stige til cirka 6,0 mio. i 2040. Som følge af den stigende befolkning samt en forventning om, at en større andel af befolkningen i fremtiden lever som enlige, stiger antallet af efterspurgte boliger fra 2,59 mio. i 2010 til 2,94 mio. i 2040. Det svarer til en nettotilvækst på cirka 11.775 boliger om året, hvis stigningen i efterspørgslen skal imødekommes.

Fremskrivningsmetoden

Boliger er beboet af husholdninger. Derfor baseres fremskrivningen af boligefterspørgslen på en fremskrivning af husholdningsstrukturen, hvor hver husholdning tilknyttes én bolig. Fremskrivningen af husholdningsstrukturen sker ved hjælp af en mikrosimuleringsmodel. Sådanne modeller er kendetegnet ved, at de tager udgangspunkt i enkelte individer, for eksempel personer eller familier.

Mikrosimulering baseres på en initialbefolkning af personer, hvor man for hver person registrerer en række karakteristika såsom køn, alder, uddannelsesniveau, familietype mv. Det registreres desuden, hvilken familie personen tilhører, ligesom familiens bolig noteres. I simuleringen fremskrives initialbefolkningen i diskret tid, dvs. i tidsintervaller, der i dette tilfælde er af ét års varighed. Under en simulation opdateres karakteristika for hver person i populationen, efterhånden som tiden går. Opdateringen sker ved, at hver enkelt person mellem hvert tidsinterval udsættes for en række mulige hændelser. For en person kan hændelserne for eksempel være at påbegynde eller færdiggøre en uddannelse, at dø osv. Hændelser for en familie for eksempel kan være at blive gift eller skilt, flytte til en anden bolig mv. For at afgøre om en hændelse indtræffer, stilles hver person et ja-nej spørgsmål, der afhænger af personens karakteristika. Dette kan for eksempel være at spørge en enlig 30-årig mand, om han vil finde en partner i løbet af det følgende år.

Hvorvidt svaret er 'ja', bestemmes tilfældigt med en overgangssandsynlighed, der ud fra individets karakteristika angiver, hvor sandsynligt det er, at hændelsen indtræffer. I eksemplet ovenfor vil sandsynligheden angive, hvor sandsynligt det er, at en enlig 30-årig mand finder en partner i løbet af det følgende år. Overgangssandsynligheder, der angiver, om et individ vil opleve en bestemt hændelse indenfor et givet år, beregnes typisk ud fra historiske observationer. Hvis hændelsen indtræffer, vil effekten heraf blive implementeret i modellen. I dette eksempel kræver det, at en enlig kvinde har svaret 'ja' til spørgsmålet om, hvorvidt hun vil finde en partner. Hermed kan disse to danne et par. I den følgende periode vil manden ikke blive stillet samme spørgsmål, da han allerede er i et par. Hvis hændelsen derimod ikke indtræffer, vil individet blive udsat for samme spørgsmål i den følgende periode. På denne måde er det muligt at simulere det resterende livsforløb for alle individer i initialpopulationen og derved lave langsigtede fremskrivninger.

Boks 1 giver et eksempel på en simpel mikrosimuleringsmodel, som fremskriver befolkningsudviklingen på baggrund af fødsler og dødsfald.

Boks 1. Simpel illustrativ mikrosimuleringsmodel.

For at illustrere tankegangen og dynamikken i mikrosimulering opstilles her en simpel mikrosimuleringsmodel. Modellen fremskriver befolkningsudviklingen, idet befolkningen udelukkende antages at ændres som følge af fødsler og dødsfald. Dette er derfor de eneste hændelser, som indgår i modellen.

Modellen starter i periode t , hvor man kender startbefolkningen. Den består af et antal personer, som er inddelt i familier. Figur B.1 nedenfor illustrerer en befolkning bestående af 8 personer inddelt i 5 familier. Som det fremgår, består befolkningen af en enlig kvinde uden børn, et par (to voksne) med et barn, en ældre mand, et par uden børn og en enlig mand uden børn. Til hver person registreres personens alder, ligesom det ved at se, om familien indeholder en eller to voksne, er muligt at afgøre, om en person er enlig eller i et par.

Vi ønsker nu at simulere befolkningsudviklingen fra periode t til periode $t + 1$. Dette gøres ved at stille hver person eller hver familie en række ja-nej spørgsmål. Disse afgør, om de to

Boks 1 (fortsat). Simpel illustrativ mikrosimuleringsmodel.

mulige hændelser, fødsel eller død, indtræffer i løbet af periode t . Når det skal afgøres, om en mulig hændelse indtræffer, anvendes overgangssandsynligheder beregnet på baggrund af historiske data.

I dette eksempel anvendes to overgangssandsynligheder, der bestemmer, om en kvinde føder, og om en person dør. Sandsynligheden for fødsel afhænger i eksemplet af kvindens alder, og om hun er i et par eller ej. Sandsynligheden for død afhænger kun af alder. Sandsynlighederne er angivet i figuren nedenfor og er beregnet på baggrund af data for perioden 2008–10. I data kan man for eksempel se, at der over de tre år er 43.961 88-årige. Af disse dør 5.485 indenfor deres 89. leveår. Døds sandsynligheden for 88-årige beregnes derfor til $5.485 / 43.961 = 0,1258$.

