

DREAM

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme

Jonas Zangenberg Hansen og
Andreas Østergaard Iversen

November 2017

Forord

Udvalget om ejerlejlighedsloven har fået til opgave at vurdere muligheder og konsekvenser ved at lempe ejerlejlighedslovens nuværende forbud mod at opdele ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger samt udlejningsejendomme opført før 1. juli 1966 i ejerlejligheder.

Udvalget har bedt DREAM gennemføre to undersøgelser, der fokuserer på, hvilke konsekvenser det ville have for boligmarkedet, såfremt det tillades, at visse ejendomstyper, som i dag er begrænset af ejerlejlighedslovens forbud, kan opdeles i ejerlejligheder.

Den ene undersøgelse fokuserer på konsekvenserne af en ophævelse af ejerlejlighedslovens fulde forbud mod opdeling i ejerlejligheder. Den anden undersøgelse har hovedfokus på en ophævelse af forbuddet for de mindre private udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv eller tre til fem boliglejemål uanset ejendommens antal erhvervsenheder. Den anden undersøgelse præsenteres i denne rapport.

Formålet med rapporten er

- At kvantificere hvor stort et økonomisk incitament der er til at omdanne private udlejningsboliger i småejendomme til ejerlejligheder,
- At vurdere, hvordan udbuddet af forskellige boligformer ændres, hvis det bliver muligt at opdele private udlejningsboliger i småejendomme i ejerlejligheder,
- At skønne over ændringen i boligtagernes økonomiske byrde ved at bo i boligen, såfremt private udlejningsboliger i småejendomme omdannes til ejerlejligheder,
- At skabe grundlag for at vurdere, hvordan prisdannelsen på ejerboligmarkedet påvirkes af en ophævelse af forbuddet mod at opdele private udlejningsboliger i småejendomme i ejerlejligheder.

DREAM har specificeret alle forudsætninger og beregningsmetoder. Udvalget om ejerlejlighedsloven har derfor hverken ansvaret for den anvendte analysemetode eller de anvendte beregningsforudsætninger. Konklusioner, som præsenteres i rapporten, er alene DREAMs og kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for udvalgets vurdering.

Analysen er udført af DREAM-gruppen ved Jonas Zangenberg Hansen og Andreas Østergaard Iversen. Maria Andreasen har bistået med data-, beregnings- og editeringsopgaver. Analysen er udført i perioden primo september til ultimo oktober 2017.

København, november 2017

Henvendelse om rapporten kan ske til

DREAM
Amaliegade 44
1256 København K

Mail: info@dreammodel.dk
Telefon: 25 26 27 60

Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme

Indholdsfortegnelse

Forord

Sammenfatning	1
1. Indledning.....	9
2. Mindre udlejningsejendommers rolle på det danske boligmarked	11
2.1. Det danske boligmarked og boligformer i Danmark.....	11
2.2. Småejendomme med to til fem udlejningslejligheder.....	13
2.3. Ubeboede småejendomme	20
2.4. Udvælgelse af udlejningslejligheder i småejendomme	22
3. Omdannelse af udlejningsboliger i småejendomme til ejerlejligheder	23
3.1. Opgørelse af andel, som formodes at omdanne til ejerlejlighed	23
3.2. Andel af udlejningslejligheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder	26
3.3. Andel med økonomisk incitament til omdannelse efter region	29
3.4. Betydningen af transaktionsomkostninger	36
3.5. Beregningsforudsætninger	37
4. Konsekvenser af omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder.....	39
4.1. Boligmarkedets sammensætning efter ejerform	39
4.2. Kapitalgevinst til ejere af udlejningslejligheder i småejendomme.....	44
4.3. Boligomkostning.....	46
4.4. Boligbyrde.....	51
4.5. Ændring i boligomkostning for boliger, som omdannes til ejerlejlighed	54
5. Konklusion.....	58
Referencer	61
Appendiks A: Undersøgelsens datagrundlag.....	63
Appendiks B: Private udlejningslejligheder i småejendomme og deres beboere	67
Appendiks C: Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejligheder.....	75
Appendiks D: Boligomkostninger og boligbyrde efter alder	78
Appendiks E: Husstandsindkomst og boligbyrde efter region	80
Appendiks F: Fastsættelse af ejendomsværdien for mindre udlejningsejendomme	85
Appendiks G: Beregning af boligomkostninger	97

Sammenfatning

Ejerlejligheder blev introduceret som boligform i 1966, hvor ejerlejlighedsloven blev vedtaget. Loven indeholder blandt andet bestemmelser om, hvilke ejendomme der kan opdeles i ejerlejligheder. Det omfatter et forbud mod omdannelse af beboelsesejendomme til ejerlejligheder, hvis ejendommen er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og hvis ejendommen enten indeholder mere end to boligheder, eller ejendommen består af to beboelseslejligheder og erhverv.

Rapporten betragter private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Småejendomme defineres til de mindste beboelsesejendomme begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerlejligheder. Undersøgelsen omhandler derfor udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv eller tre til fem boliglejemål uanset ejendommens antal erhvervsenheder.

I alt vurderes omkring 208.000 privatejede udlejningsboliger at være underlagt ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger. Heraf er cirka 60.000 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Rapporten undersøger de skønnede konsekvenser ved at give ejerne af disse småejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

Private udlejningslejligheder i småejendomme er nogenlunde jævnt fordelt over hele landet. Over alle bystørrelser og i alle kommuner udgør udlejningslejligheder i småejendomme således en forholdsvis konstant andel af den samlede boligbestand på mellem to til fem pct. Andelen er dog mindre i Hovedstadsområdet og landdistrikterne. Beliggenheden af udlejningslejligheder i småejendomme er dermed anderledes end udlejningslejligheder generelt, som i højere grad er koncentreret i de større byområder. Foruden beliggenhed ligner private udlejningslejligheder i småejendomme den gennemsnitlige private udlejningslejlighed i forhold til størrelse, ligesom beboersammensætningen efter alder og disponibel indkomst er nogenlunde ens.

Hvor mange udlejningslejligheder i småejendomme forventes omdannet til ejerlejligheder?

Tillades det, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 kan omdannes til ejerlejligheder, træffes beslutningen om, hvorvidt ejendommen skal omlægges af udlejeren. Det forudsættes, at udlejeren vælger at omdanne sin udlejningsejendom til ejerlejligheder, hvis vedkommende opnår en økonomisk gevinst herved. Ved økonomisk gevinst menes, at ejendommens værdi indeholdende ejerlejligheder overstiger ejendommens nuværende værdi som udlejningsejendom. Der fratrækkes omkostninger forbundet med omdannelsen. Ubeboede udlejningsejendomme antages ikke at blive omdannet til ejerlejligheder. Metoden til beregning af den økonomiske gevinst er nærmere beskrevet i afsnit 3.1.

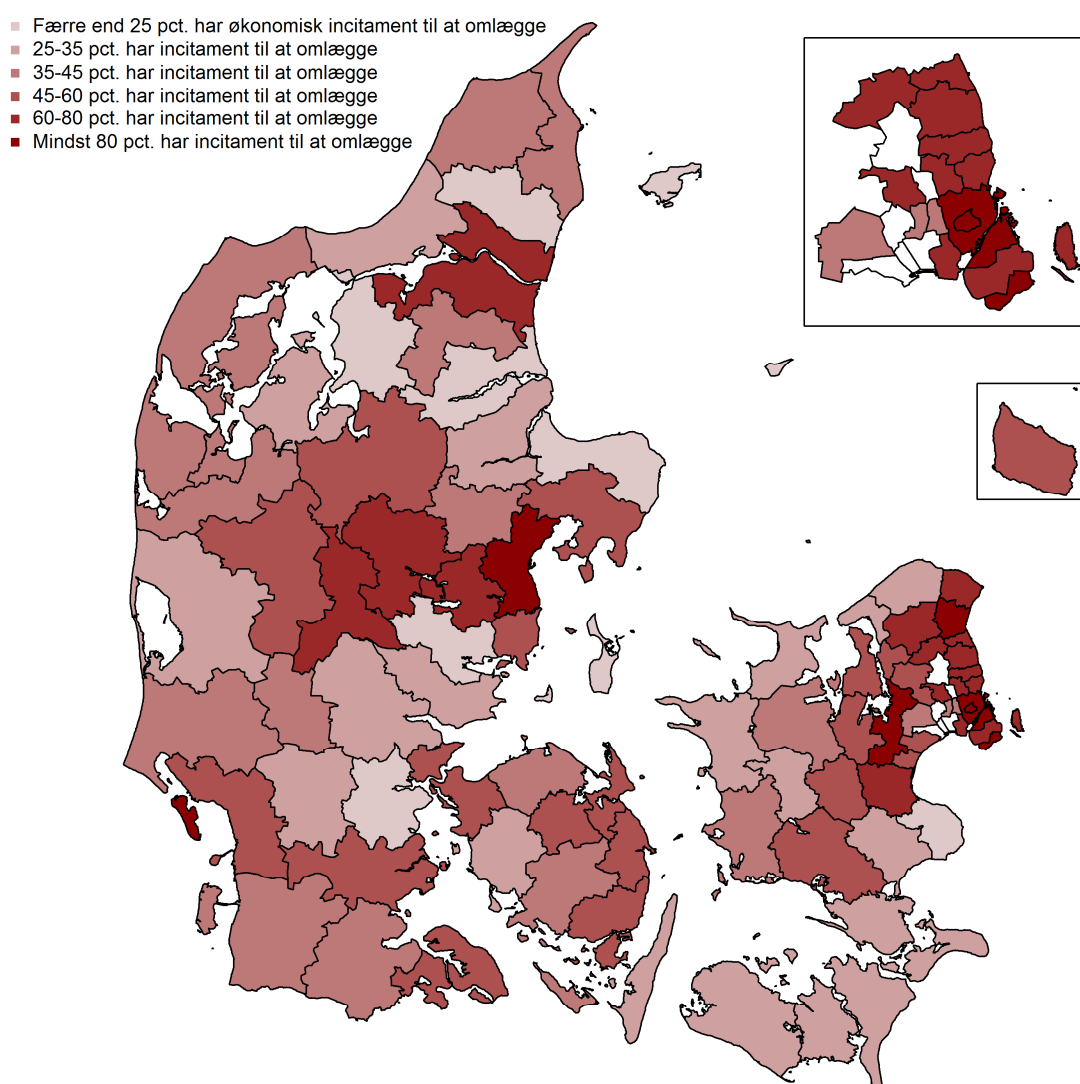
På landsplan skønnes det, at ejerne af 48 pct. af de private udlejningslejligheder, som er beliggende i småejendomme opført senest i 1966, i 2014 ville have haft økonomisk incitament til at omdanne lejlighederne til ejerlejligheder. Disse boliger antages omlagt til ejerlejligheder, såfremt der gives mulighed herfor. På landsplan vurderes knap 29.000 private udlejningslejligheder herved omdannet til ejerlejligheder. Dette svarer til cirka én pct. af den samlede bestand af helårsboliger.

De udlejningsejendomme, hvor udlejeren opnår en økonomisk gevinst ved at omdanne boliglejemålene til ejerlejligheder, vil formentlig blive omdannet forholdsvis hurtigt, efter muligheden gives. Da lejekontrakten for de nuværende lejere er uopsigelig fra udlejers side, vil lejerne kunne blive boende i lejligheden på uændrede vilkår, efter boligen er omdannet til ejerlejlighed. Lejligheden vil dermed først kunne sælges uden lejere, når de nuværende lejere fraflytter lejemålet.

Der er store geografiske forskelle på, hvor der vurderes at være økonomisk incitament til at omdannelse til ejerlejlighed. Det fremgår af Figur 1, som viser andelen indenfor hver kommune, som i 2014 skønnes at have økonomisk incitament til at omdanne private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 i ejerlejligheder.

Generelt var andelen af småejendomme, hvor ejendommens alternative pris indeholdende ejerlejligheder oversteg udlejningsejendommens nuværende værdi, størst i det centrale København. Andelen med økonomisk incitament til omdannelse aftager, når afstanden til Hovedstaden øges. Samme billede ses omkring Aarhus og de øvrige større provinsbyer. Hvilke private udlejningsejendomme, hvor udlejeren vurderes at have økonomisk incitament til at omdanne boliglejemålene til ejerlejligheder, beskrives nærmere i afsnit 3.2.

Figur 1. Andel af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, som i 2014 skønnes omdannet til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: Kommuner, hvor der findes færre end 10 private udlejningsejendomme med to til fem boliglejemål, er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

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

Udlejeren opnår en kapitalgevinst ved omdannelse af de udlejningsejendomme, som formodes omdannet til ejerlejligheder. Gevinsten udregnes på baggrund af de i 2014 gældende priser på

udlejnings- og ejerboligmarkedet. Gevinsten opgøres per lejlighed, og den vurderes i gennemsnit at være i størrelsesordenen en halv mio. kr. (median 250.000 kr.). Særligt i Hovedstadsområdet skønnes udlejerne at opnå betydeligt større kapitalgevinster i størrelsesordenen 1,5 mio. kr. per lejlighed, der omdannes. I Aarhus, Odense og Aalborg skønnes gevinsten i gennemsnit at være en tredjedel af i Hovedstadsområdet. Kapitalgevinstens størrelse aftager yderligere, hvis mindre byområder betragtes. Kapitalgevinstens fordeling er nærmere beskrevet i afsnit 4.2.

Der vil være en række omkostninger ved at omdanne en udlejningsejendom til ejerlejligheder. Dels vil der være visse omkostninger forbundet med gennemførsel af en udstykningssag (landinspektør, advokat mv.), og dels kan der være en udgift til at bringe ejendommen i sådan stand, at den lever op til de lovmæssige kvalitetskrav, der er til ejerlejligheder. Disse omkostninger benævnes transaktionsomkostninger og sættes til 50.000 kr. per lejlighed.

Følsomhedsberegninger på transaktionsomkostningens størrelse viser, at særligt udenfor de største byer vurderes andelen, der omdannes til ejerlejligheder, at være påvirket af omkostningens størrelse. Dette følger af, at forskelsbeløbet mellem udlejningsejendommens nuværende værdi og samme ejendoms alternative værdi indeholdende ejerlejligheder er relativt lille i disse områder. Fordobles transaktionsomkostningen til 100.000 kr. per lejlighed, vurderes andelen med økonomisk incitament til omdannelse at falde fra 48 til 42 pct. af samtlige udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Betydningen af transaktionsomkostningens størrelse beskrives nærmere i afsnit 3.3.

Hvordan ændres udbuddet af forskellige boligformer, såfremt omdannelse finder sted?

Tillades det, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 omdannes til ejerlejligheder, vil boligmarkedets sammensætning ændres, når visse udlejere benytter sig af muligheden for omdannelse.

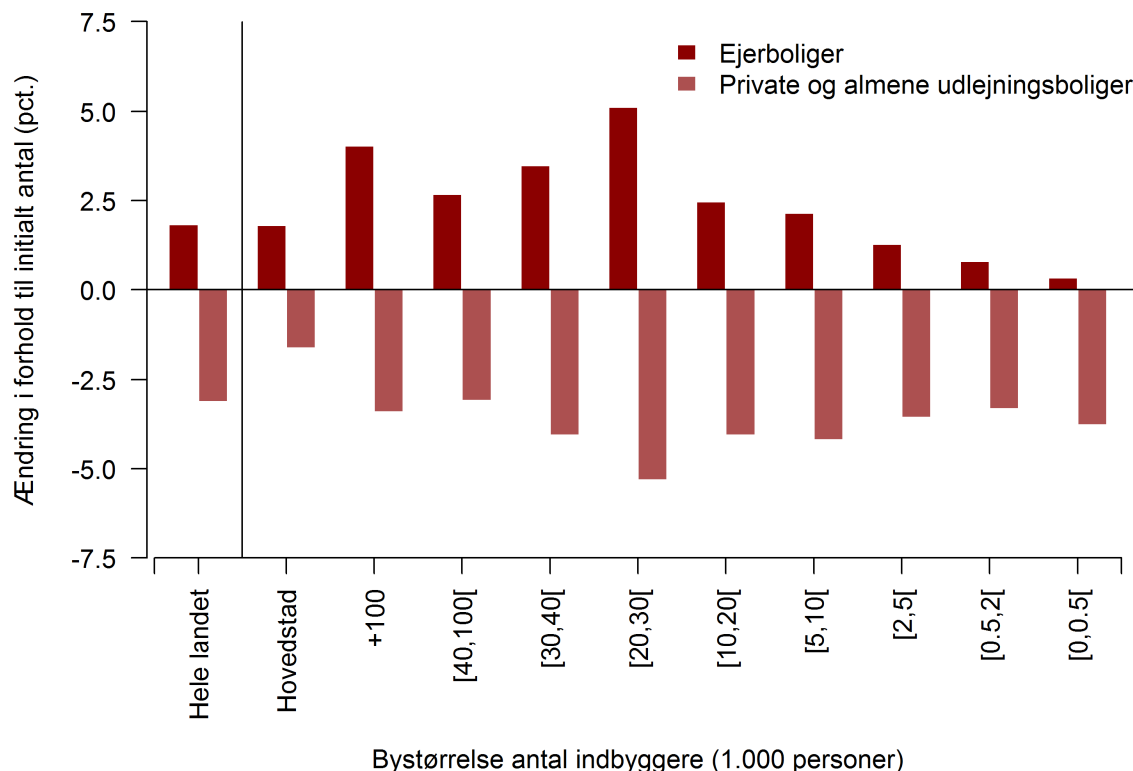
Idet private udlejningslejligheder i småejendomme udgør en forholdsvis beskeden andel af den samlede boligbestand i alle dele af landet, vil muligheden for omdannelse af disse til ejerlejligheder kun påvirke det samlede boligmarked i begrænset omfang. På landsplan skønnes muligheden for omdannelse at påvirke omkring én pct. af det samlede antal helårsboliger. Dette omfatter, at udbuddet af private og almene udlejningsboliger på landsplan reduceres med 3,2 pct. Modsat øges antallet af ejerboliger med 1,8 pct. Disse andele udtrykker, hvor stort et negativt (positivt) udbudsstød, som sker til udbuddet af udlejningsboliger (ejerboliger).

