

Fremskrivning af den danske bolig efterspørgsel

DREAM-gruppen har fremskrevet udviklingen i efterspørgslen efter boliger i Danmark frem til år 2040. Arbejdet er finansieret af Boligøkonomisk Videncenter, der er etableret af foreningen Realdania. Fremskrivningen er beskrevet i en rapport, som er udgivet i april 2013. Denne rapportbeskrivelse gennemgår baggrunden for rapporten og dens centrale resultater. Rapporten er tilgængelig via www.dreammodel.dk og www.bvc.dk.

Fremskrivningens resultater indikerer, at efterspørgslen efter boliger vil være stigende de kommende årtier. Antallet af boliger forventes således at stige fra 2,59 mio. boliger i 2010 til 2,94 mio. i 2040. Stigningen følger af, at den samlede befolkning forventes at stige i perioden, ligesom en større andel af befolkningen forventes at leve som enlige.

Baggrund

Boligmarkedet spiller en central rolle i den danske samfundsøkonomi. Udviklingen på boligmarkedet er hovedsageligt bestemt af bolig efterspørgslen, da udbuddet af boliger på længere sigt vil tilpasse sig efterspørgslen i form af nybyggeri eller nedlæggelse af eksisterende boliger. Det er derfor interessant at kende udviklingen i bolig efterspørgslen.

Sammenholdt med det eksisterende antal boliger vil udviklingen i bolig efterspørgslen give en indikation af behovet for nybyggeri de kommende år. Samtidig kan en fremskrivning af bolig efterspørgslen afdække nye tendenser på boligmarkedet i god tid, før de indtræffer. Det tager typisk relativt lang tid at planlægge og gennemføre ændringer i boligbestanden, og det er derfor relevant at have en indikation af den langsigtede udvikling. Viden om udviklingen i bolig efterspørgslen er således en central del af grundlaget for fremtidig økonomisk og infrastrukturel planlægning.

For den enkelte husholdning vil bolig efterspørgslen være bestemt ud fra en række økonomiske faktorer såsom husholdningens disponible indkomst, renteniveauet, kontantprisen på eksisterende boliger mv. På et mere overordnet plan vil efterspørgslen efter boliger 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.

Analysen

DREAM har på denne baggrund udviklet en model, der fremskriver bolig efterspørgslen til år 2040. Modellen fremskriver antallet af husholdninger i Danmark og tager højde for deres sammensætning. Dermed får man en fremskrivning af antal enlige voksne, antal voksne i par og antal hjemmeboende børn hørende til hver husholdning. Alle husholdninger tilknyttes én bolig, som husholdningen bor i. Boligen vil afhænge af husholdningens sammensætning, så for eksempel studerende eller ældre husholdninger typisk efterspørger en mindre lejlighed, og husholdninger med børn typisk efterspørger en ejerbolig i form af et parcelhus.

Antallet af husholdninger fremskrives på baggrund af den forventede befolkningsudvikling inklusiv samlivsmønster. Der skønnes over udviklingen i den samlede befolkning ved at fremskrive de hændelser, som afgør befolkningsudviklingen: Befolkningen vokser som følge af fødsler og indvandring og falder på grund af dødsfald og udvandring. På baggrund af dette er det muligt at

fremskrive udviklingen i det samlede antal husholdninger. Det sker ved at fremskrive de begivenheder, der bestemmer befolkningens samlivsmønster: Antallet af husholdninger øges, når et eksisterende par splittes, eller når et hjemmeboende barn flytter hjemmefra. Modsat vil antallet af husholdninger blive reduceret ved pardannelse. Hver husholdning bebor én bolig, og boligadfærden beskrives med flyttebevægelser mellem boliger af forskellig type, art, størrelse og beliggenhed.