Hændelsen "fødsel" modelleres på familieniveau, dvs. at hele familien spørges, om kvinden i familien føder et barn, der tilføjes familien i løbet af periode t . Først spørges familien indeholdende den enlige kvinde, om hun føder et barn i løbet af periode t . Sandsynligheden herfor er angivet i figuren nedenfor og er lig 0,004. Det er altså relativt usandsynligt, at kvinden føder. Dette følger af, at hun er enlig og sidst i de fødedygtige aldre (fertiliteten antages at afhænge af disse to ting). For at afgøre om kvinden føder et barn, trækkes et tilfældigt tal mellem 0 og 1. Dette bliver 0,265 og er ligeledes angivet i figuren. Da det tilfældige tal er større end sandsynligheden for fødsel, føder den enlige kvinde ikke et barn.

Figur B.1. Illustration af simpel mikrosimuleringsmodel.

	Enlig kvinde	Par med 1 barn	Enlig mand	Par	Enlig mand
Periode t	42 år	Barn: 3 år Kvinde: 30 år Mand: 32 år	88 år	Kvinde: 27 år Mand: 30 år	55 år
Hændelser i periode t	Fødsel				
	Sandsynlighed: 0,004	0,108	0	0,094	0
	Tilfældigt tal: 0,265	0,017	-	0,039	-
Dødsfald	Sandsynlighed: 0,0014	Barn: 0,0013 Kvinde: 0,0004 Mand: 0,0005	0,1258	Kvinde: 0,0004 Mand: 0,0004	0,0058
	Tilfældigt tal: 0,7285	Barn: 0,9719 Kvinden: 0,7743 Mand: 0,5625	0,1071	Kvinde: 0,4769 Mand: 0,5199	0,2075
	Indtræffer: nej	nej / nej / nej	ja	nej / nej	nej
Periode $t+1$	Enlig kvinde 43 år	Par med 2 børn Barn1: 0 år Barn2: 4 år Kvinde: 31 år Mand: 33 år		Par med 1 barn Barn: 0 år Kvinde: 28 år Mand: 31 år	Enlig mand 56 år

▼ Tid

Kilde: Egen tilblivelse.

Boks 1 (fortsat). Sempel illustrativ mikrosimuleringsmodel.

På tilsvarende vis simuleres det, om de øvrige fire familier føder et barn. Sandsynligheden for, at de to parfamilier føder et barn, er relativt høj, dels da de netop er par, og dels da begge kvinder er i aldre med en relativt høj fertilitet. En mand kan ikke føde et barn, hvorfor sandsynligheden for denne hændelse er lig nul for de enlige mænd. Efter at have simuleret fødsler for alle familier ses det, at begge parfamilier i dette tilfælde føder et barn. Det gør de, fordi det tilfældigt udtrukne tal er mindre end fødselssandsynligheden. Der tilføjes derfor et barn til disse familier ved udgangen af periode t (eller starten af periode $t + 1$). I alt har der altså fundet 2 fødsler sted i løbet af periode t , mens 3 familier ikke har født.

Hændelsen "dødsfald" modelleres på personniveau, dvs. at hver enkelt person spørges, om vedkommende dør i løbet af periode t . Dette sker efter samme fremgangsmåde som ved simulering af fødsler. Figuren ovenfor angiver dødssandsynligheden for alle personer. Den er relativt lav for personer under 50 år, mens den for den enlige mand på 55 år er 0,6 pct., og for den 88-årige er 12,6 pct. For hver person udtrækkes et tilfældigt tal, der afgør om personen dør i periode t . Kun for den enlige mand på 88 år er tallet lavere end dødssandsynligheden, og han dør derfor i perioden. De øvrige lever videre til periode $t + 1$.

Ved at spørge alle familier om de føder et barn, og alle personer om de dør, er befolkningsudviklingen fra periode t til $t + 1$ simuleret. Antallet af fødsler og dødsfald kan opgøres ved at optælle det samlede antal hændelser af hver type, som er indtruffet i løbet af periode t . I eksempel ovenfor er dette 2 fødsler og 1 dødsfald.

Ved at tilføje en nyfødt til de familier, som føder, og fjerne de personer, der dør, har man simuleret befolkningsudviklingen én perioden frem. Samtidig øges alle personers alder med én enhed, da periodens længde antages at være ét år. Man kan nu opgøre befolkningen i periode $t + 1$, der består af i alt 9 personer inddelt i 4 familier.

Hver familie kan nu igen stilles ja-nej spørgsmålet, om familien føder et barn i løbet af periode $t + 1$, og hver person kan stilles spørgsmålet, om vedkommende dør i løbet af periode $t + 1$. Herved fremskrives befolkningsudviklingen yderligere et år til periode $t + 2$. Ved at gentage proceduren kan man således fremskrive befolkningen fremad i tid.

Modellen skitseret ovenfor vil give en misvisende udvikling i befolkningen, da der ikke dannes nye par under simuleringen. Idet antallet af fødsler afhænger af, om kvinder indgår i et par eller ej, vil der med tiden blive født for få børn, efterhånden som de eksisterende familier bliver ældre under simuleringen. Problemet opstår, fordi man inddrager et karakteristika (om en kvinde er i et par eller enlig), som ikke modelleres i simuleringen. Det er derfor vigtigt at modellere alle karakteristika, som anvendes i fremskrivningen.