Påvirkningen af boligmarkedet vurderes forskellig på tværs af landet, jf. Figur 2. Den mindste indvirken på det samlede udlejningsmarked (alle private og almene udlejningsboliger) ventes i Hovedstadsområdet, hvor en stor andel af udlejningsboligerne er beliggende i ejendomme med flere end fem boligenheder. Den største påvirkning af udlejningsmarkedet skønnes at ske i byområder med mellem 5.000 og 40.000 indbyggere. Her vurderes i gennemsnit 3,4 pct. af alle udlejningsboliger i området at blive omdannet til ejerlejligheder. Dette følger af, at en forholdsvis høj andel af de private udlejningslejligheder i småejendomme vurderes omdannet samtidig med, at private udlejningslejligheder i småejendomme udgør en relativt stor andel af udlejningsmarkedet.

Gives der mulighed for at omdanne udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder, skønnes den største stigning i udbuddet af ejerboliger at ske i provinsbyer med mindst 5.000 indbyggere. I disse områder anslås bestanden af ejerboliger at stige med 2-5 pct. I de mindre landsbyer og i landdistrikterne vurderes påvirkningen af ejerboligmarkedet at være beskeden, da få udlejningslejligheder skønnes omdannet, ligesom udlejningsmarkedet i disse områder udgør en relativt lille andel af det samlede boligmarked.

De skønnede ændringer i udbuddet af forskellige ejerformer, som følge af en eventuel omdannelse af private udlejningslejligheder i småejendomme til ejerboliger, er nærmere beskrevet i afsnit 4.1.

Figur 2. Boliger efter ejerform og bystørrelse, ændring i forhold til initialt antal boliger primo 2015.



Anm.: Figuren viser ændringen i antallet af boliger med den givne ejerform – hvis private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder – sat i forhold til det nuværende antal boliger.

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

Hvorledes påvirkes omkostningen ved at bo i boligen, ifald denne omdannes til ejerbolig?

For at illustrere de økonomiske konsekvenser for boligtagerne af en eventuel omlægning af udlejningslejligheder til ejerlejligheder sammenlignes den såkaldte boligomkostning i private udlejnings- og ejerboliger. Boligomkostningen udtrykker boligtagerens samlede økonomiske byrde ved at bo i boligen, og omkostningen kan tolkes som den 'husleje', som betales for at bo i en given bolig.

Private udlejningslejligheder vurderes i gennemsnit at være mindre omkostningstunge end ejerlejligheder, idet omkostningen i privat udlejning opgøres til omkring tre fjerdedele af omkostningen i ejerlejligheder. At udlejningslejligheder skønnes billigere end ejerlejligheder skyldes hovedsageligt, at huslejens niveau i de betragtede private udlejningslejligheder i vid udstrækning er lavere end den markedsbestemte leje, da størstedelen af lejlighederne er underlagt huslejeregulering.

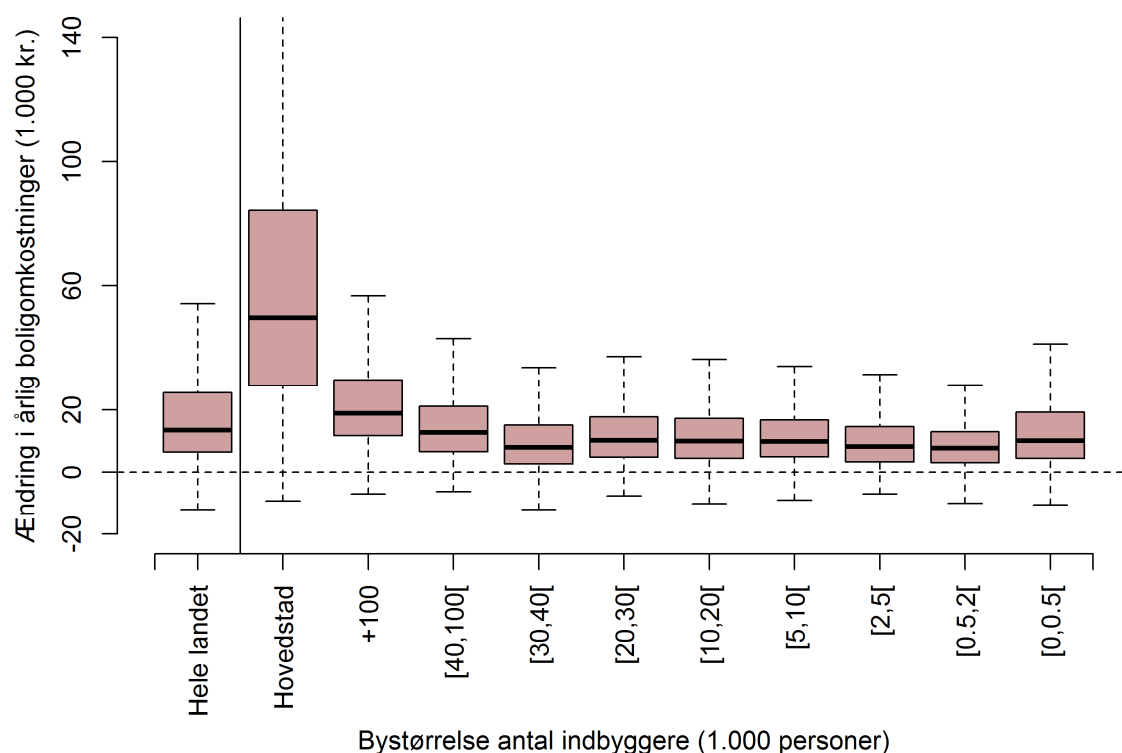
Desuden opgøres ændringen i boligomkostningen for de private udlejningslejligheder i småejendomme, der formodes omdannet til ejerlejligheder. For de nuværende lejere vil huslejen – og dermed boligomkostningen – være upåvirket af udlejers mulighed for at omdanne ejendommen til ejerlejligheder. Da lejekontrakten samtidig er uopsigelig fra udlejers side, kan de nuværende beboere vælge at blive boende i udlejningslejligheden som lejere, selv hvis lejligheden omdannes til ejerbolig.

For de udlejningslejligheder i småejendomme, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen således først ændres, når de nuværende lejere fraflytter boligen, som derefter må formodes solgt som ejerlejlighed. Efter salget som ejerbolig anslås boligomkostningen for den nye boligtager i den tidligere udlejningslejlighed i gennemsnit at stige i alle dele af landet. Den gennemsnitlige stigning skønnes til knap 22.000 kr. årligt, som det ses i Figur 2.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være klart størst i Hovedstadsområdet efterfulgt af de øvrige større byer. I de mindre byer og landdistrikterne formodes stigningen at være mere moderat. Størstedelen af den geografiske variation forklares af, at ejerlejlighedsprisen er betydeligt højere i de større byområder, hvilket direkte afspejles i boligtagernes kapitalomkostning. Huslejens nuværende niveau ses derimod at være mere konstant på tværs af landet, dog med tendens til, at lejen er svagt større i de største byer. Ændringen i boligomkostningen ved omdannelse til ejerlejligheder bringer omkostningsniveauet ved de omdannede udlejningslejligheder på niveau med boligomkostningen i eksisterende ejerlejligheder i samme område.

En mere uddybende beskrivelse af lejligheders boligomkostninger, samt ændringen i omkostningen såfremt ældre udlejningslejligheder i småejendomme omdannes til ejerboliger, er nærmere beskrevet i afsnit 4.3.

Figur 3. Ændring i boligomkostning for fremtidige boligtagere, som køber en omdannet udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Boksplottet angiver ændringen i boligomkostningsfordelingerne for en fremtidig boligtager, der køber en privat udlejningslejlighed i en småejendom opført senest i 1966, som er omdannet til ejerlejlighed. Ændringen for boligomkostningsfordelingerne vises for hele landet og over bystørrelse.

Note: Forklaring af boksplot: Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelings øvre og nedre kvartil (25- og 75-percentilerne), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentilen). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse angiver fordelings "haler", som illustrerer fordelings ydre observationer (de stiplede linjer er afgrænset ved 95-pct. konfidensintervallet til medianen).

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

Påvirkes prisdannelsen på ejerboligmarkedet, hvis omdannelse til ejerlejlighed tillades?

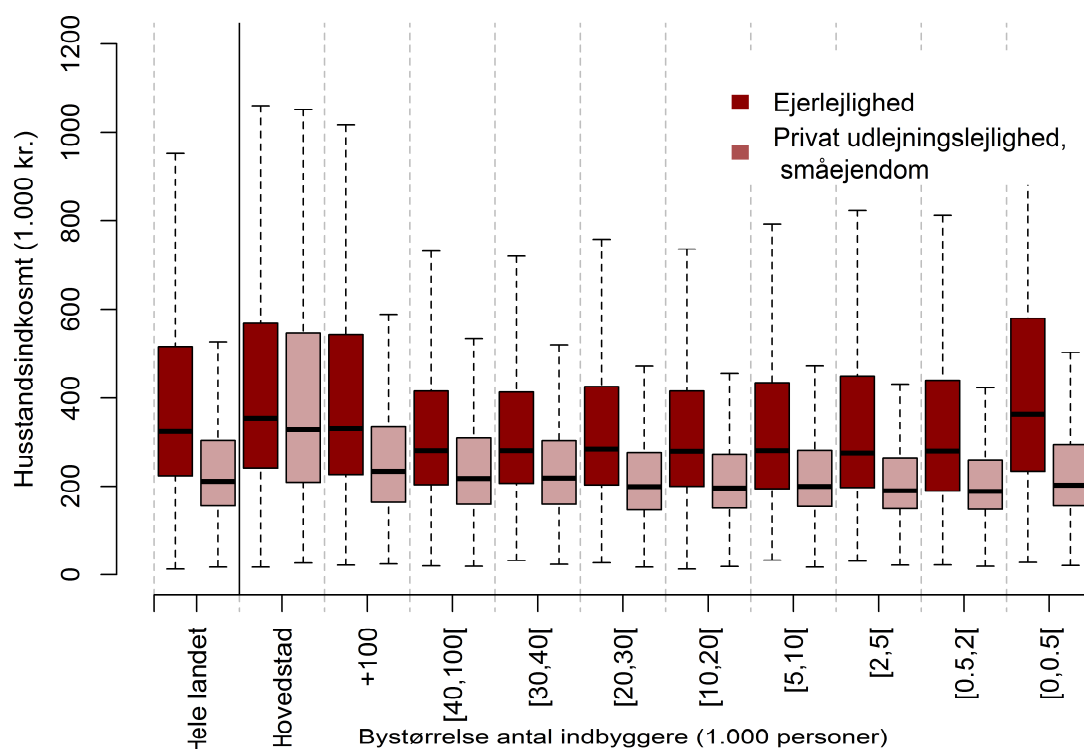
På kort sigt påvirkes boligmarkedet kun i begrænset omfang. De nuværende lejere kan således vælge at blive boende til en uændret husleje, da lejerne er sikret mod opsigelse fra udlejers side. I en periode vil en stor andel af beboerne i de tidligere udlejningslejligheder forblive de samme, og effekterne på boligmarkedet vil således være begrænsede. Over tid fraflytter de nuværende lejere deres boliger, og på langt sigt udskiftes beboerne i alle omdannede lejligheder.

Har de nye personer på ejerboligmarkedet samme disponible indkomst og samme boligmæssige adfærd som de personer, der i forvejen er på ejerboligmarkedet, vil ejerboligprisen være uændret. Med boligmæssig adfærd menes, hvor stor en andel af indkomsten disse husholdninger ønsker at anvende på boligforbrug.

Nuværende lejlighedsejere har i gennemsnit en højere disponibel husstandsindkomst end lejere i private udlejningslejligheder. Det fremgår af Figur 4, som for hele landet og over bystørrelse sammenligner den disponible husstandsindkomst for lejere i private udlejningslejligheder i småejendomme og lejlighedsejere. Den højeste disponible husstandsindkomst findes i Hovedstadsområdet, og det fremgår, at indkomstniveauet bliver lavere, desto mindre byområde boligen er beliggende i.

Med undtagelse af Hovedstadsområdet ses det indenfor alle bystørrelser, at den disponible husstandsindkomst for beboere i udlejningslejligheder konsekvent er lavere end indkomsten for lejlighedsejere. Dette skyldes blandt andet, at lejere i gennemsnit er yngre end boligejere og derfor også har en anden arbejdsmarkedstilknytning. Der ses ligeledes et betydeligt overlap mellem indkomstfordelingen for lejere i private udlejningslejligheder i småejendomme og lejlighedsejere. Der gives en yderligere karakteristik af lejlighedsejere og lejere i private udlejningslejligheder i afsnit 2.2.

Figur 4. Husstandens disponible indkomst efter bystørrelse og ejerform, 2014.



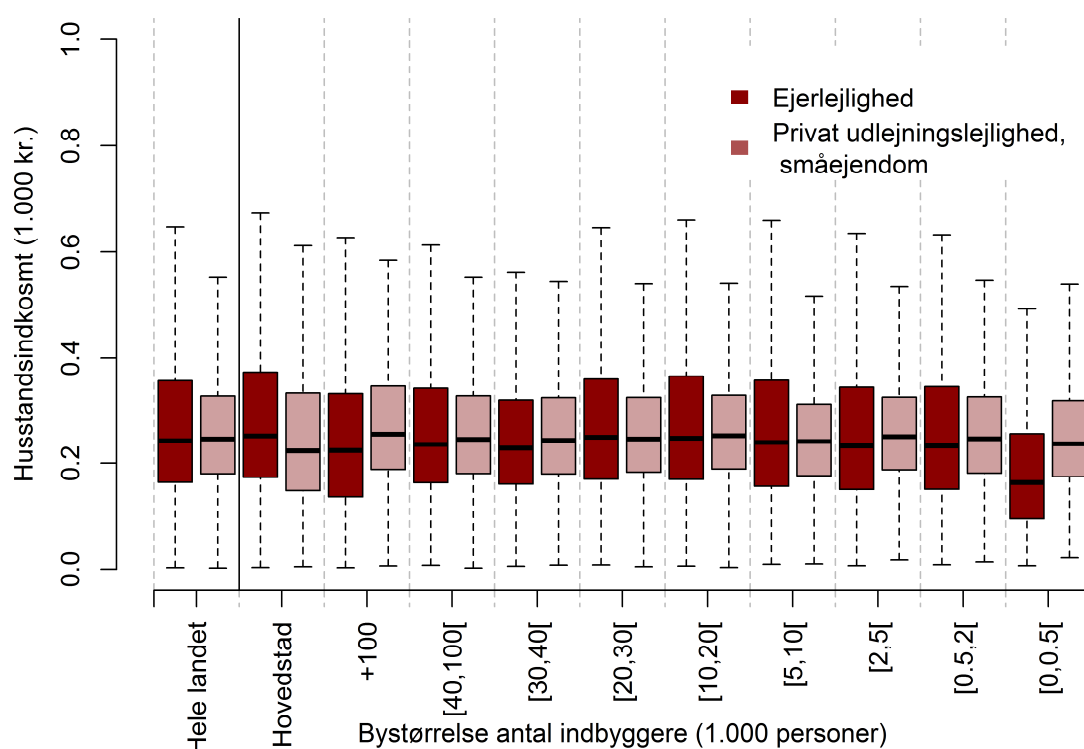
Anm.: Disponibel indkomst er opgjort som den samlede disponible indkomst (eksklusiv boligrelaterede udgifter) for voksne beboere i husstanden. Se note til Figur 3 for forklaring af boksplot.

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

For at illustrere husholdningernes adfærd beregnes den såkaldte boligbyrde, som viser, hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi. Boligbyrden udtrykker, hvor stor en andel af den disponible husstandsindkomst boligtageren har præference for at anvende på boligforbrug.

Boligbyrden vurderes stort set ens for lejere i private udlejningslejligheder og lejlighedsejere. Det vil sige, at boligtagerne uanset ejerform har tilnærmelsesvis samme adfærd i forhold til, hvor stor en andel af husholdningens disponible indkomst, husstanden vælger at bruge på bolig tjenesten. Boligbyrdefordelingen for hele landet og over bystørrelse er vist i Figur 5. Det ses, at den gennemsnitlige boligbyrde er på omkring 30 pct. med en median på 25 pct. Af figuren fremgår det desuden, at boligbyrden stort set er konstant over bystørrelse. Boligbyrden er beskrevet nærmere i afsnit 4.3.

Figur 5. Husstandens boligbyrde efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Anm.: Boligbyrden er defineret som boligomkostning sat i forhold til disponibel husstandsindkomst. Se note til Figur 3 for forklaring af boksplot.

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

Resultaterne peger på, at de nye boligtagere på ejerboligmarkedet på langt sigt har et lavere budget til bolig end dem, der i forvejen er på ejerboligmarkedet, jf. Figur 4. Da boligtagerne har tilnærmelsesvis samme adfærd, jf. Figur 5, kan dette medføre, at prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet bliver svagere end i situationen, hvor forbuddet mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme blev opretholdt. Da udbuddet af ejerlejligheder kun påvirkes i begrænset omfang – på landsplan vurderes udbuddet af ejerboliger at stige med 1,8 pct. – virker det imidlertid mest sandsynligt, at effekten på prisudviklingen på ejerboligmarkedet

vil være relativt svag i forhold til, hvis ejerlejlighedslovens fulde forbud mod omdannelse til ejerlejlighed ophæves¹. Lokalt vurderes det dog, at effekterne kan være af anseelig størrelse.