Rapportens hovedresultater

Stigende befolkning og ændret samlivsmønster øger antallet af husholdninger

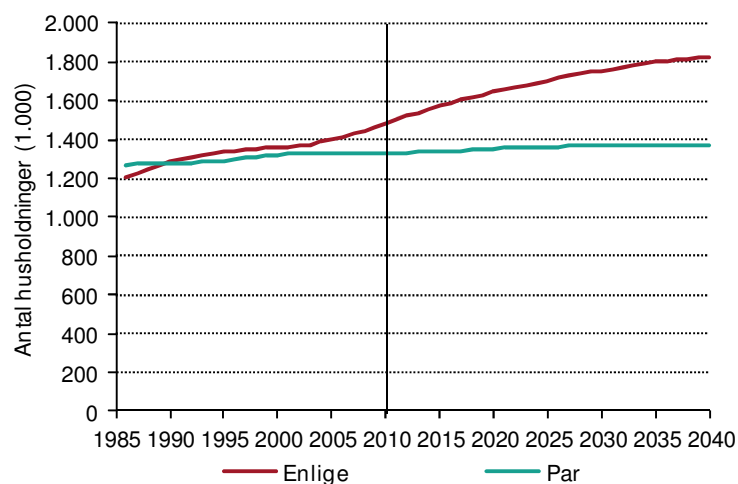
Danmarks befolkning er vokset fra 2,4 mio. personer omkring år 1900 til 5,60 mio. personer ved indgangen til 2013. Der har været positiv befolkningstilvækst i alle årene bortset fra en kort periode i begyndelsen af 1980'erne. Tendensen til en voksende befolkning forventes at fortsætte de kommende år, så den samlede danske befolkning i 2040 vil være på omkring 6,0 mio. personer.

En stor del af befolkningstilvæksten forventes blandt personer på 65 år eller derover. Frem mod 2040 vil alderssammensætningen i den danske befolkning derfor blive ændret, så en betydeligt større andel af befolkningen består af ældre. Andelen af personer på 65 år eller derover forventes således at stige fra 17,8 pct. i begyndelsen af 2013 til 24,3 pct. i 2040. Årsagen til den aldrende befolkning er en forventning om, at levetiden vil være fortsat stigende, ligesom efterkrigstidens store årgange vil nå pensionsalderen.

De seneste år ses en tendens til, at befolkningen i stigende grad bosætter sig omkring de store byområder. Denne tendens forventes at fortsætte de kommende år. Den generelle stigning i befolkningen frem mod 2040 fører således til et stigende folketal i regionerne Hovedstaden, Sjælland, Syddanmark og Midtjylland, mens folketallet i region Nordjylland formodes at være svagt faldende. Der forventes en væsentligt større stigning i befolkningen i region Hovedstaden end i de øvrige regioner. Frem mod 2040 ventes det således, at andelen af den samlede danske befolkning, som bor i hovedstadsregionen, øges fra 30,9 pct. i 2013 til 33,6 pct. i 2040. Andelen, som er bosat i Midtjylland, forventes at forblive uændret, mens en aftagende andel af befolkningen forventes at bo i de tre resterende regioner.

Den stigende befolkning frem mod 2040 øger det samlede antal husholdninger i Danmark. Samtidig forventes et ændret samlivsmønster, så en stigende andel af befolkningen lever i husholdninger med kun én voksen. Dette er en videreførelse af den historiske tendens.

Figur 1 viser udviklingen i antallet af husholdninger med én (enlige) eller to voksne (par). De seneste 25 år har antallet af enlige husholdninger været stigende, mens antallet af par har været nogenlunde konstant. I den historiske periode skyldes stigningen i antallet af enlige hovedsageligt, at en stigende andel af personer under 65 lever i husholdninger med kun én voksen. Denne tendens forventes at fortsætte de kommende år, hvorfor antallet af enlige husholdninger ventes at være voksende frem til 2040. Enlige vil derfor udgøre en stigende andel af den samlede befolkning, idet andelen forventes at stige fra 36,5 pct. af alle voksne i 2013 til 40,1 pct. i 2040. Antallet af par forventes at være nogenlunde konstant fremadrettet trods stigningen i antallet af enlige. Det skyldes blandt andet en stigning i den forventede levealder, således at man lever længere og derfor kan bo sammen med en eventuel partner i en længere del af sit liv.

Figur 1. Antal husholdninger 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.