Modellen i Boks 1 er en simplificeret mikrosimuleringsmodel, der illustrerer den anvendte metode. I fremskrivningen af boligefterspørgslen modelleres betydeligt flere hændelser. Der skelnes ligesom i den simplificerede model mellem hændelser på familie- og personniveau.

I fremskrivningsmodellen skelnes mellem tre typer af hændelser. Demografiske hændelser omfatter fødsel, død, indvandring, udvandring og statsborgerskabsskifte. Socioøkonomiske hændelser er muligheden for at ændre arbejdsmarkedstilknnytning eller uddannelsesstatus (dvs. at påbegynde en uddannelse eller at frafalde, fortsætte eller færdiggøre en eksisterende uddannelse). Husholdningsspecifikke hændelser omfatter pardannelse, parsplittelse, at et hjemmeboende barn flytter hjemmefra og flytning til en ny bolig. Hver af disse hændelser modelleres på baggrund af overgangssandsynligheder beregnet på baggrund af historiske data. De demografiske hændelser bestemmer udviklingen i den samlede befolkning, mens de

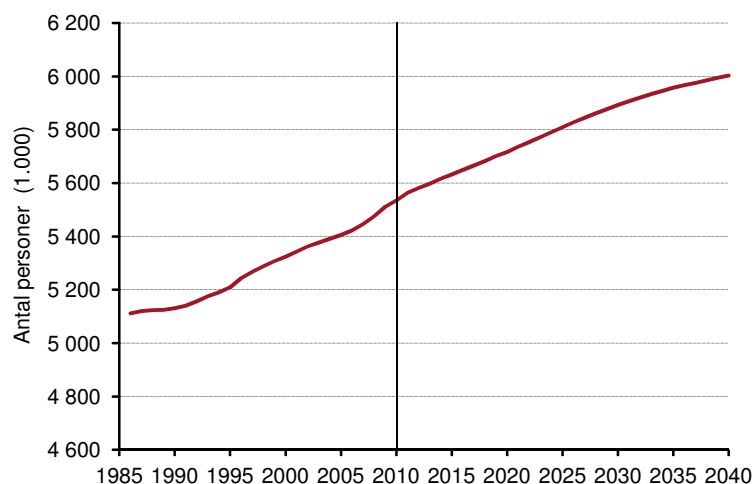
husholdningsspecifikke hændelser angiver udviklingen i antallet af husholdninger. Flytte- og boligvalgssandsynligheder bestemmer husholdningernes flyttemønstre mellem boliger.

På baggrund af ovenstående hændelser fremskrives udviklingen i den samlede befolknings størrelse, alderssammensætning og samlivsmønstre. Resultatet er en fremskrivning af antallet af husholdninger i Danmark, dvs. der haves en fremskrivning af antal enlige, antal par og antal hjemmeboende børn hørende til hver husholdning. I modellen tilknyttes hver husholdning én bolig, der afhænger af husholdningens størrelse, alder, uddannelsesbaggrund mv. Husholdningerne flytter mellem boliger på baggrund af historiske flyttemønstre. Ved at opgøre antallet af husholdninger i hver boligtype haves et skøn over den fremtidige boligefterspørgsel.

Fremskrivningens hovedresultater

Danmarks befolkning er vokset fra 2,4 mio. personer omkring år 1900 til 5,53 mio. ved indgangen til 2010. Der har været positiv befolkningstilvækst i alle årene bortset fra en kortere periode i begyndelsen af 1980'erne. Tendensen til en voksende befolkning forventes at fortsætte de kommende år, jf. Figur 1, der viser den forventede udvikling i den samlede danske befolkning frem mod 2040. Med de anvendte fremskrivningsprincipper vil den samlede danske befolkning i 2040 være på omkring 6 mio. personer. Frem mod 2030 forventes en nogenlunde konstant vækst i befolkningen på cirka 17.000 personer årligt. Efter 2030 er befolkningstilvæksten gradvist aftagende, og i 2040 er befolkningen godt 8.000 personer større end det foregående år. Den samlede befolkning vokser dels på grund en positiv nettoindvandring (dvs. at der forventes en større indvandring end udvandring) og dels som følge af et positivt fødselsoverskud (dvs. flere fødte end døde).

Figur 1. Den samlede befolkning, 1986–2040.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

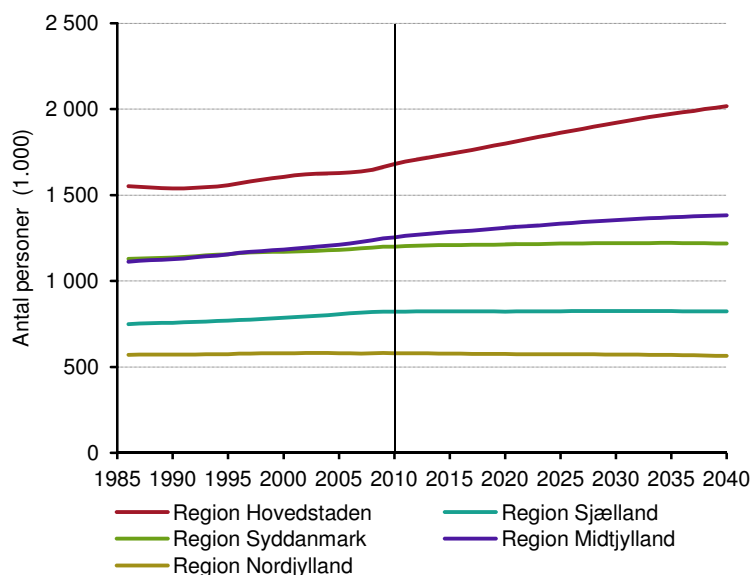
Anm.: Den lodrette streg angiver overgangen mellem historiske data og fremskrivning.