Da de eksisterende lejere er beskyttet mod opsigelse fra udlejers side, vil lejlighederne først blive solgt til nye boligtagere, når de nuværende lejere fraflytter. Salg af omdannede udlejningslejligheder uden lejere sker derfor løbende over en årrække. Dette vil være medvirkende til, at priseffekten som følger af ændret lovgivning dæmpes.

I de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, skønnes boligomkostningen i gennemsnit at stige, når nye boligtagere køber lejligheden på ejerlejlighedsmarkedet. De øgede omkostninger kan betyde, at udlejningslejlighederne efter omdannelse til ejerbolig i stedet ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Ændringen i beboersammensætningen vurderes dog begrænset, idet der i alle dele af landet fortsat vil være stort set samme antal udlejningsboliger til rådighed. Således vurderes den største nedgang i udbuddet af private- og almene udlejningsboliger indenfor en given bystørrelse at være i størrelsesordenen 5 pct.

Den største stigning i boligomkostningen for de lejligheder, som omdannes til ejerlejligheder, ventes i Hovedstadsområdet, jf. Figur 3. I samme område vurderes dog begrænsede effekter i forhold til ændret beboersammensætning og på prisudviklingen på ejerboligmarkedet. Dette skyldes, at udbuddet af udlejningsboliger er forholdsvis stort i Hovedstadsområdet, hvorfor der her sker det mindste relative fald i udbuddet af udlejningsboliger. Effekterne i forhold til ændret beboersammensætning og effekten på prisudviklingen på ejerboligmarkedet er ikke undersøgt nærmere.

I provinsbyer med mindst 5.000 indbyggere vurderes 3-5 pct. af den samlede bestand af udlejningsboliger at blive omdannet til ejerlejligheder, hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omlægges. Da boligomkostningen samtidig skønnes at stige, kan der i disse byer ske en større påvirkning af både beboersammensætning og boligprisudvikling, end det er tilfældet i Hovedstadsområdet.

I de mindste byområder og i landdistrikterne vurderes 3,5 pct. af private og almene udlejningsboliger omdannet til ejerlejligheder, hvis der gives mulighed for omdannelse af private udlejningslejligheder i småejendomme. Dette forventes kun at påvirke boligprisudviklingen på ejerboligmarkedet i ringe grad, da ejerboliger udgør en forholdsvis stor andel af boligbestanden i disse områder, og den relative ændring i udbuddet af ejerboliger derfor er ganske svag.

I det omfang der sker en større omrokering af boligtagerne, som følge af muligheden for omdannelse til ejerlejlighed, kan dette påvirke søgningen mod almene boliger. Såfremt boligprisudviklingen ændres, eller efterspørgslen efter udlejningsboliger stiger, kan dette påvirke mængden af nybyggeri af henholdsvis ejer- og udlejningsboliger. Sådanne effekter i forhold til nybyggeri, og effekten på søgningen mod almene boliger, er ikke undersøgt nærmere.

¹ En fjernelse af ejerlejlighedslovens fulde forbud mod omdannelse til ejerlejlighed er undersøgt i Zangenberg og Iversen (2017): *Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder*. DREAM rapport, september 2017.

1. Indledning

Ejerlejligheder blev introduceret som boligform som en del af "det store boligforlig" fra 1966. Siden har der været mulighed for, at nyopførte boliger kunne konstrueres som ejerlejligheder. Kun i to perioder fra 1966-71 og mellem 1976-79 har det været muligt at omdanne eksisterende boliger til ejerlejligheder.

Siden 1979 har ejerlejlighedsloven indeholdt et forbud mod omdannelse af beboelsesejendomme til ejerlejligheder, hvis ejendommen er påbegyndt opført før 1. juli 1966, og hvis ejendommen indeholder mere end to boligenheder (eller to boliglejligheder og erhverv). Desuden er det ifølge ejerlejlighedsloven forbudt at omdanne private andelsboliger beliggende i etageejendomme til ejerlejligheder.

I forsommeren 2016 blev der nedsat et udvalg, som skal komme med anbefalinger og forslag til en moderniseret ejerlejlighedslov. Udvalget skal blandt andet vurdere de skønnede konsekvenser ved at give ejere af ejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

I forbindelse med arbejdet i udvalget om ejerlejlighedsloven gennemføres to undersøgelser, der fokuserer på, hvilke konsekvenser det ville have for boligmarkedet, såfremt det tillades, at visse ejendomstyper, som i dag er begrænset af ejerlejlighedslovens forbud, kan opdeles i ejerlejligheder.

Den ene undersøgelse fokuserer på konsekvenserne af en ophævelse af det fulde forbud mod omdannelse af andelsboliger i etageejendomme og private udlejningslejligheder i ejendomme opført senest 1966 og med mere end to beboelseslejligheder. Denne undersøgelse refereres der løbende til gennem denne rapport som Zangenberg og Iversen (2017).

Den anden undersøgelse præsenteres i foreliggende rapport. Rapporten har hovedfokus på en ophævelse af forbuddet for de mindre private udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv eller tre til fem boliglejemål uanset ejendommens antal erhvervsenheder.

Begge undersøgelser er gennemført efter samme skabelon, idet der fokuseres på fire overordnede problemstillinger: For det første, hvor stor en andel af den eksisterende boligmasse, som vurderes at blive omdannet til ejerlejligheder, såfremt denne mulighed gives. En bolig forventes omdannet til ejerlejlighed, hvis boligens ejer opnår en økonomisk gevinst herved. Ved at sammenligne hver boligs nuværende værdi med samme boligs alternative værdi som ejerbolig, opnås et skøn for, hvor stor en andel af boligerne, som kan forventes omdannet til ejerlejligheder. For det andet, hvordan udbuddet af forskellige boligformer forventes at blive ændret, hvis boliger med økonomisk incitament hertil omlægges til ejerlejligheder.

For det tredje vurderes ændringen i omkostningen ved at bo i boligen, ifald denne omdannes til ejerbolig. Der fokuseres både på ændringen i omkostningen, hvis boligen fortsat bebos af samme beboer som i dag og på ændringen i omkostningen, når en ny beboer køber bolig på ejerlejlighedsmarkedet. For det fjerde kan de foregående analyser danne grundlag for en vurdering af, hvorledes prisen på ejerboligmarkedet påvirkes, hvis forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder helt fjernes henholdsvis lempes.

Baggrund om forbuddet mod opdeling i ejerlejligheder

Ved ejerlejlighedslovens indførelse åbnede man for muligheden for omdannelse af udlejningslejligheder til ejerlejligheder. Muligheden for opdeling i ejerlejligheder blev dog udnyttet på en ikke tilsigtet måde, idet ældre, dårlige ejendomme i stort omfang blev omdannet til ejerlejligheder. I 1972 blev derfor vedtaget et forbud mod at opdele etageejendomme i ejerlejligheder, når ejendommen var opført før 1. juli 1966. Forbuddet blev ifølge lovforslaget

indført for at forhindre den utilsigtede, betydelige reduktion i antallet af lejelejligheder med en relativ lav husleje.

I 1976 blev det igen muligt at opdele etageejendomme i ejerlejligheder forudsat, at ejerlejlighederne opfyldte en række kvalitetskrav. Desuden skulle udlejerens inden opdelingen i ejerlejligheder have tilbudt lejerne at overtage ejendommen som andelsboligforening. Kvalitetskravene havde imidlertid ikke den ønskede effekt, da disse medførte spekulative ombygninger af nogle lejligheder for at opfylde nævnte kvalitetskrav. Dette kunne for eksempel være udvidelse af køkken og bad, der medførte en uhensigtsmæssig indretning af resten af lejligheden. Kvalitetskravene blev som følge heraf skærpet i 1977.

I 1979 blev der imidlertid igen vedtaget forbud mod at opdele etageejendomme i ejerlejligheder, hvis ejendommen var påbegyndt opført før 1. juli 1966. Undtaget for forbuddet er fredede ejendomme og ejendomme med op til og med to beboelsesenheder uden erhverv.

Desuden indeholder ejerlejlighedsloven forbud mod at opdele etageejendomme ejet af private andelsboligforeninger i ejerlejligheder.

Undersøgelsens indhold og opbygning

I det følgende afsnit gives en overordnet beskrivelse af de cirka 18.500 mindre private udlejningsejendomme, der er undersøgelsens hovedfokus. Ejendommene indeholder cirka 60.000 beboelseslejligheder, der af ejerlejlighedsloven er begrænset mod opdeling i ejerlejligheder.

Det antages, at en udlejningsejendom omdannes til ejerlejligheder, såfremt udlejerens opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Dette beskrives i afsnit 3. Ved at sammenligne hver enkelt udlejningsejendoms nuværende værdi med ejendommens alternative værdi indeholdende ejerlejligheder skønnes det, at i størrelsesordenen 48 pct. af de omfattede udlejningslejligheder i småejendomme omlægges til ejerlejligheder, hvis muligheden gives. Andelen som forventes omlagt vurderes højest i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer.

Afsnit 4 beskriver konsekvensen for udbuddet af de forskellige boligformer, hvis omdannelsen til ejerboliger finder sted. Det vurderes, at det samlede udlejningsmarked vil blive påvirket i nogenlunde samme grad på tværs af landet. Herefter følger undersøgelsens konklusion. Her anvendes rapportens øvrige dele til at vurdere, hvorledes prisen på ejerboligmarkedet påvirkes af en eventuel omdannelse af udlejningsboliger i småejendomme til ejerlejligheder.

Rapporten er udarbejdet i forlængelse af undersøgelsen af en ophævelse af ejerlejlighedslovens fulde opdelingsforbud, se Zangenberg og Iversen (2017). For at nærværende rapport kan læses selvstændigt, gentages visse overordnede tekstafsnit fra rapporten om ophævelse af det fulde opdelingsforbud. Mere tekniske beskrivelser er ikke gengivet i nærværende rapport. I stedet henvises der undervejs til beskrivelserne i Zangenberg og Iversen (2017).

Rapporten igennem er mere tekniske beskrivelser henlagt til boksene. Boksene er en mere teknisk uddybning af forhold, der ligeledes er forklaret i teksten i det enkelte afsnit.

Gennem rapporten anvendes boksplot (også kaldet kassediagram) til at illustrere fordelinger. Et eksempel på en sådan figur kunne være at sammenligne indkomstfordelingen blandt lejlighedsejere og -lejere som vist i Figur 2.3. Under denne figur er forståelsen af et boksplot forklaret.

2. Mindre udlejningsejendommers rolle på det danske boligmarked

Der findes i omegnen af 1 mio. etageboliger i Danmark, hvorved etageboliger udgør lige over en tredjedel af den samlede boligbestand. Det fremgår af afsnit 2.1, som giver en kort beskrivelse af de forskellige boligformer i Danmark. Af disse etageboliger vurderes omkring 355.500 andels- og private udlejningslejligheder at være begrænsede af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerlejligheder.

I undersøgelsen fokuseres på den del af de private udlejningslejligheder, som er beliggende i småejendomme med to boligenheder og erhverv eller småejendomme med tre til fem boligenheder, uanset om ejendommen indeholder erhverv eller ej. Disse boliger er af ejerlejlighedsloven begrænset mod opdeling i ejerlejligheder. Undersøgelsen omfatter herved knap 60.000 private udlejningslejligheder beliggende i cirka 18.500 småejendomme.

I afsnit 2.2 gives en karakteristik af udlejningslejligheder i småejendomme i forhold til boligens beliggenhed og kvalitet samt beboernes indkomstforhold. Udlejningslejligheder i småejendomme er fordelt over hele landet. Udenfor Hovedstandsområdet og landdistrikterne udgør private udlejningslejligheder i småejendomme tre til fire pct. af den samlede boligbestand. I Hovedstadsområdet og i landdistrikterne udgør udlejningslejligheder i småejendomme en lavere andel af boligbestanden. En lejligheds kvalitet kan approksimativt opgøres ved lejlighedens værdi på ejerlejlighedsmarkedet. Udlejningslejligheder i småejendomme vurderes herved at være overrepræsenterede blandt lejligheder af lavere kvalitet. Dette skyldes, at relativt mange småejendomme er beliggende i de mindre byer, hvor ejendomsprisen generelt er lavere. Lejlighedslejere har i gennemsnit en lavere disponibel indkomst end lejlighedsejere. Dette gælder ligeledes, hvis indkomsten sammenlignes indenfor bestemte byområder. Der ses dog at være et vist overlap mellem indkomstfordelingen blandt lejere og ejere. Indkomstforskellene afspejler blandt andet, at beboernes alderssammensætning er forskellig.

I undersøgelsen skelnes mellem private udlejningslejligheder i beboede og ubeboede småejendomme. Omkring hver tiende udlejningsejendom med to til fem boliglejemål vurderes at være ubeboet. Opgørelsesmetoden hertil beskrives nærmere i afsnit 2.3, mens afsnit 2.4 giver en beskrivelse af udvælgelsesmetoden for de udlejningsejendomme, som indgår i undersøgelsen.

2.1. Det danske boligmarked og boligformer i Danmark

Primo 2015 fandtes knap 2,77 mio. helårsboliger i Danmark². Den mest udbredte boligform var ejerboligen, idet disse udgjorde 57 pct. af alle helårsboliger³. Det fremgår af Tabel 2.1, som viser antallet af boliger primo 2015 opdelt efter ejerform. I ejerboligen disponerer ejeren over sin bolig via et skøde, der tinglyses på ejendommen. Dette står i modsætning til både andelsboligen, hvor beboeren har brugsret og andel i foreningens formue, men ikke ejer selve boligen, og lejeboligen, hvor beboeren kun har brugsret. Overordnet opdeles lejeboliger i tre grupper i form af almene boliger, private udlejningsboliger og offentlige udlejningsboliger.

² I Zangenberg og Iversen (2017) gives en beskrivelse af det danske boligmarked samt de forskellige boligformer i Danmark. Herværende afsnit er et kortere uddrag af hovedpointerne i afsnit 2 i Zangenberg og Iversen (2017), hvorfor der henvises hertil for en mere uddybende gennemgang.

³ Andelen af ejerboliger i Danmark opgøres i visse andre undersøgelser til omkring halvdelen af boligbestanden. Dette gælder blandt andet Danmarks Statistik (2015). Forskellen i ejerboligers andel af den samlede boligbestand skyldes hovedsageligt, hvorvidt udlejede ejerboliger indregnes som ejerboliger eller private udlejningsboliger. Modsat for eksempel Danmarks Statistik indregnes udlejede ejerboliger i denne undersøgelse som netop ejerboliger, hvorfor ejerboligers andel af den samlede boligmasse øges. Følgelig indregnes en udlejningsbolig beboet af ejeren som udlejningsbolig, hvilket mindsker ejerboligers andel af boligbestanden, idet for eksempel Danmarks Statistik (2015) indregner sådanne boliger som ejerboliger.

Enfamiliehuse omfatter stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse samt række-, kæde- og dobbelthuse. Disse boligtyper udgør knap 60 pct. af alle helårsboliger. Etageboliger (primært lejligheder) udgør størstedelen af de resterende helårsboliger. Øvrige boliger end enfamiliehuse og lejligheder omfatter hovedsageligt fritidshuse, men kategorien indeholder ligeledes kollegieboliger, døgninstitutioner mv.

Tabel 2.1. Boliger opdelt efter ejerform, primo 2015.

	Enfamiliehuse	Etageboliger	Øvrige	I alt
Helårsboliger	1.622	1.084	62	2.767
- Ejerbolig	1.342	232	3	1.577
– Beboet af ejer	1.167	104	2	1.273
– Udlejet	115	110	0	226
– Ubeboet	60	17	1	78
- Andelsbolig	57	152	1	209
- Almen bolig	157	396	13	567
- Privat udlejningsbolig	43	272	38	353
- Offentlig udlejningsbolig	23	33	6	62
- Uoplyst ejerform	0	0	1	1
Sommer- og fritidshuse	-	-	234	234
- Beboet	-	-	20	20

Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. Som følge af afrunding summerer de tre boligtyper ikke nødvendigvis til kolonnen yderst til højre. En bolig regnes som beboet, hvis mindst en person er tilmeldt adressen ifølge Det Centrale Personregister (CPR).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Boligmassens sammensætning efter ejerform varierer betydeligt på tværs af landet. Som en overordnet angivelse af en boligs beliggenhed anvendes bystørrelsen for ejendommens geografiske placering. Kilden er Danmarks Statistiks Byopgørelse, der angiver bystørrelsen for placeringen af samtlige boliger i Danmark, jf. Danmarks Statistik (2017a). Byområderne grupperes i det sammenhængende byområde Hovedstadsområdet og for områder udenfor Hovedstadsområdet efter antal indbyggere i byområdet⁴. Den geografiske placering og gruppering efter bystørrelse er vist i Appendiks A.2.

Udlejningsboliger er generelt mest udbredt i de større byer, mens boligformens andel af den samlede boligbestand aftager, når mindre byområder betragtes. I byområder med flere end 20.000 indbyggere udgør de tre former af udlejningsboliger således knap halvdelen af den samlede boligbestand. Andelen aftager til cirka 20 pct. i byer med 500-2.000 indbyggere. Det omvendte billede ses blandt ejerboliger, der er mest udbredt i de mindre byer. Hovedstadsområdet er specielt, idet andelsboliger her udgør en betydeligt større andel af boligbestanden end i resten af landet. I det centrale København er omkring hver tredje bolig en andelsbolig. Det fremgår af Tabel 2.2, som viser antallet af boliger i hver landsdel opdelt efter ejerform.