Stigende antal husholdninger øger bolig efterspørgslen

Stigningen i antallet af husholdninger medfører en stigning i antallet af efterspurgte boliger. Samlet set betyder den voksende befolkning og det ændrede samlivsmønster, at antallet af efterspurgte boliger stiger fra 2,59 mio. i 2010 til 2,94 mio. i 2040. Samlet set forventes bolig efterspørgslen altså at stige med 350.000 boliger i perioden 2010–40. Heraf forventes 51,9 pct. af stigningen at ligge i hovedstadsområdet.

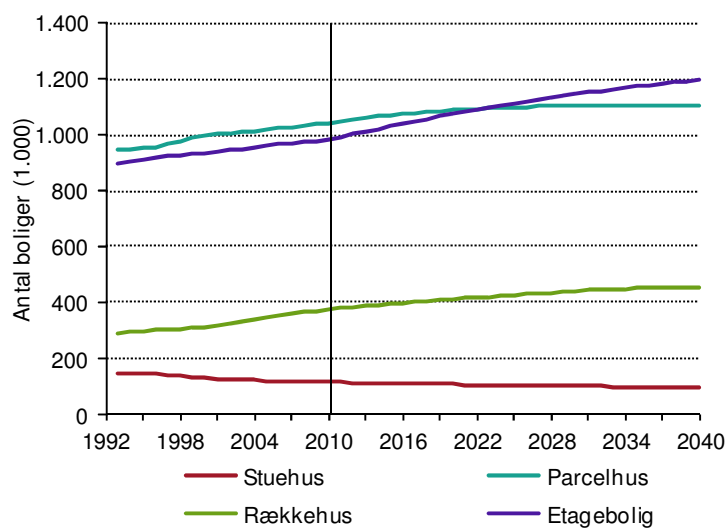
Stigningen i bolig efterspørgslen svarer til en nettotilvækst i boligbeholdningen på 11.775 boliger om året i fremskrivningsperioden, hvis stigningen i efterspørgslen skal imødekommes. Til sammenligning er bolig efterspørgslen i perioden 1993–2010 steget med mellem 10.000 og 27.000 boliger årligt med en gennemsnitlig stigning på 15.250 boliger. 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 for at imødekomme efterspørgslen.

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

Aldring og tilflytning mod byområder øger efterspørgslen efter lejeboliger og etageboliger

Den stigende bolig efterspørgsel frem mod 2040 forventes især at ske blandt lejeboliger, som derved vil udgøre en stige andel af den samlede boligbestand. Fra at udgøre 48,1 pct. af boligbestanden i 2010 forventes lejeboligers andel således at stige til 52,0 pct. i 2040.

Den stigende efterspørgsel efter lejeboliger følger især af centralisering omkring de større byområder, ændret samlivsmønster og aldring af befolkningen. Det ændrede samlivsmønster og centraliseringen omkring de store byområder øger efterspørgslen efter lejeboliger, da disse er overrepræsenteret blandt enlige og i byområderne. Aldringen af befolkningen øger hovedsageligt efterspørgslen efter lejeboliger i form af pleje- og ældreboliger.

Figur 2. Antal boliger fordelt efter boligens art (udvalgte kategorier), 1993–2040.

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

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

Figur 2 viser udviklingen i antallet af efterspurgte boliger frem til 2040 fordelt efter boligens art. Fremskrivningens resultater peger mod en stigende efterspørgsel efter parcelhuse, etageboliger og rækkehuse. Der forventes især en stigning i efterspørgslen efter etageboliger, således at efterspørgslen efter etageboliger fremadrettet vil overstige Efterspørgslen efter parcelhuse. Etageboligers andel af den samlede boligbestand forventes at stige fra 37,9 pct. i 2010 til 40,7 pct. i 2040. Stigningen følger hovedsageligt af tilflytning til de store byområder.

En mere omfattende sammenfatning, der beskriver fremskrivningsmetoden og rapportens hovedresultater nærmere, samt den fulde rapport kan downloades fra www.dreammodel.dk

Yderligere oplysninger

Forskningschef

Peter Stephensen

psp@dreammodel.dk

+45 33 44 58 99

Specialkonsulent

Jonas Zangenberg Hansen

jzh@dreammodel.dk

+45 33 44 58 91

DREAM, Danish Rational Economic Agents Model

Amaliegade 44, DK-1256 København K

www.dreammodel.dk