I fremskrivningsperioden ændres befolkningens alderssammensætning, så en betydeligt større andel af befolkningen består af ældre. Dette følger af, at der i fremskrivningen videreføres en historisk tendens til, at levetiden er stigende. Kommende generationer af ældre forventes derfor at leve betydeligt længere end i dag. Da efterkrigstidens store årgange samtidig når pensionsalderen, forventes befolkningstilvæksten frem mod 2040 næsten udelukkende at være blandt personer på 65 år eller ældre. Antallet af personer i denne aldersgruppe forventes således

at stige med over 550.000 i perioden 2010–40, mens antallet af 21–64-årige i samme periode aftager med 120.000 personer. Ældre på 65 år eller derover formodes derfor at udgøre en stigende andel af den samlede befolkning de kommende årtier, idet andelen stiger fra 16,3 pct. i 2010 til 24,3 pct. i 2040.

De seneste år ses en tendens til, at befolkningen i stigende grad bosætter sig omkring de store byområder, især i Hovedstadsområdet og Østjylland. Denne tendens forventes at fortsætte de kommende år, jf. Figur 2, som viser den forventede befolkningsudvikling i hver af de fem regioner. Befolkningen i hovedstadsregionen forventes således at vokse med godt 335.000 personer frem til 2040, hvilket svarer til en gennemsnitlig befolkningstilvækst på godt 11.000 personer årligt de kommende 30 år. Dette er en lidt større befolkningstilvækst end observeret i den historiske periode, idet befolkningen i Region Hovedstaden gennemsnitligt er steget med godt 8.200 personer i perioden 1995–2010. I Region Midtjylland formodes befolkningen at vokse med knap 130.000 personer i perioden 2010–40. I fremskrivningens første ti år er befolkningstilvæksten i Midtjylland på cirka 5.500 personer årligt, hvilket er på niveau med den historiske periode. Herefter aftager væksten i befolkningen i Midtjylland. I regionerne Sjælland, Syddanmark og Nordjylland forventes kun en beskedne ændring i folketallet i de kommende år.

Figur 2. Den samlede befolkning inddelt efter regioner, 1986–2040.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Den lodrette streg angiver overgangen mellem historiske data og fremskrivning.

Den stigende befolkning frem mod 2040 øger det samlede antal familier i Danmark, jf. Figur 3, der viser udviklingen i antallet af familier med én (enlige) eller to voksne (par). Et ændret samlivsmønster har dog også betydning for udviklingen i antallet af familier.

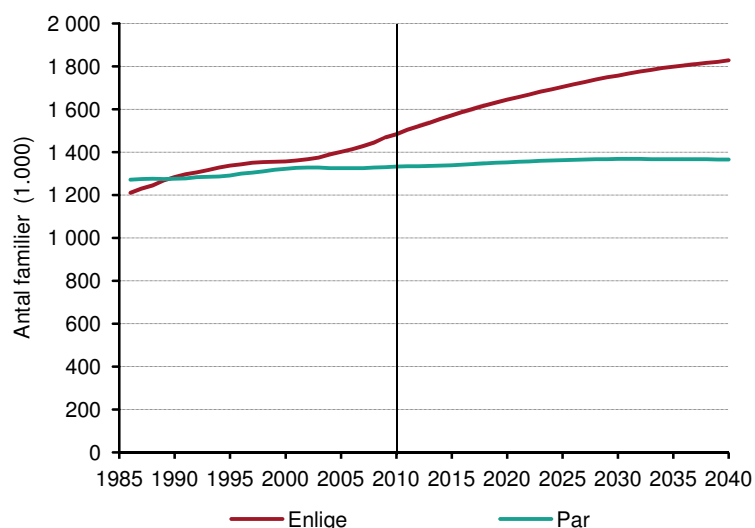
Historisk er udviklingen i antallet af enlige og par især domineret af to modsatrettede effekter. For det første ses en klar tendens til, at en aftagende andel af personer under 65 år lever i par, mens en tilsvarende stigende andel lever som enlige. Denne effekt har flere forklaringer. Unge er i dag typisk i et uddannelsesforløb betydeligt længere end tidligere. Det betyder, at de i en højere alder flytter sammen med en partner og stifter familie. Men også efter færdiggjort uddannelse bor en stigende andel som enlige. Det forklares ofte med stigende velstand, der muliggør en tilværelse som enlig. For det andet bor en stigende andel af personer over 65 år i par. Denne effekt opstår, da folk i gennemsnit lever længere. I takt med, at levetiden stiger, lever færre som enlige, da tidspunktet for partnerens død udskydes til en højere alder. Historisk har kvinder i gennemsnit en

højere levealder end mænd, men i den historiske periode ses en tendens til, at middellevetiden for de to køn nærmer sig hinanden. Det betyder også, at man i gennemsnit lever færre år som enlig efter partnerens død.