⁴ Hovedstadsområdet omfatter en række kommuner i form af København, Frederiksberg, Albertslund, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk samt dele af kommunerne Ishøj, Greve, Ballerup, Rudersdal og Furesø. Byer med mindst 100.000 indbyggere omfatter Aarhus, Odense og Aalborg. Byer med mellem 40.000-99.999 indbyggere indbefatter Randers, Esbjerg, Vejle, Roskilde, Horsens, Kolding, Helsingør, Næstved, Herning, Silkeborg og Hørsholm (byerne ordnet efter antallet af etageboliger).

Tabel 2.2. Helårsboligers ejerform efter beliggenhed i form af bystørrelse, primo 2015.

Område	Ejerformens andel af samtlige boliger i området (pct.)					Antal i alt
	Ejer	Andel	Almen	Privat udlejning	Off. udlejning	
Hele landet	57	8	20	13	2	2.767
Hovedstadsområdet	36	21	26	15	2	633
- København og Frederiksberg	28	32	19	20	2	357
Byer $\geq$ 100.000 indbyggere	43	4	29	21	3	282
- Aarhus	42	4	30	20	3	132
- Odense	47	4	27	20	2	89
- Aalborg	39	4	31	24	2	61
Byer 40.000-99.999 indbyggere	50	4	27	16	3	294
Byer 30.000-39.999 indbyggere	51	4	31	13	2	123
Byer 20.000-29.999 indbyggere	48	4	30	16	2	136
Byer 10.000-19.999 indbyggere	58	4	24	11	2	213
Byer 5.000-9.999 indbyggere	61	5	21	10	3	186
Byer 2.000-4.999 indbyggere	67	6	15	10	3	255
Byer 500-1.999 indbyggere	75	4	10	8	3	247
Byer < 500 indbyggere	91	0	2	6	1	387

Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. Boliger med uoplyst ejerform er udeladt af tabellen men indgår i det samlede antal boliger i kolonnen yderst til højre. Bystørrelse for en boligs beliggenhed opgøres ud fra Danmarks Statistiks Byopgørelse. Boliger med uoplyst bystørrelse er udeladt af figuren. København og Frederiksberg omfatter København og Frederiksberg kommuner. Aarhus, Odense og Aalborg er de samlede byområder.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse og Byopgørelse.

Lidt mere end hver tredje bolig i Danmark er en etagebolig (lejlighed). Koncentrationen af lejligheder er størst i Hovedstadsområdet, hvor lejligheder udgør omkring tre fjerdedele af det samlede antal helårsboliger. Herfra aftager andelen, når mindre byområder betragtes, jf. Tabel 2.3 på den følgende side. Af tabellen ses desuden etageboligernes fordeling efter ejerform. Private udlejningsboliger udgør generelt en større andel af lejlighederne i de mindre byer, mens andelen falder, når større byområder betragtes. Dette modsvarer af, at andelen af ejerlejligheder er størst i de større byer. I de mindste byområder med færre end 5.000 indbyggere ses andelen af almene lejligheder desuden at være relativ lav sammenlignet med større byområder.

2.2. Småejendomme med to til fem udlejningslejligheder

Til analysen udvælges privatejede udlejningsboliger beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Småejendomme defineres til ejendomme med to boligheder og erhverv eller ejendomme med tre, fire eller fem boligheder uafhængigt af antal erhvervsenheder. Disse ejendomme er i dag begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling i ejerlejligheder og er undersøgelsens hovedfokus.

Der vurderes at være i størrelsesordenen 18.500 mindre udlejningsejendomme med to til fem boligheder, hvori cirka 60.000 private udlejningslejligheder er beliggende. Det fremgår af Tabel 2.4, at omkring to tredjedele af boligerne er beliggende i småejendomme uden erhverv, mens den resterende tredjedel er beliggende i kombinerede beboelses- og erhvervsejendomme. Omkring 7.700 af de udvalgte småejendomme indeholder erhverv, og i disse ejendomme findes i gennemsnit to erhvervsenheder.

Tabel 2.3. Helårsboligers beliggenhed efter bystørrelse, primo 2015.

	Antal boliger	Andel etagebolig (pct.)	Etageboliger efter ejerform (pct.)			
			Ejer	Andel	Almen	Privat udlej.
Hele landet	2.767	39,2	21,4	14,0	36,6	25,1
Hovedstadsområdet	633	73,8	23,5	27,3	30,5	16,6
- København og Frederiksberg	357	90,1	24,1	35,0	20,4	19,0
Byer ≥ 100.000 indbyggere	282	57,5	24,8	3,8	38,2	30,3
- Aarhus	132	62,6	26,5	4,3	38,6	26,4
- Odense	89	46,1	21,3	3,3	36,9	37,1
- Aalborg	61	63,2	24,7	3,4	38,7	31,4
Byer 40.000-99.999 indbyggere	294	49,3	20,1	5,1	42,2	29,1
Byer 30.000-39.999 indbyggere	123	48,1	20,8	3,1	50,4	23,1
Byer 20.000-29.999 indbyggere	136	46,1	15,7	3,9	48,8	29,3
Byer 10.000-19.999 indbyggere	213	35,1	19,1	4,1	47,2	26,5
Byer 5.000-9.999 indbyggere	186	22,9	16,8	3,9	40,8	33,0
Byer 2.000-4.999 indbyggere	255	13,8	12,1	3,2	33,1	44,6
Byer 500-1.999 indbyggere	247	8,1	11,0	2,1	21,6	57,0
Byer < 500 indbyggere	387	2,9	12,0	0,9	4,9	71,9

Anm.: Antal boliger er opgjort i tusinde boliger. Etageboliger efter ejerform angiver, hvor stor en andel hver af de fire ejerformer udgør af det samlede antal etageboliger (lejligheder) i den givne bystørrelse. Offentligt ejede boliger er ikke medtaget, hvorfor andelen efter ejerform ikke summerer til hundrede.

Boliger med uoplyst bystørrelse er udeladt af tabellen men indgår i det samlede antal boliger. København og Frederiksberg omfatter København og Frederiksberg kommuner. Aarhus, Odense og Aalborg er de samlede byområder.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse og Byopgørelse.

De følgende delafsnit indeholder en karakteristik af udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Der gives dels en beskrivelse af boligens kendetegn (størrelse, beliggenhed og kvalitet) og dels beboernes karakteristika (alder, indkomstniveau mv.). I karakteristikken sammenlignes der med alle private udlejningslejligheder, begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling i ejerlejligheder. Det drejer sig om cirka 208.000 udlejningslejligheder i udlejningsejendomme opført senest i 1966 med mindst tre boligenheder. Alle udlejningslejligheder begrænset mod opdeling i ejerlejligheder er grundigt beskrevet i rapporten Zangenberg og Iversen (2017). Desuden sammenlignes der med ejerlejligheder.

Tabel 2.4. Antal private udlejningslejligheder til beboelse beliggende i småejendomme, primo 2015.

	Ren beboelsesejendom	Ejendom med blandet beboelse og erhverv	I alt
Lejligheder i småejendomme i alt	38.268	21.609	59.877
- 2 boligenheder og erhverv	0	6.237	6.237
- 3 boligenheder	16.153	5.541	21.694
- 4 boligenheder	13.399	5.459	18.858
- 5 boligenheder	8.716	4.372	13.088

Anm.: Tabellen indeholder antal beboelsesejendomme. Erhvervsenheder er ikke indeholdt i tabellens antal.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Småejendommens andel af boligbestanden

Tillades det, at private udlejningslejligheder i småejendomme omlægges til ejerlejligheder, vil det påvirke boligmarkedet i de områder af landet, hvor udlejningslejligheder omdannes. Tabel 2.5 viser den potentielle påvirkning af boligmarkedet efter bystørrelse. Af tabellen fremgår det, at private udlejningslejligheder i småejendomme typisk udgør to til fire pct. af den samlede boligbestand, hvis der ses bort fra Hovedstadsområdet og landdistrikterne, hvor andelen er mindre end én pct. Tilladelse til omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder vil således kun påvirke det lokale boligmarked i begrænset omfang, selv hvis alle lejligheder – som potentielt kan omlægges – bliver omdannet.

Betragtes udelukkende lejlighedsmarkedet, ses det, at private udlejningslejligheder udgør en stigende andel jo mindre byområde, der betragtes. Samme tendens ses, hvis man over bystørrelse ser på, hvor stor en andel private udlejningslejligheder i småejendomme udgør af det samlede udlejningsmarked (almene og private udlejningsboliger). I de mindre byer med færre end 5.000 indbyggere udgør private udlejningslejligheder i småejendomme således mere end hver femte etagebolig.

I byer med maksimalt 30.000 indbyggere udgør private udlejningslejligheder i småejendomme omkring hver tiende udlejningsbolig, idet det samlede udlejningsmarked her er defineret som alle almene og privatejede udlejningsboliger. I samme bystørrelser udgør udlejningslejligheder i småejendomme op mod hver tredje private udlejningsbolig. Der kan potentielt ske en betydelig påvirkning af disse markeder, såfremt mange udlejere omdanner udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder, hvis muligheden gives.

Tabel 2.5. Udlejningslejligheder i småejendomme som andel af boligbestanden efter bystørrelse, primo 2015.

	Antal boliger	Andel private udlejningslejl. i småejd. udgør af boligbestanden (pct.)			
		Alle boliger	Etageboliger	Udlejningsboliger	Privat udlejning
Hele landet	59.877	2,2	5,5	6,5	17,0
Hovedstadsområdet	5.012	0,8	1,1	1,9	5,5
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	2,5	4,4	5,0	12,1
Byer 40.000-99.999 indb.	9.785	3,3	6,7	7,7	20,7
Byer 30.000-39.999 indb.	3.773	3,1	6,4	7,1	24,1
Byer 20.000-29.999 indb.	6.036	4,4	9,6	9,6	27,2
Byer 10.000-19.999 indb.	6.937	3,3	9,3	9,2	28,4
Byer 5.000-9.999 indb.	5.643	3,0	13,2	9,7	29,4
Byer 2.000-4.999 indb.	7.069	2,8	20,2	11,5	29,1
Byer 500-1.999 indb.	5.050	2,0	25,2	11,3	24,8
Byer < 500 indbyggere	3.406	0,9	30,3	11,3	13,9

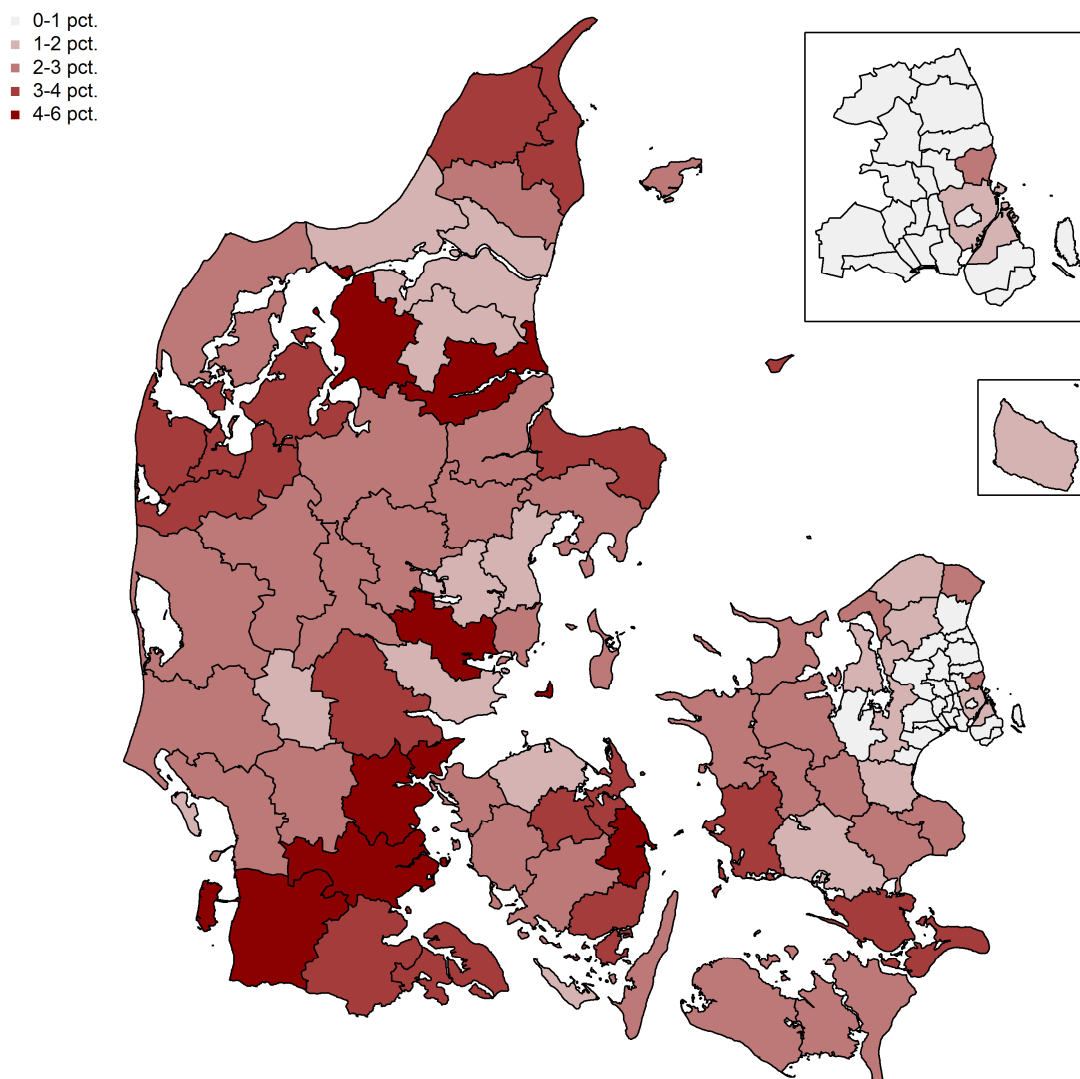
Anm.: Tabellen viser, hvor stor en andel private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme udgør af alle helårsboliger i området (tredje kolonne), af alle lejligheder indenfor bystørrelsen (kolonne fire), af den samlede udlejningssektor i form af almene og private udlejningsboliger (kolonne fem) og af alle private udlejningsboliger i området (kolonne seks yderst til højre).

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Andelen af den samlede boligbestand, som potentielt kan blive påvirket af muligheden for at omdanne private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 i ejerlejligheder, er maksimalt omkring 5 pct. indenfor en kommune. Figur 2.1 viser den potentielle påvirkning af boligmarkedet efter kommune.

Generelt vedrører en tilladelse til opdeling af private udlejningslejligheder i småejendomme kun en mindre andel af boligbestanden i de større bykommuner. I store dele af landet omhandler muligheden for omdannelse mindre end 3 pct. af boligbestanden. Private udlejningsboliger i småejendomme opført senest i 1966 udgør i Haderslev kommune den største andel af boligbestanden (5,7 pct.). I Horsens, Kolding, Fredericia, Nyborg, Vesthimmerlands og Mariagerfjord kommuner udgør de betragtede udlejningslejligheder 4-5 pct. af det samlede antal helårsboliger.

Figur 2.1. Udlejningslejligheder i småejendomme som andel af boligbestanden efter kommune, primo 2015.



Anm.: I Haderslev kommune udgør udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 5,7 pct. af den samlede boligbestand. Dette er den eneste kommune i landet, hvor andelen overstiger 5 pct.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Kvaliteten af udlejningslejligheder i småejendomme

En boligs kvalitet kan approksimativt opgøres ved enhedens handelsværdi på det frie ejendomsmarked (som ejerbolig). Dette kvalitetsmål vil både inddrage kvalitetsforskelle i forhold til boligens beliggenhed og i forhold til boligens individuelle karakteristika. Handelsprisen vil for eksempel afspejle, om boligens værdi er relativt høj, hvis den ligger tæt ved kysten (eller prisen er forholdsvis lav, hvis boligen ligger i første række til en motorvej eller jernbane). Desuden vil boligens karakteristika såsom størrelse og materialevalg præge handelsprisen.

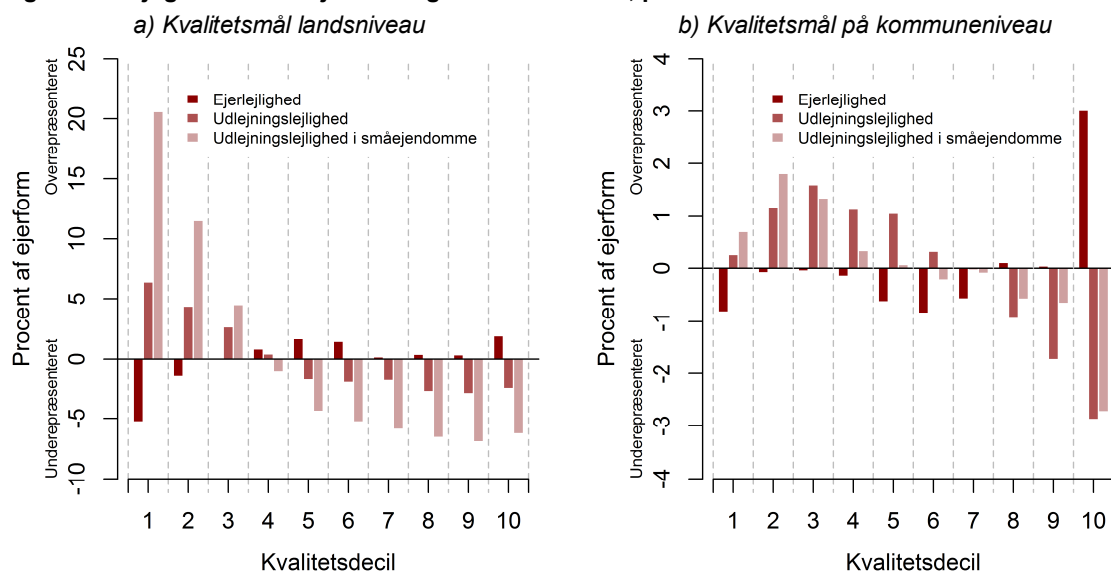
Som en approksimation for kvaliteten af hver enkelt bolig anvendes derfor boligens skønnede handelspris. Handelsprisen er estimeret ved *geografisk vægtet regression*. Dette er en statistisk metode, som finder et skøn for en boligs værdi baseret på handlede boliger i lokalområdet til den betragtede bolig. Metoden er nærmere beskrevet i afsnit 3.1. Resultatet er et kvalificeret bud på, hvad hver enkelt bolig ville være værd som ejerbolig.