Ændringen i familiestrukturen betyder, at der i perioden 1986–2010 ses en højere vækst i antallet af enlige end i antallet af parfamilier. I sidste del af 1990'erne og begyndelsen af det nye årtusinde ses en midlertidig tendens til, at antallet af parfamilier stiger, mens antallet af enlige familier flader ud. Det skyldes, at dødeligheden for de ældre fra midt i 1990'erne begynder at falde. Derfor vil en del af de, som ellers ville være blevet enlige som følge af, at partneren dør, i stedet forblive i par. Denne effekt dominerer midlertidigt effekten af den ændrede familiestruktur, hvori en stigende andel af befolkningen lever som enlige.

I fremskrivningen videreføres tendensen til ændret familiestruktur, hvilket sammen med den stigende befolkning øger antallet af familier. Som i den historiske periode vokser antallet af enlige familier relativt mere end antallet af familier, der lever i par. Antallet af enlige voksne forventes således at stige med knap 350.000 personer i perioden 2010–40. I samme periode stiger antallet af voksne, der lever i par, med knap 70.000 personer. Det betyder, at de enlige udgør en stigende andel af befolkningen, idet andelen forventes at stige fra 35,8 pct. af de personer, som ikke er hjemmeboende i 2010 til 40,1 pct. i 2040.

Figur 3. Antal familier fordelt efter par og enlige, 1986–2040.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Den lodrette streg angiver overgangen mellem historiske data og fremskrivning.

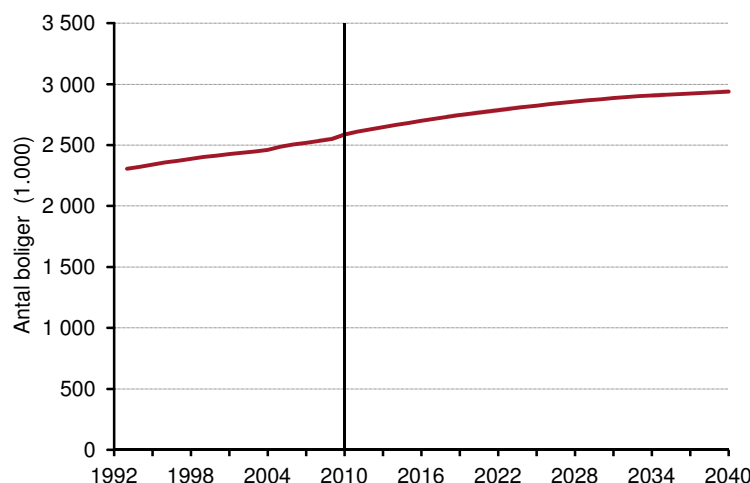
Stigningen i antallet af husholdninger medfører en stigning i antallet af efterspurgte boliger, jf. Figur 4, som viser antallet af efterspurgte boliger i perioden 1993–2040. Boligefterspørgslen er her defineret som det antal boliger, som er nødvendigt for, at der er én bolig til hver husholdning. Samlet set øger den voksende befolkning og det ændrede samlivsmønster antallet af efterspurgte boliger fra 2,59 mio. i 2010 til 2,94 mio. i 2040.

I perioden 1993–2010 er boligefterspørgslen steget med mellem 10.000 og 27.000 boliger årligt med en gennemsnitlig stigning på 15.250 boliger om året. I begyndelsen af fremskrivningen fastholdes stigningen i efterspørgslen efter nye boliger på det historiske niveau, mens stigningstakten i boligefterspørgslen er aftagende gennem fremskrivningsperioden. Omkring år 2040 forventes efterspørgslen efter nye boliger således at stige med cirka 5.000 boliger årligt. Samlet set formodes boligefterspørgslen at stige med 350.000 boliger i perioden 2010–40. Det svarer til en nettotilvækst i boligbeholdningen på 11.775 boliger om året i fremskrivningsperioden,

hvis stigningen i efterspørgslen skal imødekommes. Men en årlig nedslidning på 5.000 boliger betyder stigningen i bolig efterspørgslen, at boligbyggeriet gennemsnitligt skal ligge på cirka 16.775 boliger om året de kommende årtier.

Omkring to tredjedele af den øgede efterspørgsel efter boliger i perioden frem mod 2040 kan forklares ved en generelt stigende befolkning. Den resterende tredjedel kan forklares ved et ændret samlivsmønster, som betyder, at en stigende andel af befolkningen lever i husholdninger med kun én voksen.

Figur 4. Antal efterspurgte boliger, 1993–2040.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Den lodrette streg angiver overgangen mellem historiske data og fremskrivning.

Figur 5 viser antallet af efterspurgte boliger frem mod 2040 fordelt efter boligtype, som dækker over boligens ejerforhold. Der skelnes mellem ejerboliger, dvs. boliger, som beboes af ejeren, og lejeboliger i form af almene boliger, andelsboliger samt offentlige og private udlejningsboliger. Den mest udbredte boligtype er ejerboliger, der i 2010 udgør lidt over halvdelen af alle boliger.