Lejlighedens kvalitet opgøres følgelig på to metoder. Den første metode (a) opdeler alle landets lejligheder i 10 kvalitetsdeciler på baggrund af den enkelte boligs samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. Den anden metode (b) opdeler indenfor hver kommune boligerne i 10 kvalitetsdeciler. Bemærk at kvalitetsmålet på landsniveau vil være gennemgående i rapporten.

Den første gruppe (kvalitetsdecil 1) indeholder de 10 pct. billigste boliger i henholdsvis hele landet eller i hver af kommunerne. Den sidste gruppe (kvalitetsdecil 10) indeholder de 10 pct. dyreste boliger i henholdsvis hele landet og i hver af kommunerne. Opdelingen sker samlet for både ejer-, andels- og private udlejningslejligheder⁵.

Forskellen mellem opdelingsmetoderne bygger på, hvor meget boligens geografiske placering har af betydning for boligens kvalitet. Hvis opdelingen i deciler foretages samlet for hele landet, antages det, at lejlighedens placering har en kvalitet i sig selv. Herved vil ellers identiske lejligheder i henholdsvis Hjørring og København ikke være at finde i samme kvalitetsdecil, da beliggenheden tæt ved Hovedstaden gør, at handelsprisen på den ene lejlighed vurderes betydeligt højere end markedsprisen på den anden. Hvis opdelingen i stedet foretages indenfor hver kommune, antages det, at boliger i samme kvalitetsdecil kan sammenlignes på tværs af kommuner. En lejlighed af høj kvalitet i København antages således at være sammenlignelig med en lejlighed af høj kvalitet i Aarhus, Hjørring og Slagelse.

Figur 2.2. Lejligheder efter ejerform og skønnet kvalitet, primo 2015.



Anm.: Figuren illustrerer, hvorvidt hver ejerform er over- eller underrepræsenteret indenfor hvert kvalitetsdecil. Eksempelvis er 30 pct. af udlejningslejligheder i småejendomme kategoriseret i lavest kvalitetsgruppe på landsniveau. Ejerformen er derfor 20 pct.point overrepræsenteret i denne gruppe. (a) Lejlighederne inddeles for hele landet i kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig. (b) Indenfor hver kommune inddeles lejlighederne i kvalitetsdeciler på baggrund af boligens samlede, skønnede handelspris som ejerbolig.

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

⁵ For hver enkelt ejer-, andels- og private udlejningslejlighed estimeres boligens værdi som ejerlejlighed. Dette omfatter i alt cirka 650.000 lejligheder, jf. Tabel 2.1. Grupperingen i kvalitetsdeciler foretages på baggrund af den estimerede handelspris på disse lejligheder. Værdien som ejerbolig er ikke estimeret for almene boliger, hvorfor denne ejerform er udeladt ved opgørelsen af kvalitetsdeciler.

For hver af de to opdelingsmetoder viser Figur 2.2, hvorvidt udlejningslejligheder i småejendomme er over- eller underrepræsenteret for en given kvalitet. I figuren sammenlignes der med ejerlejligheder og med alle udlejningslejligheder begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod opdeling (dvs. private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 og med mindst tre boligenheder).

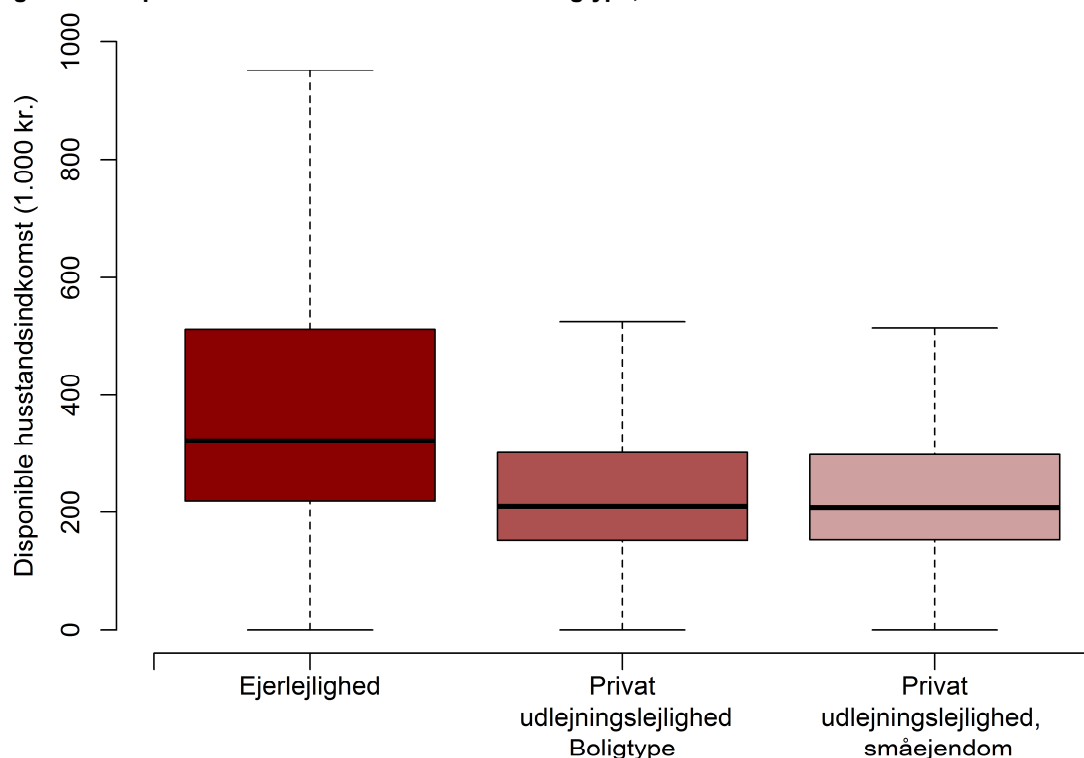
Opgøres boligkvalitet på landsniveau, ses private udlejningslejligheder i småejendomme at være overrepræsenterede med op til 20 pct.point blandt de 30 pct. billigste lejligheder. Modsat ses private udlejningsboliger i småejendomme at være underrepræsenteret blandt de lejligheder, der er af højeste kvalitet, jf. Figur 2.2a. Denne overrepræsentation af private udlejningsboliger i småejendomme af forholdsvis lav kvalitet kan hænge sammen med, at boligtypen er relativt mere udbredt i de mindre byer end de øvrige boligtyper. I disse områder er boligprisen i gennemsnit lavere end i større byområder. Overrepræsentation af udlejningsboliger i småejendomme blandt de billigste lejligheder er mindre, når boligernes geografiske placering er af mindre betydning. Der ses dog stadig en klar tendens til, at udlejningsboliger i småejendomme er underrepræsenteret i de lejelejligheder, der er af højeste kvalitet også på kommuneniveau, jf. Figur 2.2b.

Disponibel husstandsindkomst for beboere af udlejningslejligheder i småejendomme

Den disponible husstandsindkomst er størst for ejere af ejerlejligheder. Disse har en gennemsnitlig disponible husstandsindkomst på godt 450.000 kr. årligt (median 320.000 kr.), og har også den største spredning over indkomst. Det fremgår af Figur 2.3, hvor den disponible husstandsindkomstfordeling for de tre betragtede boligtyper er vist.

Den disponible husstandsindkomst i udlejningsboliger i småejendomme ligner til forveksling indkomsten i alle opdelingsbegrænsede udlejningslejligheder. Husstandsindkomsten for lejere er noget lavere end den indkomsten for lejlighedsejere. Dog ses et vist overlap mellem indkomstfordelingen for ejere og lejere. Den gennemsnitlige disponible husstandsindkomst for private udlejningsboliger i småejendomme er på 265.000 kr. årligt (median på 210.000 kr.).

Figur 2.3. Disponibel husstandsindkomst efter boligtype, 2014.



(se anmærkning, note og kildeangivelse på den følgende side)

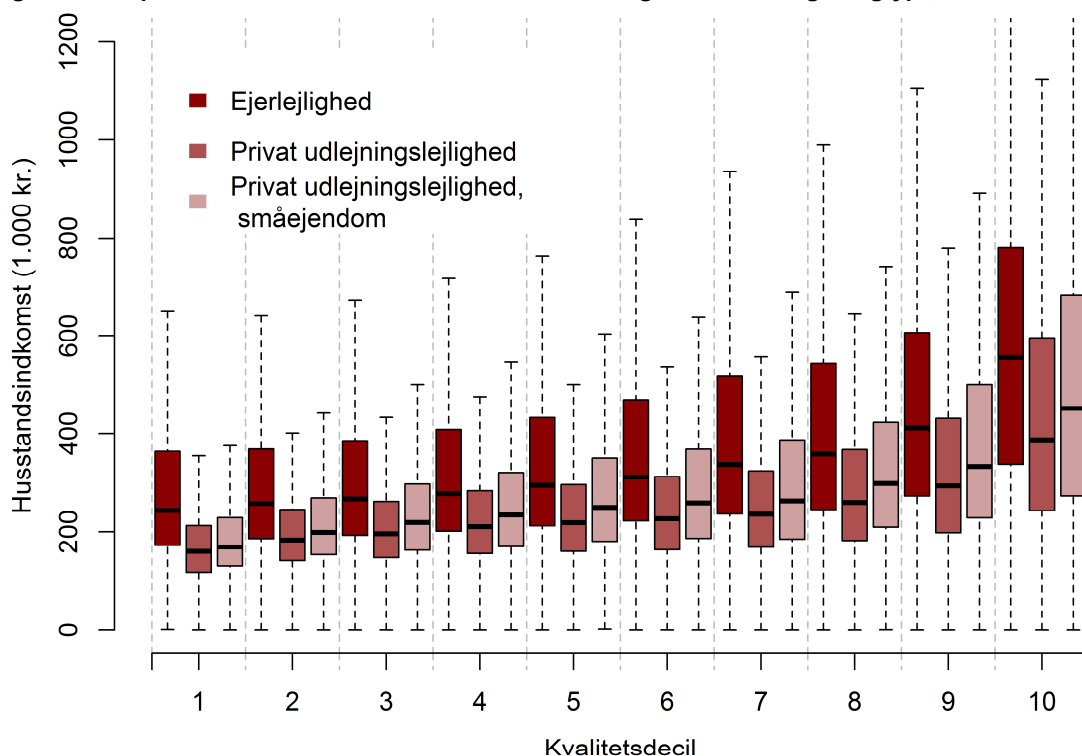
Anm.: Disponibel indkomst er her beregnet som lønindkomst tillagt overførsler, pensionsudbetalinger samt kapitalindkomst, hvorfra skattebetalinger mv. fratrækkes. Den disponible indkomst er således opgjort uden fradrag for boligrelaterede udgifter såsom renteudgifter (ejere), foreningsbidrag (ejere), husleje (lejere) og lign. For boligejere opgøres den disponible indkomst for voksne i den boligejende husstand, dvs. indkomsten opgøres inklusiv indkomst fra ægtefælle/samlever, uanset om vedkommende er registreret som medejer af boligen eller ej. For lejelejligheder opgøres den disponible indkomsten for lejlighedens voksne beboere.

Note: Forklaring af boksplot: Den røde kasses øvre og nedre grænse viser fordelings øvre og nedre kvartil (25- og 75-percentilerne), hvorved kassen indeholder halvdelen af alle observationer. Den røde kasse deles af en sort streg ved medianen (50-percentilen). Skævhed i fordelingen vises ved, at strengen ikke er midt i kassen. De stiplede linjer under og over den røde kasse angiver fordelings "haler", som illustrerer fordelings ydre observationer (de stiplede linjer er afgrænset ved 95-pct. konfidensintervallet til medianen).

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

Boligens kvalitet opgøres som tidligere nævnt ud fra lejlighedens skønnede værdi som ejerbolig. Herved inddeles alle lejligheder i kvalitetsdeciler. For hvert kvalitetsdecil og for hver af de tre boligtyper – ejerlejligheder, private udlejningslejligheder og private udlejningslejligheder i småejendomme – udregnes husstandens samlede disponible indkomst. Resultatet er vist i Figur 2.4.

Figur 2.4. Disponibel husstandsindkomst i forhold til boligens kvalitet og boligtype, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra lejlighedens estimerede værdi som ejerbolig. På baggrund heraf inddeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler. Inddelingen sker samlet for hele landet og samlet for alle ejer-, andels- og private udlejningslejligheder. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

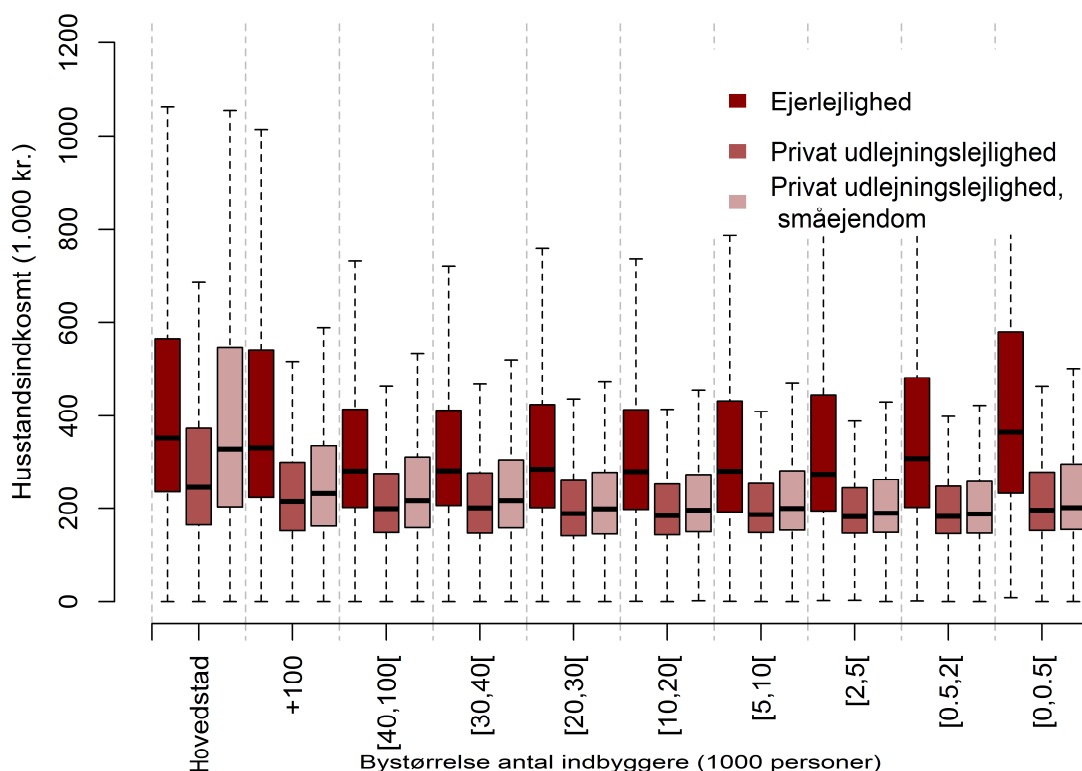
Der ses en klar positiv sammenhæng mellem boligens skønnede kvalitet og den disponible indkomst blandt ejerne henholdsvis lejere. For både ejer- og udlejningslejligheder gælder det, at jo bedre kvalitet boligen har, jo større og jo mere variation er der i husstandsindkomsten, jf. Figur 2.4. Desuden ses det, at indkomsten blandt lejere i gennemsnit er lavere end husstandsindkomsten blandt ejere. Derudover ses indkomsten for personer i udlejningslejligheder i småejendomme at være en lille smule højere end for beboere i øvrige udlejningslejligheder. Endelig ses et vist overlap mellem indkomstfordelingerne over kvalitet og boligtype.

Sammenhængen mellem indkomst, kvalitet og boligtype kan ses som en indikation af, at beboere i udlejningslejligheder har mulighed for at bo i en bolig af højere kvalitet, end hvis husstanden skulle finde en bolig af tilsvarende kvalitet på ejerlejlighedsmarkedet. Dette følger øjensynligt af, at huslejens niveau som følge af huslejerregulering er lavere end markedslejen i en stor del af de betragtede udlejningsboliger.

Endeligt udregnes for hver af de tre boligtyper husstandens samlede disponible indkomst efter bystørrelse, jf. Figur 2.5. Det ses, at husstandens disponible indkomst varierer over bystørrelse uanset boligform. Lejlighedsejere ses igen at have en højere disponibel husstandsindkomst end lejere. For alle tre boligtyper findes den største disponible indkomst i Hovedstadsområdet. Indkomstniveauet er lavere, desto mindre byområde boligen er beliggende i. Der ses et vist overlap mellem indkomstfordelingerne.

Det kan bemærkes, at fordelingen af den disponible husstandsindkomst for beboere i udlejningslejligheder i småejendomme generelt minder mere om indkomstfordelingen blandt lejere i alle opdelingsbegrænsede private udlejningslejligheder, end den ligner indkomstfordelingen for lejlighedsejere. I Hovedstadsområdet ses det dog, at den disponible husstandsindkomstfordeling for beboere i udlejningslejligheder i småejendomme minder mere om lejlighedsejernes fordeling. Dette skyldes, at private udlejningslejligheder i småejendomme typisk er større end både udlejningslejligheder generelt og ejerlejligheder.