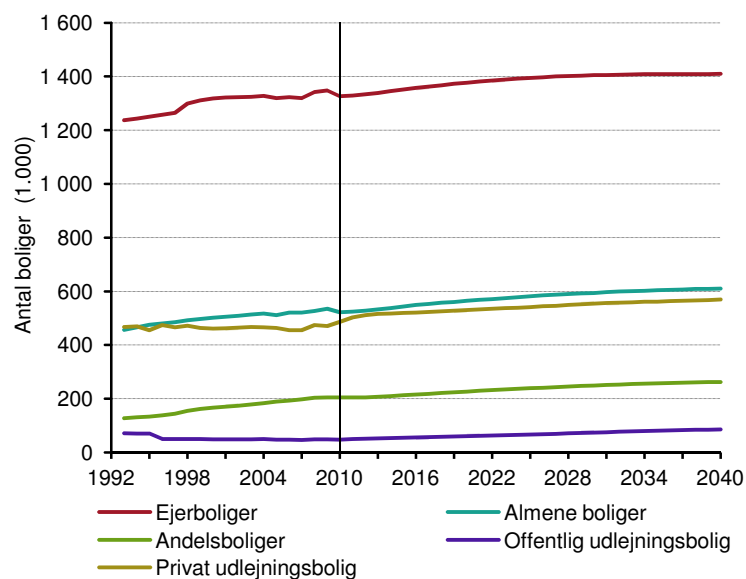
I fremskrivningsperioden forventes en stigende efterspørgsel efter alle fem boligtyper. Antallet af efterspurgte ejerboliger, almene boliger og private udlejningsboliger stiger i perioden 2010–2040 med cirka 85.000 boliger for alle tre boligtyper. I samme perioden forventes efterspørgslen efter andelsboliger at stige med knap 58.000 boliger, mens offentlige udlejningsboliger stiger med godt 38.000 boliger. I fremskrivningsperioden forventes altså en større stigning i efterspørgslen efter lejeboliger end efter ejerboliger. Det medfører, at ejerboliger forventes at udgøre en aftagende andel af den samlede boligbestand gennem fremskrivningsperioden. Fra at udgøre 51,9 pct. af boligbestanden i 2010 forventes ejerboligers andel således at falde til 48,0 pct. i 2040.

At ejerboliger forventes at udgøre en mindre andel af boligbestanden fremadrettet, følger især af tre faktorer, der kan forklare fremtidige ændringer i efterspørgslen efter bestemte boligformer. For det første forventes en betydelig aldring, så en større andel af den samlede befolkning vil bestå af ældre. For det andet lever en større andel som enlige som følge af ændret samlivsmønster. For det tredje forventes en større andel af befolkning at være bosat omkring de store byområder i form af Københavnsområdet og Østjylland. Disse tre faktorer peger alle mod en øget efterspørgsel efter lejeboliger de kommende årtier.

Aldringen af befolkningen øger hovedsageligt efterspørgslen efter offentlige udlejningsboliger og almene boliger, da disse i væsentlig grad udgøres af pleje- og ældreboliger. Det ændrede samlivsmønster og centralisering omkring de store byområder øger særligt efterspørgslen efter

private udlejningsboliger og andelsboliger. Det skyldes, at disse to boligtyper er overrepræsenteret blandt enlige og i byområderne.

Figur 5. Boliger fordelt efter boligtype, 1993–2040.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Anm.: I fremskrivningens basisår renses for boliger med et uoplyst boligkarakteristika, idet de fordeles på de øvrige karakteristika. Der indgår derfor ikke boliger med uoplyste karakteristika i fremskrivningen. For hver boligtype er det historiske data i figuren derfor skaleret til fremskrivningens niveau i 2010. Den lodrette streg angiver overgangen mellem historiske data og fremskrivning.

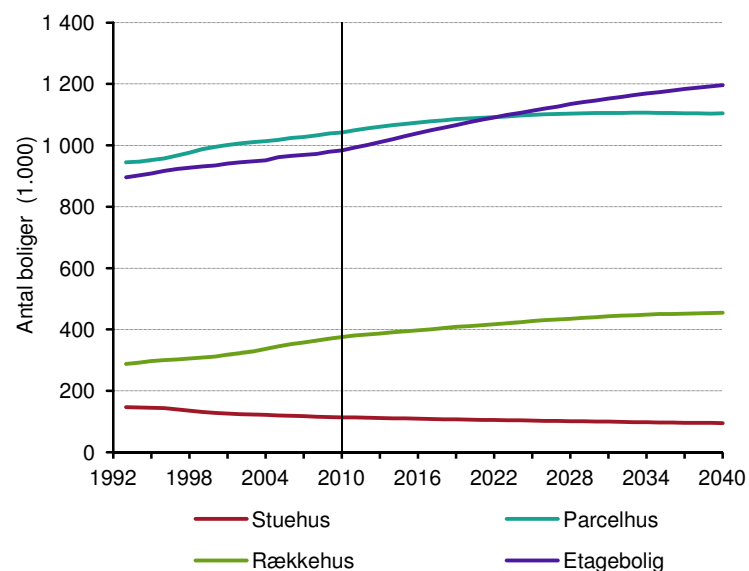
Boligart opgøres efter boligens fysiske anvendelse. Parcelhuse, etageboliger, rækkehuse inklusiv kæde- og dobbelthuse samt stuehuse til landbrugsejendomme er de mest dominerende boligarter. Tilsammen udgør disse fire boligarter mere end 97 pct. af det samlede antal boliger i 2010. Den øvrige boligbestand udgøres af kollegieboliger, erhvervsboliger, døgninstitutioner og fritidshuse.