Figur 2.5. Disponibel husstandsindkomst efter bystørrelse og ejerform, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik

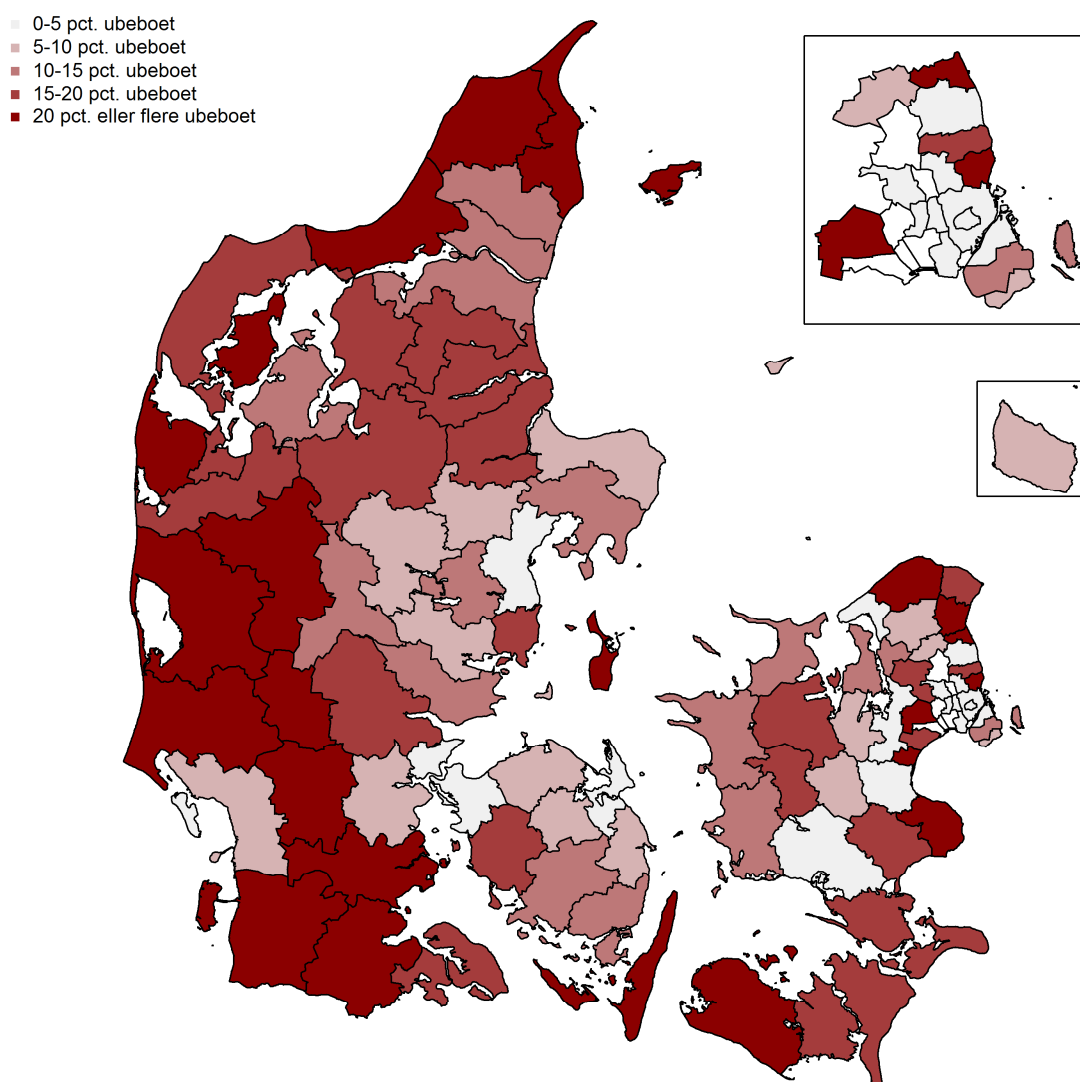
2.3. Ubeboede småejendomme

I undersøgelsen skelnes mellem beboede og ubeboede udlejningsejendomme. En ejendom antages at være beboet, hvis hovedparten af boliglejemålene er beboede i størstedelen af et kalenderår. Definitionen af beboede og ubeboede ejendomme er nærmere beskrevet i Appendiks B.3 samt B.4.

Der sonderes mellem beboede og ubeboede lejligheder på baggrund af, hvorvidt mindst én person har registreret adresse i boligen i størstedelen af året. Som følge heraf vil en ejendom blive kategoriseret som ubeboet, hvis flere lejligheder anvendes til ferieudlejning. Herved kan andelen af reelt ubeboede ejendomme være overvurderet. Visse af de ubeboede ejendomme vil formentlig være af en sådan vedligeholdelsesmæssig stand, at boligerne vil være uegnede til beboelse.

Undersøgelsens udvalgte udlejningsboliger er beliggende i cirka 18.500 småejendomme. Heraf vurderes 16.800 ejendomme (90,6 pct.) at være beboede, mens de resterende knap 1.750 ejendomme skønnes ubeboet (9,4 pct.). Dette svarer til, at godt 5.600 privatejede lejemål beliggende i småejendomme står tomme.

Figur 2.6. Andel af småejendomme med privat udlejning, som var ubeboet, 2014.



Anm.: For hver kommune viser figuren andelen af det samlede antal småejendomme opført senest 1966 og med to til fem boliglejemål, som i 2014 vurderes ubeboede. Kommuner med færre end 10 privatejede småejendomme med udlejningslejligheder er i figuren blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

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

I de større byer skønnes andelen af ubeboede ejendomme generelt lav, idet færre end 10 pct. af småejendommene vurderes ubeboet, jf. Figur 2.6 ovenfor. Langs den jyske vestkyst og på de mindre øer vurderes andelen af ubeboede udlejningsejendomme højere end landsgennemsnittet. En del af disse boliger kan være anvendt til ferieudlejning uden dog at være registreret som feriebolig. I flere af disse kommuner er helårsboliger således ikke behæftet med bopælspligt, eller der er mulighed for, at helårsboliger kan opnå flexstatus.

2.4. Udvælgelse af udlejningslejligheder i småejendomme

I undersøgelsen betragtes udelukkende udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Småejendomme defineres til ejendomme med to boligenheder og erhverv eller tre, fire eller fem beboelseslejligheder uanset antal erhvervsenheder. Opdeling af disse ejendomme i ejerlejligheder er under de nuværende regler begrænset af ejerlejlighedsloven.

Der fandtes cirka 271.500 private udlejningslejligheder primo 2015. Lejligheder beliggende i ejendomme påbegyndt opført efter 1. juli 1966 kan allerede under de nuværende regler opdeles i ejerlejligheder. Dette omfatter cirka 25.000 privatejede udlejningslejligheder. Også de mindste udlejningsejendomme med op til to lejemål kan under de gældende regler omdannes til ejerlejligheder. Dog kan eventuelle erhvervsenheder være begrænsende for, hvorvidt de mindste småejendomme kan omdannes til ejerlejligheder. Dette omfatter i størrelsesordenen 31.000 lejligheder, der ligeledes ekskluderes fra undersøgelsens datagrundlag. Yderligere ekskluderes godt 500 lejligheder, hvor oplysning om beliggenhed mangler.

Privatejede udlejningsejendomme med seks eller flere boligenheder kan heller ikke omlægges til ejerlejligheder under gældende regler, hvis ejendommen er opført før medio 1966. Disse ejendomme behandles ikke i denne undersøgelse, som udelukkende indeholder småejendomme med maksimalt 5 boligenheder. De større udlejningsejendomme er i stedet behandlet i Zangenberg og Iversen (2017). I disse større udlejningsejendomme er i alt cirka 208.000 udlejningslejligheder beliggende, hvoraf cirka 155.000 er beliggende i ejendomme med mindst seks beboelseslejligheder.

Efter dataudvælgelsen indgår 57.586 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme. Dette svarer til 17,0 pct. af alle privatejede udlejningsboliger og 22,1 pct. af alle privatejede udlejningslejligheder. Dataudvælgelsen er nærmere beskrevet i Appendiks A.1.

3. Omdannelse af udlejningsboliger i småejendomme til ejerlejligheder

I dette afsnit gives et skøn over, hvor stor en andel af de private udlejningslejligheder i småejendomme, der i dag er begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerbolig, som ville blive omdannet til ejerlejligheder, hvis der gives mulighed herfor.

Det antages, at en udlejningsejendom omdannes til ejerlejligheder, såfremt ejendommens ejer opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Afsnit 3.1 beskriver, hvordan det vurderes, hvorvidt udlejerens opnår en gevinst ved at omdanne en ejendom til ejerlejligheder. Det skønnes, at i størrelsesordenen 48 pct. af de omfattede private udlejningsboliger omlægges til ejerlejligheder, hvis muligheden gives. Andelen som forventes omlagt anslås højest i de større byområder, særligt Hovedstadsområdet, og lavere i de mindre provinsbyer og landdistrikterne. Afsnit 3.2 beskriver resultatet nærmere, mens der i afsnit 3.3 gives en beskrivelse af resultaterne i forskellige dele af landet. Beregningsforudsætningerne beskrives i afsnit 3.4 og 3.5, herunder undersøges betydningen af hvor stor en omkostning, der indregnes ved omdannelse til ejerbolig.

I hele dette afsnit betragtes kun boliger, som er udvalgt til at indgå i analysen. Dette er de cirka 60.000 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966 og med to til fem boliglejemål. I afsnittet omtales disse udvalgte boliger blot som udlejningslejligheder.

3.1. Opgørelse af andel, som formodes at omdanne til ejerlejlighed

Det antages, at en beboet småejendom med to til fem udlejningslejligheder vil blive omdannet til ejerlejligheder, hvis udlejerens opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. Med andre ord antages omdannelsen at finde sted, såfremt udlejerens har økonomisk incitament hertil. Udlejerens opnår en gevinst ved at opdele en udlejningsejendom til ejerlejligheder, hvis ejendommens fremadrettede værdi indeholdende ejerlejligheder fratrækker omkostninger ved opdelingen overstiger udlejningsejendommens nuværende markedspris.

Omkring 10 pct. af småejendommene vurderes at være ubeboede, jf. afsnit 2.3. Det antages, at disse ejendomme ikke omlægges til ejerlejligheder. Denne antagelse følger en formodning om, at boligerne ikke kan sælges som ejerlejligheder efter en eventuel omlægning, da ejendommene i dag er ubeboede. I det omfang lejlighederne anvendes som ferielejligheder eller lignende, kan antagelsen om ingen omlægning blandt disse ejendomme vise sig for restriktiv.

For at foretage en vurdering af det økonomiske incitament til omdannelse af beboede udlejningsejendomme til ejerlejligheder er det nødvendigt at foretage en vurdering af udlejningsejendommens nuværende værdi, transaktionsomkostningen ved omdannelsen og ejendommens alternative værdi indeholdende ejerlejligheder. I hvert af de følgende delafsnit beskrives det, hvordan disse størrelser fastsættes.

Ved sammenligning af en beboet udlejningsejendoms nuværende værdi og ejendommens alternative værdi indeholdende ejerlejligheder betragtes kun beboelsesdelen af ejendommen, dersom ejendommen også indeholder erhvervsenheder. Der sker i så fald en sammenligning af boliglejemålenes samlede værdi med samme lejligheds akkumulerede værdi, såfremt de var ejerlejligheder. Ikke at inddrage erhvervsenheder i opgørelsen af ejendomsværdien følger af, at værdifastsættelse af erhvervslejemål er vanskelig på grund af manglende data. Da lejen i erhvervslejemål er markedsbestemt, må erhvervslejens niveau desuden afspejle lejemålets værdi på ejermarkedet. Man kan derfor med rimelighed nøjes med at sammenligne værdien af en ejendoms beboelsesdel.

Fastsættelse af ejendomsværdien af en beboet udlejningsejendom

Ejendomsværdien af beboede udlejningsejendomme fastsættes ved en estimeret afkastbaseret model. Den afkastbaserede model⁶ er en metode til at opgøre markedsværdien af erhvervsejendomme. Metoden anvendes allerede af markedsaktører ved vurdering af erhvervsejendomme. Altså er metoden sammenlignelig med de metoder, som anvendes hos for eksempel private valuarer, ejendomsmæglere, ejendomsadministratorer og investorer.

Metoden er baseret på en opgørelse af udlejningsejendommens dagsværdi ud fra nettodriftrésultatet (også kaldet driftsafkastet) i et driftsår og et forrentningskrav (afkastprocent), der er fastsat på basis af risikoen på den enkelte ejendom. Idet ejendommens drift kan variere betydeligt fra år til år (for eksempel vedligeholdelse), er det muligt at foretage diverse korrektioner af ejendommens dagsværdi, som herved bliver mere rammende for den reelle markedsværdi.

Den afkastbaserede metode har den fordel, at den er relativt simpel. Det er derfor forholdsvis lige til at skønne over de størrelser, som indgår i metoden. Det er desuden muligt at anvende metoden på et stort antal ejendomme uden indgående kendskab til den enkelte ejendom (for eksempel om ejendommens fremadrettede huslejepotentiale). Omvendt er metodens svaghed, at den er meget statisk, idet et typisk driftsresultat på udlejningsejendommen blot forrentes i al evighed. Dette gør modellen mindre anvendelig til værdiansættelse af udlejningsejendomme, hvor driften eventuelt kan ændres over tid. Dette kunne for eksempel være ejendomme med hjemfaldspligt eller udlejningsejendomme med stort lejepotentiale efter moderniseringer over en årrække⁷.

For at anvende den afkastbaserede metode til at værdifastsætte beboede udlejningsejendomme er det nødvendigt at kende ejendommens driftsafkast, dvs. lejeindtægten fratrasket vedligeholdelses-, administrations- og driftsomkostninger. Desuden er det nødvendigt med kendskab til forrentningskravet. Fastsættelse af disse størrelser samt en mere omfattende beskrivelse af den afkastbaserede metode kan ses i Boks 3.1.

Boks 3.1. Fastsættelse af ejendomsværdien af en udlejningsejendom: Den afkastbaserede metode.

For at fastsætte ejendomsværdien af en beboet udlejningsejendom anvendes den afkastbaserede metode. Metoden tager udgangspunkt i ejendommens nettodriftrésultat (den skønnede markedsleje fratrasket driftsomkostninger), hvorefter nettodriftrésultatet kapitaliseres med et markedsbaseret forrentningskrav:

$$\text{markedsværdi} = \frac{\text{driftsafkast}}{\text{forrentningskrav}} = \frac{H - v}{r}$$

hvor H er ejendommens lejeindtægt, v er ejendommens samlede omkostninger til vedligehold, administration og drift, mens r er forrentningskravet. Alle nævnte størrelser opgøres på årsbasis.

Huslejer kan observeres for den del af boligerne, hvor lejerne søger boligstøtte. Det antages, at huslejen per kvadratmeter er ens for alle lejligheder i samme ejendom. Herefter kendes huslejen på 70 pct. af de private udlejningslejligheder i småejendomme, som indgår i undersøgelsen. For de resterende 30 pct. estimeres huslejen ved en probit-selektionsmodel. Modellen tager højde for, at der findes systematiske forskelle på de husstande, der søger boligstøtte og de husstande, som ikke gør.

(fortsættes)

⁶ Metoden er defineret i Finanstilsynet (2008), bilag 8 og forsøges blandt andet anvendt til SKATs nye ejendomsvurderinger, jf. Skatteministeriet (2016).

⁷ Denne type ejendomme værdifastsættes mere hensigtsmæssigt med modeller, som arbejder med en længere budgetperiode. Her tages der eksplicit højde for den forventede udvikling i ejendommens drift i de kommende år. Den af Finanstilsynet (2008) fastsatte model er Discounted Cash Flow-modellen.

Boks 3.1 (fortsat). Fastsættelse af værdien af en udlejningsejendom: Den afkastbaserede metode.

Ejendommenes omkostninger til vedligehold, administration og drift skønnes på baggrund af faktiske omkostninger for udlejningsejendomme, jf. Skifter Andersen og Skak (2008).

Forrentningskravet estimeres på baggrund af sammenhængen mellem nettodriftsresultatet samt den faktiske handelspris på udlejningsejendomme med ren beboelse solgt i perioden 2012-14. Der skelnes mellem forskellige forrentningskrav i de større byer med mere end 50.000 indbyggere og de mellemstore og mindre byer med færre end 50.000 indbyggere. Forrentningskravet er større i mellemstore byer og i landdistrikterne (4,9 pct.) end i storbyer (3,4 pct.). Da en ejendoms samlede lejeindtægt er opgjort ved fuld udlejning af ejendommen, afspejler dette, at der er større risiko ved investering i udlejningsejendomme i de mindre byer sammenlignet med storbyerne, for eksempel i forhold til tomgang i ejendommen.

Metoden til fastsættelse af ejendomsværdien for udlejningsejendomme er yderligere beskrevet i Appendiks F samt i Zangenberg og Iversen (2017).

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Finanstilsynet (2008) og Ejendomsforeningen Danmark (2006).

Transaktionsomkostning ved omdannelse til ejerbolig

Der vil være en række omkostninger forbundet med at omdanne en udlejningsejendom til ejerboliger (og oprettelse af en ejerforening). Ved overgang til ejerboliger vil udlejeren således typisk have brug for assistance fra både landinspektør, advokat og administrator/revisor. Landinspektøren vil forestå gennemførelsen af udstykningssagen, advokaten skal sikre det juridiske grundlag for en omdannelse, mens administratoren/revisoren vil forestå de skatte- og regnskabsmæssige vurderinger og opstillinger.