Figur 6 viser udviklingen i antallet af efterspurgte boliger frem til år 2040 fordelt efter boligart. Fremskrivningens resultater peger mod en stigende efterspørgsel efter parcelhuse, etageboliger og rækkehuse, mens efterspørgslen efter stuehuse er aftagende. Dette følger tendensen i den historiske periode. Parcelhuse er fritliggende enfamiliehuse, og i perioden 2010–2040 forventes efterspørgslen efter disse at stige med cirka 62.500 boliger. Dette følger af en generelt stigende bolig efterspørgsel samt af, at husholdningerne forventes at blive boende i parcelhuse i en større del af livet i takt med, at levetiden er stigende. Etageboliger er kendetegnet ved en vandret adskillelse mellem boligenhederne i en bygning, mens rækkehuse er kendetegnet ved en lodret adskillelse. I fremskrivningsperioden forventes efterspørgslen efter disse to boligarter at stige med cirka 215.000 henholdsvis 80.000 boliger. Dette følger af en øget centralisering omkring de største byområder, hvor fritliggende boliger er relativt sjældne. Desuden forventes befolkningstilvæksten primært at være blandt ældre på 65 år eller derover, og disse bor i højere grad end midaldrende i etageboliger og rækkehuse. Som i den historiske periode formodes efterspørgslen efter stuehuse til landbrugsejendomme at aftage fremover, idet efterspørgslen efter denne boligart falder med cirka 19.000 i perioden 2010–40.

I fremskrivningsperioden forventes altså en mindre stigning i efterspørgslen efter parcelhuse end i efterspørgslen efter etageboliger og rækkehuse. Parcelhuses andel af boligbestanden formodes derfor at falde fra 40,7 pct. i 2010 til 37,6 pct. i 2040. Dette modsvares af en stigning i

etageboligers andel af det samlede antal boliger. Frem mod 2040 udgør stuehuse ligeledes en aftagende andel af det samlede antal boliger, idet andelen aftager med 1,1 pct.point. Det modsvares af en tilsvarende stigning i rækkehuses andel af boligbestanden.

Figur 6. Antal boliger fordelt efter boligart (udvalgte kategorier), 1993–2040.



Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Se anmærkning til Figur 5. Figuren viser de fire mest udbredte boligarter, som tilsammen udgør omkring 97 pct. af den samlede boligbestand i 2010. Kollegieboliger, øvrige helårsboliger, erhvervsboliger, døgninstitutioner og fritidshuse er udeladt af figuren. Den lodrette streg angiver overgangen mellem historiske data og fremskrivning.

Tabel 1. Udvikling i befolkning, familier og husholdninger, udvalgte år 1995–2040.

	1995	2000	2005	2010	2020	2030	2040
Personer fordelt efter alder							
I alt	5.209.169	5.323.418	5.405.651	5.534.738	5.716.918	5.892.817	6.002.964
Hjemmeboende børn og unge	1.289.379	1.320.537	1.355.062	1.386.578	1.367.168	1.399.666	1.443.102
Voksne til og med 34 år	1.116.461	1.074.350	985.608	956.542	1.020.741	1.036.128	1.013.252
Voksne på 35 til 64 år	2.004.968	2.138.332	2.252.620	2.288.759	2.190.769	2.135.185	2.087.885
Voksne på 65 til 79 år	593.493	581.402	591.522	675.349	876.643	918.625	995.317
Voksne fra og med 80 år	204.868	208.797	220.839	227.510	261.597	403.213	463.408
Personer fordelt efter bopælsregion							
I alt	5.209.169	5.323.418	5.405.651	5.534.738	5.716.918	5.892.817	6.002.964
Region Hovedstaden	1.557.069	1.605.944	1.628.574	1.680.271	1.799.400	1.919.574	2.016.283
Region Sjælland	768.302	785.167	805.540	820.564	822.208	825.830	823.135
Region Syddanmark	1.155.216	1.170.481	1.181.518	1.200.277	1.212.053	1.220.632	1.217.178
Region Midtjylland	1.154.415	1.182.129	1.210.721	1.253.998	1.308.574	1.354.530	1.382.412
Region Nordjylland	574.167	579.697	579.298	579.628	574.683	572.251	563.956
Familier fordelt efter familietype							
I alt	2.628.447	2.679.966	2.725.849	2.815.778	2.997.186	3.125.212	3.193.669
Enlige mænd	592.484	609.046	637.570	684.342	774.722	830.040	863.943
Enlige kvinder	744.620	748.005	763.539	799.054	869.900	927.233	963.533
Par uden børn	671.532	707.758	722.269	729.557	763.396	768.118	752.948
Par med børn	619.811	615.157	602.471	602.825	589.168	599.821	613.245
Familier fordelt efter familiens størrelse							
I alt	2.628.447	2.679.966	2.725.849	2.815.778	2.997.186	3.125.212	3.193.669
1 person	1.193.154	1.216.190	1.246.207	1.312.195	1.470.959	1.579.962	1.645.358
2 personer	764.434	794.884	813.262	829.702	853.732	859.883	845.271
3 personer	304.769	285.760	271.729	272.548	285.332	287.453	288.970
4 personer	277.912	280.766	283.516	287.538	278.611	285.532	297.574
5 personer	72.288	82.820	89.739	93.053	88.968	91.943	95.419
6 personer og derover	15.890	19.546	21.396	20.742	19.584	20.439	21.077
Familier fordelt familietype og –størrelse							
I alt	2.628.447	2.679.966	2.725.849	2.815.778	2.997.186	3.125.212	3.193.669
Enlig uden børn	1.193.154	1.216.190	1.246.207	1.312.195	1.470.959	1.579.962	1.645.358
Enlig med 1 barn	92.902	87.126	90.993	100.145	90.336	91.765	92.323
Enlig med 2 børn	40.955	42.015	49.213	54.835	62.046	64.271	67.316
Enlig med 3 børn	8.198	9.304	11.499	12.776	17.080	17.196	18.312
Enlig med 4 børn eller flere	1.895	2.416	3.197	3.445	3.222	3.184	3.239
Par uden børn	671.532	707.758	722.269	729.557	764.375	769.013	753.876
Par med 1 barn	263.814	243.745	222.516	217.713	223.286	223.182	221.654
Par med 2 børn	269.714	271.462	272.017	274.762	261.531	268.336	279.262
Par med 3 børn	70.795	80.980	87.312	90.503	85.746	88.759	92.180
Par med 4 børn eller flere	15.488	18.970	20.626	19.847	18.605	19.544	20.149
Husholdninger							
I alt	2.339.770	2.414.221	2.487.831	2.560.958	2.760.398	2.876.817	2.938.396
Gns. antal familier per husstand	1,123	1,110	1,096	1,100	1,086	1,086	1,087

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Anm.: Data for 1995–2010 er historiske data, mens data for 2020–2040 er fremskrivning.

Tabel 2. Udvikling i antal boliger fordelt efter karakteristika, udvalgte år 1995–2040.

	1995	2000	2005	2010	2020	2030	2040
Boliger fordelt efter ejer- og udlejningsforhold (boligtype)							
I alt	2.339.770	2.414.221	2.487.831	2.560.958	2.760.398	2.876.817	2.938.396
Ejerbolig	1.219.335	1.285.673	1.287.558	1.294.306	1.376.973	1.405.218	1.409.679
Almen bolig	450.533	474.955	484.549	494.333	564.439	594.122	610.664
Andelsbolig	125.240	156.009	177.461	191.885	227.064	249.421	262.755
Udlejning, offentlig	61.045	43.170	41.823	41.721	61.025	74.148	85.915
Udlejning, privat	442.137	447.134	449.966	471.943	530.896	553.908	569.383
Uoplyst	41.480	7.280	46.474	66.770	-	-	-
Boliger fordelt efter anvendelse (boligart)							
I alt	2.339.770	2.414.221	2.487.831	2.560.958	2.760.398	2.876.817	2.938.396
Stuehus	140.441	124.615	116.471	110.450	106.339	100.448	94.958
Parcelhus	947.228	989.585	1.012.594	1.036.086	1.087.855	1.105.405	1.104.343
Rækkehus	291.329	306.205	338.899	368.289	410.729	440.221	454.760
Etagebolig	893.433	918.682	944.862	966.357	1.075.164	1.146.129	1.196.435
Kollegium	26.910	28.689	28.458	29.816	33.260	33.693	33.868
Anden helårsbeboelse	7.538	7.481	7.300	6.199	8.593	8.885	9.113
Erhvervsbolig	7.870	6.896	6.661	6.485	8.176	8.398	8.515
Døgninstitution	13.006	16.091	8.351	7.704	9.266	10.845	12.948
Fritidshus	11.825	15.745	14.288	17.004	21.015	22.793	23.454
Uoplyst	190	232	9.947	12.568	-	-	-
Boliger fordelt efter areal (boligstørrelse)							
I alt	2.339.770	2.414.221	2.487.831	2.560.958	2.760.398	2.876.817	2.938.396
0–59 m ²	319.568	325.446	319.226	306.310	342.511	363.270	378.384
60–99 m ²	888.993	907.643	929.163	944.311	1.030.054	1.092.541	1.133.220
100–119 m ²	333.508	330.913	336.137	346.089	383.238	404.207	414.723
120–159 m ²	490.113	512.611	528.118	544.375	574.033	583.955	582.892
Minimum 160 m ²	307.588	337.608	365.397	407.516	430.562	432.844	429.176
Uoplyst	0	0	9.790	12.357	-	-	-
Boliger fordelt efter beliggenhed (region)							
I alt	2.339.770	2.414.221	2.487.831	2.560.958	2.760.398	2.876.817	2.938.396
Region Hovedstaden	757.423	776.143	785.048	803.568	883.579	946.698	996.340
Region Sjælland	332.936	345.204	359.287	371.046	393.807	402.844	402.668
Region Syddanmark	502.623	519.035	537.570	551.285	585.128	598.035	599.113
Region Midtjylland	496.864	517.332	541.635	565.600	617.804	646.986	661.369
Region Nordjylland	249.924	256.507	264.291	269.459	280.080	282.254	278.905
Boliger fordelt efter beliggenhed (bystørrelse)							
I alt	2.339.770	2.414.221	2.487.831	2.560.958	2.760.398	2.876.817	2.938.396
Hovedstadsområdet	669.137	551.998	536.427	588.790	648.723	700.319	741.967
By med minimum 50.000 indbyg.	317.467	326.802	342.997	403.166	428.093	442.627	450.459
By med 10.000–49.999 indbyg.	424.714	532.606	567.036	562.714	619.411	648.255	662.725
By med 1000–9.999 indbyggere	460.506	520.439	517.555	543.857	586.606	605.347	610.600
By med mindre end 1000 indbyg.	467.946	482.376	469.902	462.430	477.564	480.269	472.644
Uoplyst	0	0	53.914	1	-	-	-

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Anm.: Data for 1995–2010 er historiske data, mens data for 2020–2040 er fremskrivning.