Transaktionsomkostningen vil variere fra ejendom til ejendom. Blandt andet kan der være lovmæssige kvalitetskrav, der skal være opfyldt, før en ejendom kan opdeles i ejerlejligheder. Som følge af ejendommenes forskelligartede udformning og stand, vil der være nogle ejendomme, som ikke opfylder disse lovkrav i deres nuværende forfatning. Det vil i så fald være en omkostning ved at bringe ejendommen i en sådan stand, at den er at sidestille med ejerboliger i samme område⁸.

Omkostninger til omdannelse af en udlejningsejendom benævnes transaktionsomkostninger. Transaktionsomkostningen fastsættes for alle boliger til 50.000 kr. per lejlighed⁹.

Fastsættelse af boligens alternative værdi som ejerbolig

For hver enkelt udlejningslejlighed er det nødvendigt at kende boligens alternative værdi som ejerlejlighed. Værdien skønnes ved metoden *geografisk vægtet regression*. Dette er en statistisk metode, som for hver enkelt bolig estimerer udlejningslejlighedens værdi på baggrund af salgsprisen per kvadratmeter på solgte ejerboliger i nærområdet til den betragtede lejlighed. Der tages hensyn til, at den betragtede udlejningsbolig kan have andre karakteristika end handlede ejerboliger, og salgspriser på ejerboliger tæt ved den betragtede udlejningsbolig vægtes højere end salg længere væk fra udlejningsboligen. Geografisk vægtet regression er beskrevet nærmere i Boks 3.2.

⁸ Omkostninger for at leve op til de lovmæssige kvalitetskrav kan for visse udlejningsejendomme være af anseelig størrelse. Da en ejendoms stand ikke kan vurderes ud fra tilgængeligt data, indregnes en fast transaktionsomkostning for alle lejligheder. Afsnit 3.4 ser på betydningen af omkostningens størrelse.

⁹ Omkostningens størrelse er sat til samme beløb som i Zangenberg og Iversen (2017). Ved omdannelse til ejerboliger haves en række faste omkostninger, hvoraf flere er (stort set) uafhængige af antallet af boligheder i den enkelte ejendom. Da disse udgifter fordeles på alle boliger i ejendommen, kan man argumentere for, at transaktionsomkostningen i praksis vil være systematisk større for ejendommen med få lejligheder, sammenlignet med ejendomme med relativt mange lejemål. Der ses bort fra dette.

En udlejningsejendoms værdi, hvis lejlighederne i stedet var ejerlejligheder, opgøres ved at summere de enkelte lejligheds værdi, såfremt de var ejerlejligheder.

Boks 3.2. Fastsættelse af hver boligs alternative værdi som ejerbolig: Geografisk vægtet regression.

For hver enkelt udlejningslejlighed anvendes geografisk vægtet regression til at give et skøn over boligens værdi, såfremt lejligheden i stedet havde været ejerlejlighed.

Metoden baserer sig på, at lejlighedens alternative værdi som ejerbolig kan udtrykkes ved handelsprisen på sammenlignelige ejerboliger i området omkring den betragtede bolig. Beregningen baseres på handlede ejerboliger i perioden 2012-15. Der tages hensyn til, at boligernes individuelle karakteristika kan forklare en del af prisvariationen mellem tæt beliggende ejendomme. Udlejningslejlighedernes alternative værdi som ejerbolig bestemmes i 2014.

Ved geografisk vægtet regression er ideen, at der foretages én lineær regression for hver enkelt lejlighed, hvor den alternative værdi som ejerbolig ønskes estimeret. I regressionen bestemmes sammenhængen mellem lejlighedens kvadratmeterpris som ejerbolig og en række forklarende boligkarakteristika så som boligens størrelse, opførelsesår mv. plus forklarende kendetegn ved boligens beliggenhed så som afstand til kyst, motorvej m.fl.

Regressionen udføres på et datagrundlag, som i princippet indeholder alle handler med ejerboliger i hele landet. Hver handel i estimationsdatagrundlaget tildeles imidlertid en vægt, som fastsættes ud fra den geografiske afstand til den udlejningslejlighed, som netop denne estimation vedrører. Handler tæt ved lejligheden selv tildeles en høj vægt, og handlede ejerboliger længere væk tildeles en lavere vægt. I praksis vil mange handler ikke indgå i analysen, fordi de er så langt væk fra den betragtede lejlighed, at vægten hørende til denne handel sættes lig nul.

Metoden er nærmere beskrevet i afsnit 5 i Zangenberg og Iversen (2017).

Kilde: Egen tilblivelse.

3.2. Andel af udlejningslejligheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder

På landsplan skønnes det, at 48 pct. af de private udlejningslejligheder i småejendomme, som under de nuværende regler ikke kan omdannes til ejerlejligheder^{10,11}, vil udnytte muligheden, såfremt ejerlejlighedsloven lempes, og der gives mulighed for omdannelse, jf. Tabel 3.1. Det svarer til, at i størrelsesordenen 29.000 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966 omlægges til ejerlejligheder. Skønnet er baseret på hvor stor en andel, som i 2014 havde økonomisk incitament til at omdanne boligen. Vurderingen er forbundet med nogen usikkerhed.

Det skal understreges, at værdien af udlejningsejendommen omdannet til ejerlejligheder opgøres ved lejlighedernes ejendomsværdi ved salg uden lejere. Denne værdi er ikke umiddelbart realiserbar for udlejeren af langt de fleste ejendomme, da boligerne her er beboet af lejere, hvis

¹⁰ Undersøgelsen baseres på de lejligheder, som er udvalgt til at indgå i undersøgelsen jf. Appendiks A.1. Dette omfatter udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Med småejendomme menes ejendomme med to boligenheder og mindst én erhvervsenhed samt ejendomme med tre, fire eller fem boligenheder uanset antal erhvervsenheder. For at sikre overskuelighed skrives der i dette afsnit blot 'private udlejningslejligheder', men rettelig menes lejligheder udvalgt til undersøgelsen jf. kriterierne ovenfor.

¹¹ En følsomhedsberegning viser, at andelen af private udlejningslejligheder, som skønnes omlagt, ligger mellem 46,8 og 49,6 pct., når det estimerede forrentningskrav – anvendt til fastsættelse af en udlejningsejendoms værdi – ligger i sit 95-pct. konfidensinterval. Dette svarer til, at andelen ændres +/- 1,4 pct.point. Se Appendiks F for en beskrivelse af, hvordan den afkastbaserede vurderingsmetode estimeres.

lejekontrakt er uopsigelig fra udlejers side. Andelen af udlejningsboligerne, som omlægges til ejerboliger, skal derfor ses som et skøn over effekten på længere sigt, givet boligpriserne i det betragtede år. Det må formodes, at salg af de omdannede lejligheder i praksis vil ske løbende i takt med, de nuværende lejere fraflytter.

Såfremt omdannelsen af udlejningslejligheder til ejerlejligheder påvirker prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet, kan dette have en afsmittende effekt på andelen af boliger med økonomisk incitament til omdannelse.

Andelen af private udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed vurderes størst i Hovedstadsområdet, jf. Tabel 3.1. Her skønnes 84 pct. af udlejningslejlighederne at have større værdi efter omdannelse til ejerlejligheder, idet der indregnes en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Andelen med økonomisk incitament til omdannelse vurderes lavere udenfor Hovedstadsområdet, og andelen aftager jo mindre byområde, der betragtes. Dette skyldes primært, at salgsprisen på ejerlejligheder generelt er lavere i de mindre byområder sammenlignet med Hovedstadsområdet og øvrige større byer.

Tabel 3.1. Andel af private udlejningslejligheder, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

	Nuværende antal	Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed	
		Andel i pct.	Antal lejligheder
Hele landet	59.877	48	28.866
Hovedstadsområdet	5.012	84	4.199
Byer $\geq$ 100.000 indbyggere	7.166	68	4.872
Byer 40.000-99.999 indb.	9.785	40	3.931
Byer 30.000-39.999 indb.	3.773	58	2.177
Byer 20.000-29.999 indb.	6.036	55	3.333
Byer 10.000-19.999 indb.	6.937	44	3.069
Byer 5.000-9.999 indb.	5.643	43	2.440
Byer 2.000-4.999 indb.	7.069	31	2.205
Byer 500-1.999 indb.	5.050	30	1.494
Byer < 500 indbyggere	3.406	34	1.146

Anm.: Nuværende antal boliger angiver det antal lejligheder, som potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, og ikke har denne mulighed i dag.

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

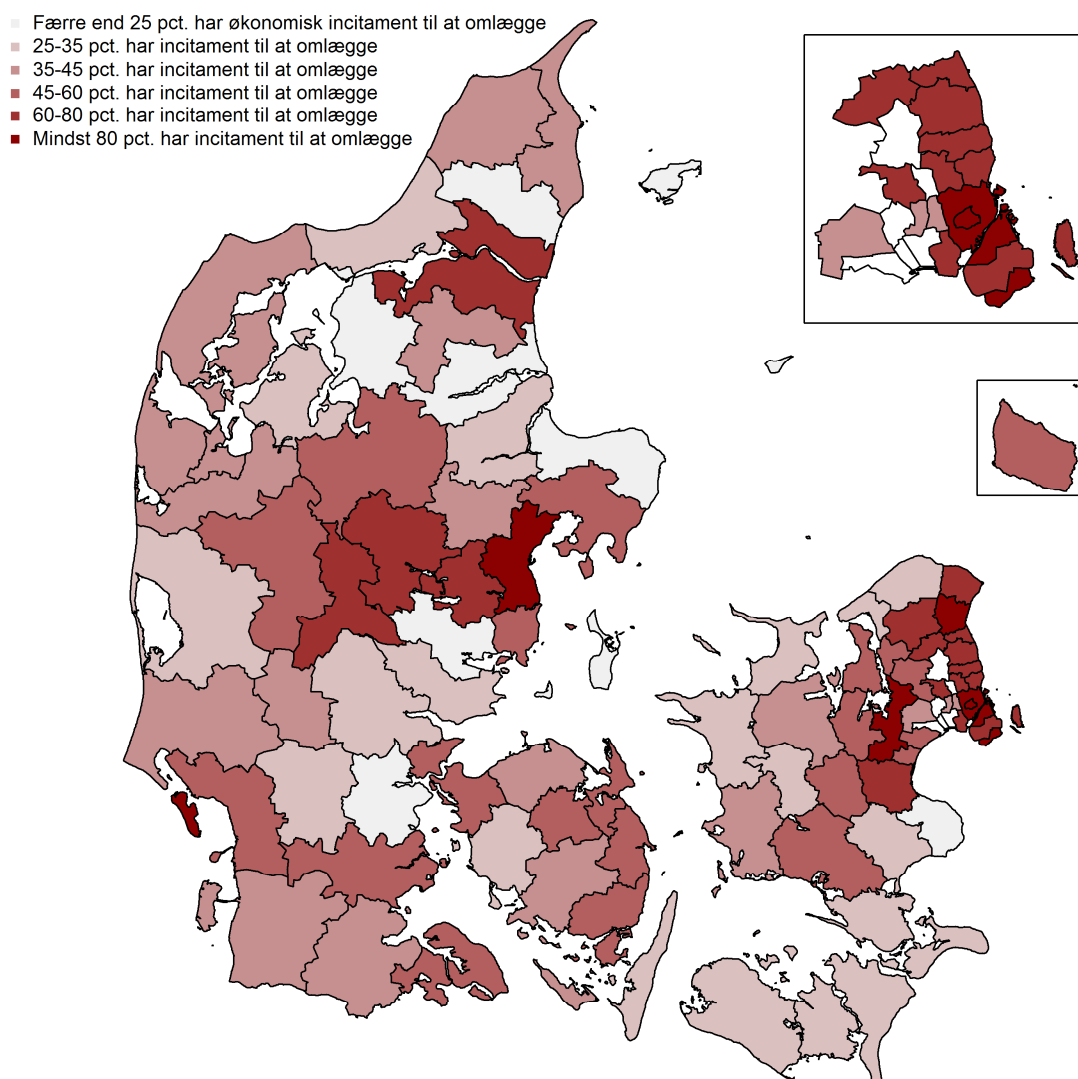
Appendiks C indeholder en tabel, som for de største byer viser, hvor en andel af udlejningslejlighederne i småejendomme, der forventes omdannet til ejerlejligheder. I det centrale København og på Frederiksberg vurderes andelen at overstige 90 pct.

Omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme efter kommune

Det er udlejeren, der tager beslutningen om, hvorvidt en udlejningsejendom omlægges til ejerlejligheder, såfremt muligheden gives. På landsplan estimeres det, at 48 pct. af udlejningsboligerne i 2014 var blevet omdannet, såfremt udlejerne havde haft denne mulighed.

På tværs af Danmark vurderes der at være betydelig forskel på, hvor stor en andel af udlejningslejligheder i småejendomme, som formodes omdannet til ejerlejligheder, jf. Figur 3.1. Andelen er generelt størst i Københavnsområdet og i de største bykommuner i provinsen. Herfra aftager andelen, når afstanden til de største byområder øges.

Figur 3.1. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme efter kommune, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel af private udlejningslejligheder i småejendomme indenfor hver kommune, der i 2014 vurderes omdannet til ejerlejligheder, da udlejerer har økonomisk incitament til omdannelse af ejendommen. Kommuner med færre end 10 udlejningsejendomme af denne type er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

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

Omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme efter landsdel og bystørrelse

Tabel 3.2 giver en yderligere opdeling af andelen af private udlejningslejligheder i småejendomme, der vurderes omlagt til ejerlejligheder, såfremt denne mulighed opstår. I tabellen vises det, hvor stor en andel af udlejningslejlighederne i småejendomme, som indenfor en given bystørrelse i hver landsdel skønnes at ville have incitament til at omdanne boligen til ejerlejlighed. Generelt ses det, at andelen af udlejningslejligheder, der vurderes omlagt til ejerlejligheder aftager jo mindre bystørrelse indenfor en given landsdel, som betragtes.

Af tabellen nedenfor fremgår det for eksempel, at andelen, der skønnes at omlægge til ejerbolig i det centrale Aarhus (85 pct. fundet i tabellen som landsdel Østjylland, bystørrelse med mindst 100.000 indbyggere) ligger på niveau med det centrale København (90 pct. fundet som landsdel København by, Hovedstadsområdet). Af tabellen fremgår det desuden, at andelen – som

skønnes at omlægge til ejerlejlighed – i hele Nordjylland er 38 pct. Dette dækker over, at 61 pct. af lejlighederne i Aalborg skønnes omlagt, i Hjørring og Frederikshavn vurderes andelen i gennemsnit til 52 pct., mens andelen i øvrige byområder med mindst 500 indbyggere anslås at være i størrelsesordenen 26-36 pct.

Tabel 3.2. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme efter bystørrelse og landsdel, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.

	Hele området	Hovedstadsområdet	Byer ≥ 100.000 indbyggere	Byer 40.000-99.999 indbyggere	Byer 30.000-39.999 indbyggere	Byer 20.000-29.999 indbyggere	Byer 10.000-19.999 indbyggere	Byer 5.000-9.999 indbyggere	Byer 2.000-4.999 indbyggere	Byer 500-1.999 indbyggere	Byer < 500 indbyggere
Hele landet	48	84	68	40	58	55	44	43	31	30	34
København by	89	90	-	-	-	-	85	-	-	-	-
Københavns omegn	69	70	-	-	47	-	54	-	-	*	*
Nordsjælland	65	59	-	78	82	81	48	52	32	58	53
Østsjælland	81	51	-	94	77	-	77	-	48	71	86
Vest- og Sydsjælland	36	-	-	51	46	64	36	34	23	23	30
Bornholm	51	-	-	-	-	-	58	-	45	46	39
Fyn	49	-	54	-	-	50	60	53	30	28	35
Syddjylland	40	-	-	27	54	62	56	40	35	31	32
Østjylland	52	-	85	34	-	-	47	54	38	30	42
Vestjylland	46	-	-	68	57	39	52	43	37	29	35
Nordjylland	38	-	61	-	-	52	26	36	27	30	22

Anm.: I tabellen vises andelen af udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 (i pct.), der i den givne bystørrelse indenfor den betragtede landsdel vurderes at ville have omlagt til ejerboligen i 2014, såfremt muligheden havde været til stede.

Note: - Denne bystørrelse optræder ikke indenfor den givne landsdel.

* Bystørrelsen findes indenfor landsdelen, men som følge af for få lejligheder i denne bystørrelse beregnes andelen ikke.

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

3.3. Andel med økonomisk incitament til omdannelse efter region

I dette afsnit gives en mere detaljeret beskrivelse af, hvor stor en andel af de private udlejningslejligheder i småejendomme, der vurderes omdannet til ejerlejligheder, idet udlejer har økonomisk incitament hertil. Der fokuseres her på landet opdelt i regioner, hvor Region Hovedstaden og Region Sjælland betragtes som ét område.

Afsnittet viser for hver region den geografiske placering af udlejningslejligheder i småejendomme. Desuden vises det hvor stor en andel af lejlighederne, der vurderes omdannet til ejerlejligheder, hvis en ændring i ejerlejlighedsloven havde givet mulighed herfor i år 2014.

Den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, og andelen af disse boliger, der skønnes omlagt til ejerlejligheder, er for de fire områder vist i Figur 3.2, Figur 3.4, Figur 3.6 og Figur 3.8. Figurene omhandler henholdsvis Region Nordjylland,

Region Midtjylland, Region Syddanmark og Region Sjælland inklusiv Hovedstadsregionen. I figurene er der for et givent geografisk område beregnet en sandsynlighed for, at en privat udlejningslejlighed beliggenhed i en småejendom i dette område omdannes til ejerlejlighed. Sandsynlighederne er udregnet ud fra en statistisk metode, som på baggrund af den beregnede andel af lejligheder, som vurderes omdannet, estimerer en udglattet sandsynlighedsfordeling for hele området¹².

En udlejningslejlighed vurderes omdannet til ejerlejlighed, hvis ejeren af udlejningsejendommen har et økonomisk incitament til omdannelsen. I Figur 3.3, Figur 3.5, Figur 3.7 og Figur 3.9 vises fordelingerne af småejendommenes værdi som enten udlejnings- eller ejerlejligheder for de 10 største byer i hvert af de fire betragtede områder.

Hvis fordelingen af ejendomsværdien som ejerlejlighed (fratrullet transaktionsomkostninger) er positivt forskellig fra fordelingen af ejendomsværdien som udlejningslejlighed, vil en høj andel af udlejningslejlighederne i denne by skønnes omdannet til ejerlejligheder. Hvis derimod fordelingerne stort set er ens, eller fordelingen af ejendomsværdien som udlejningslejlighed er højere end fordelingen af ejendomsværdien som ejerlejlighed, vil en relativt lille andel af udlejningslejlighederne i denne by skønnes omlagt til ejerlejligheder.

De fire figurer giver en gennemsnitlig indikation af, hvorfor en by har en høj andel af udlejningslejligheder, der skønnes omlagt ved en lovændring. Er det fordi huslejen er relativt lav? Eller er det fordi en udstykning til ejerlejligheder giver en relativt høj ejendomsværdi i forhold til de omkringliggende byer? Vice versa for byer, hvor en relativt lille andel har et økonomisk incitament til at omlægge lejligheder i mindre udlejningsejendomme til ejerlejligheder.

Region Nordjylland

For Region Nordjylland er andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, der skønnes omlagt til ejerlejlighed, hvis ejerlejlighedsloven ændres, vist i Figur 3.2. Det ses, at de områder, hvor der den største sandsynlighed for at udlejningslejlighederne omlægges til ejerlejligheder, er omkring de større byer.

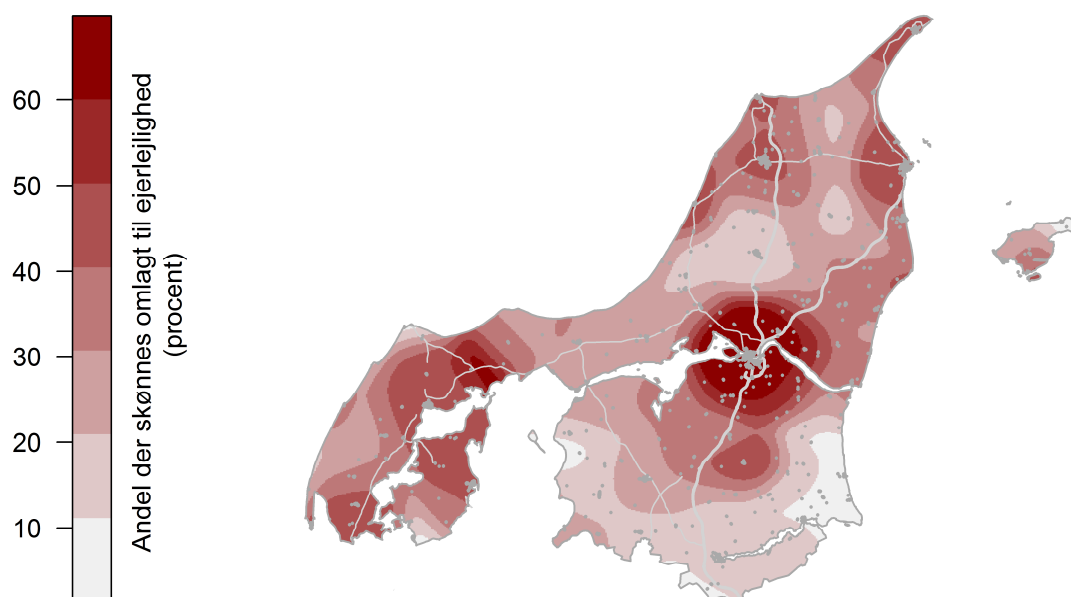
I Aalborg, Nørresundby og Skagen vurderes det, at op mod 70 pct. af ejerne af udlejningslejlighederne i småejendomme har et økonomisk incitament til at omlægge ejendommen til ejerlejligheder. Fra Figur 3.3 ses det, at for Skagen og Aalborg, herunder Nørresundby, er ejendomsværdifordelingerne som ejerlejlighed højere end værdien som udlejningslejlighed. For Aalborg ses desuden, at ejendomsværdien er en del højere både som ejer- og som udlejningslejligheder end for de andre udvalgte byer i Nordjylland.

Bemærkelsesværdig er Skagen. Her ses det, at der er stor forskel på ejendomsværdien som ejerlejlighed og som udlejningslejlighed, men at værdien som udlejningsbolig svarer til den for Hjørring og Frederikshavn. Den høje værdi som ejerlejlighed forklares af høje observerede salgspriser i dette område i perioden 2012-2015.

I Hjørring, Frederikshavn og Thisted har omkring halvdelen af ejerne af udlejningslejligheder i småejendomme et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejligheder. Mens en udlejningslejlighed i Hadsund og Brønderslev er blandt de laveste sandsynligheder for at blive omlagt ved en eventuel lovændring. I Brønderslev vurderes det, at kun 12 pct. vil blive omlagt.

¹² Udglatningen er foretaget med Nadaraya-Watson smotheren, hvor den Gausiske 'kernel' har en båndbrede (kaldet sigma) på 5.000, jf. Nadaraya (1964) og Watson (1964).

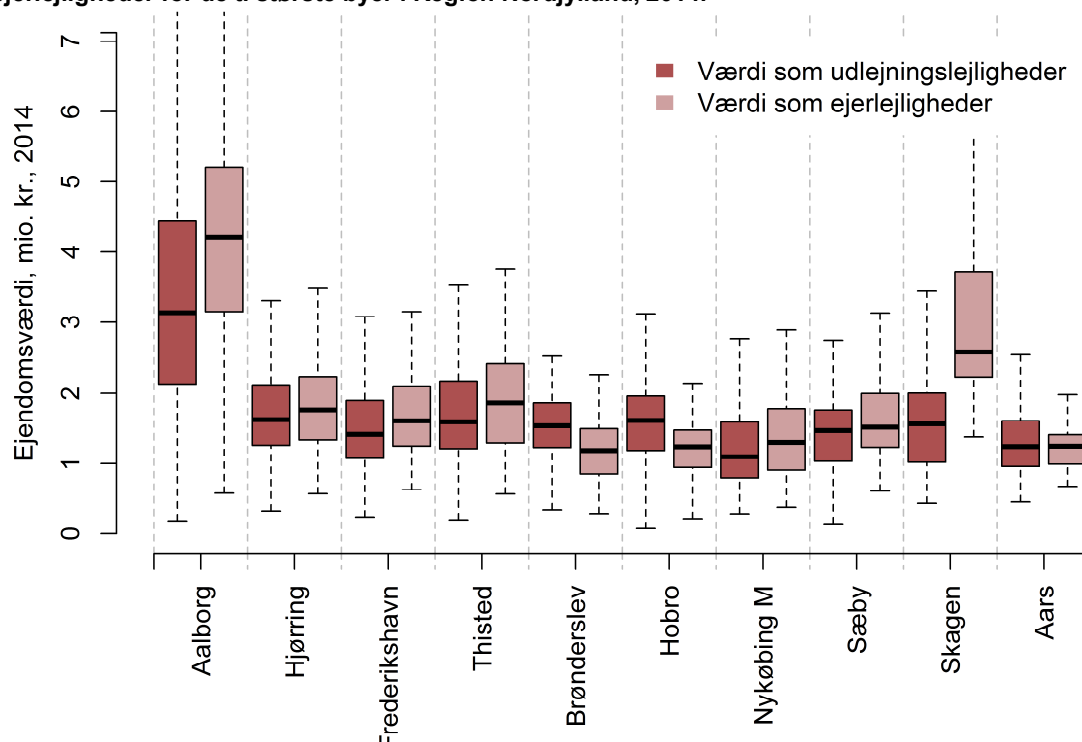
Figur 3.2. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme beliggende i Region Nordjylland, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: De mørkegrå prikker angiver den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Udglatningen er udregnet med Nadaraya-Watson smotheren.

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

Figur 3.3. Ejendomsværdifordeling for udlejningslejligheder i småejendomme som udlejnings- eller ejerlejligheder for de ti største byer i Region Nordjylland, 2014.



Anm.: Transaktionsomkostninger er ikke medregnet i figuren. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

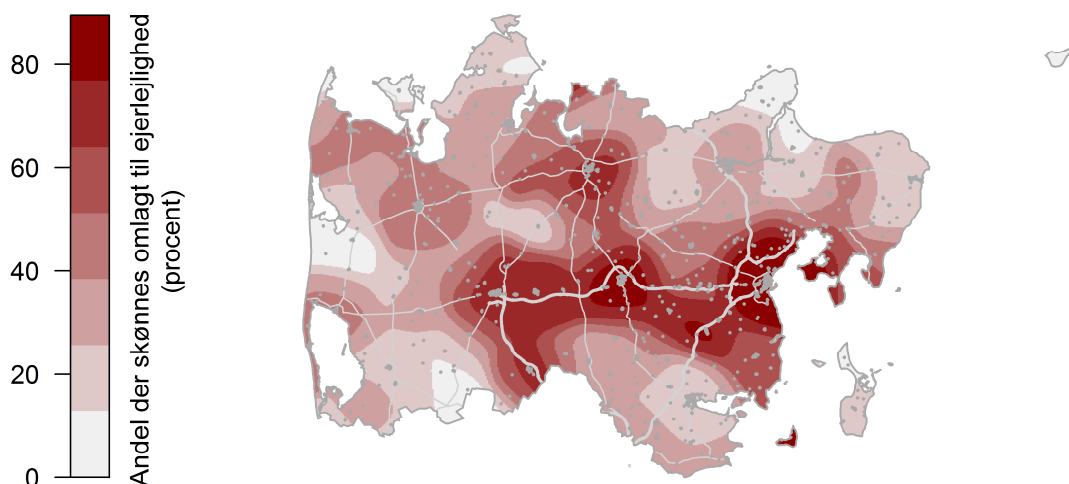
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Region Midtjylland

For Region Midtjylland er andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, der skønnes omlagt til ejerlejlighed, hvis ejerlejlighedsloven ændres, vist i Figur 3.4. Af figuren ses det, at

sandsynligheden for, at en udlejningslejlighed omlægges til ejerlejlighed, er højest i et bælte fra Aarhus og mod vest forbi Skanderborg, Silkeborg, Ikast over imod Herning, med en nordgående afstikker til Viborg. I dette område skønnes det, at op imod 86 pct. har et økonomisk incitament til at omlægge udlejningsejendommens lejligheder til ejerlejligheder.

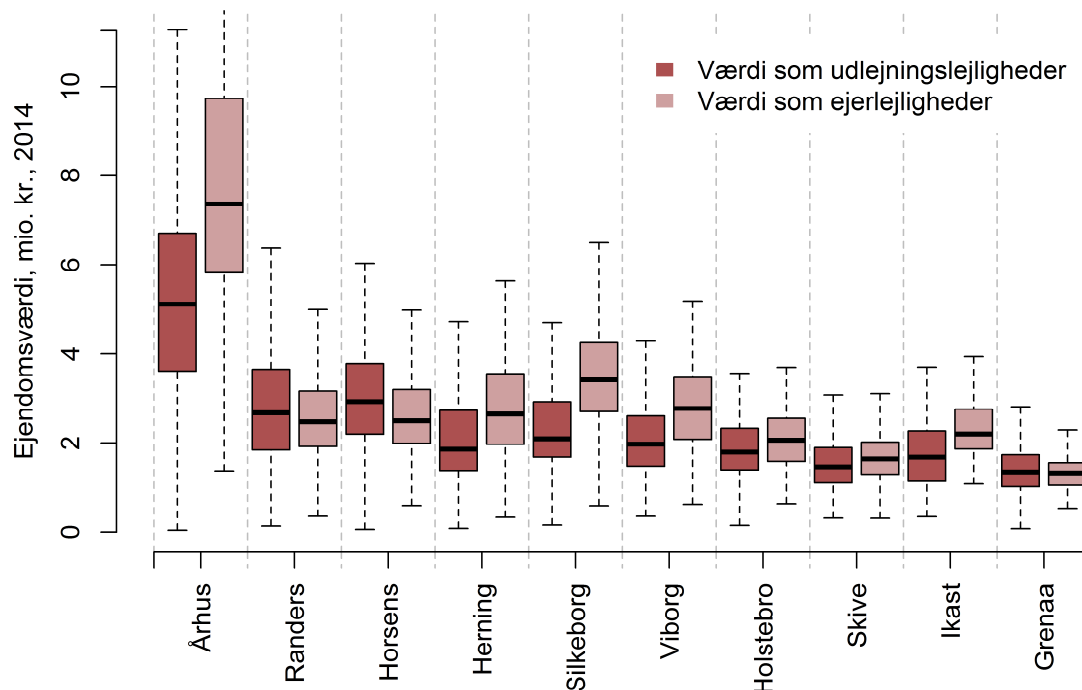
Figur 3.4. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme beliggende i Region Midtjylland, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: De mørkegrå prikker angiver den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Udglatningen er udregnet med Nadaraya-Watson smotheren, jf. fodnote 12.

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

Figur 3.5. Ejendomsværdifordeling for udlejningslejligheder i småejendomme som udlejnings- eller ejerlejligheder for de ti største byer i Region Midtjylland, 2014.



Anm.: Transaktionsomkostninger er ikke medregnet i figuren. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Fra Figur 3.5 ses det, at for byerne Aarhus, Herning, Silkeborg, Ikast og Viborg vurderes ejendomsværdifordelingen som ejerlejlighed højere end værdien som udlejningslejlighed. For Aarhus ses, at ejendomsværdien er en del højere både som ejer- og som udlejningslejlighed end for de andre udvalgte byer i Midtjylland. For de øvrige byer end de fem nævnt ovenfor minder ejendomsværdierne som udlejnings- og ejerlejlighed mere om hinanden.

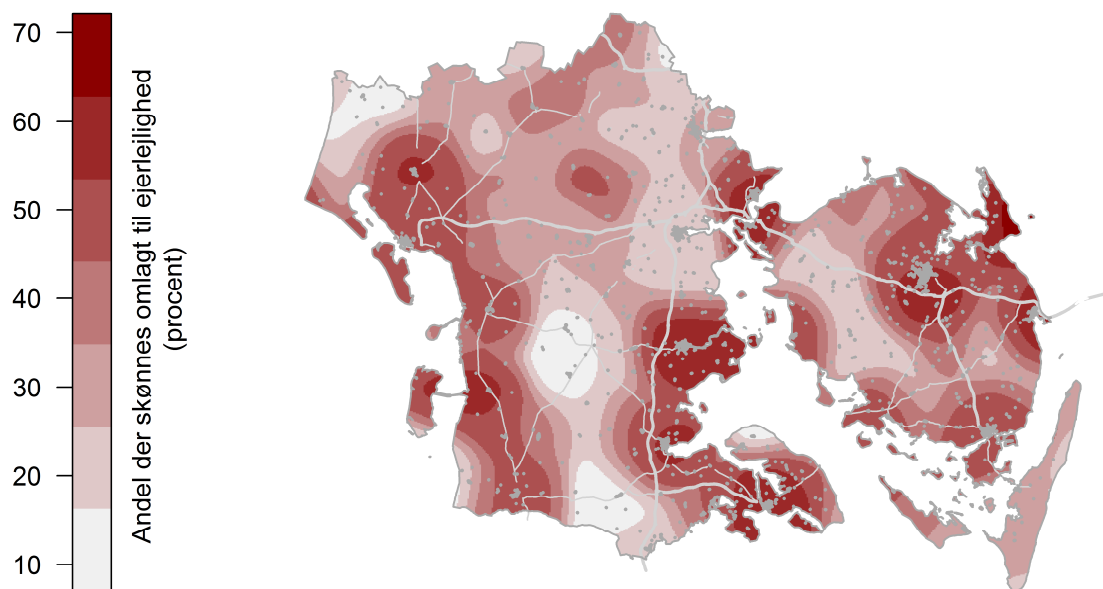
I områderne omkring Randers, Horsens og Grenaa vurderes det, at der er en lavere andel af udlejningsboliger, der har et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejligheder, idet omkring 20-30 pct. af udlejningslejlighederne i småejendomme her vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse ejerlejlighed. For disse tre byer ses det, at ejendomsværdifordelingen som udlejnings- og ejerlejlighed stort set er ens. Dog med tendens til, at fordelingen som ejerlejlighed er lavere end fordelingen som udlejningslejlighed. Herved har færre et økonomisk incitament til at omlægge private udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder.

Region Syddanmark

I Sønderjylland ses det fra Figur 3.6, at sandsynligheden for, at en privat udlejningslejlighed omlægges til ejerlejlighed er højest omkring Øst- og Vestkysten. I det centrale Sønderjylland ses derimod en relativ lille sandsynlighed for, at en udlejningslejlighed omlægges til ejerlejlighed.

Langs Vestkysten ses det, at et område fra Ribe og nord på til Esbjerg og Varde vurderes at have en høj sandsynlighed for omdannelse til ejerlejlighed. Det samme gør sig gældende langs Østkysten. Her er der en høj andel af udlejningslejlighederne, som vurderes omlagt til ejerlejlighed i området fra Sønderborg og nord på lang kysten, forbi Aabenraa op til Haderslev og Fredericia.

Figur 3.6. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme beliggende i Region Syddanmark, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: De mørkegrå prikker angiver den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Udglatningen er udregnet med Nadaraya-Watson smotheren, jf. fodnote 12.

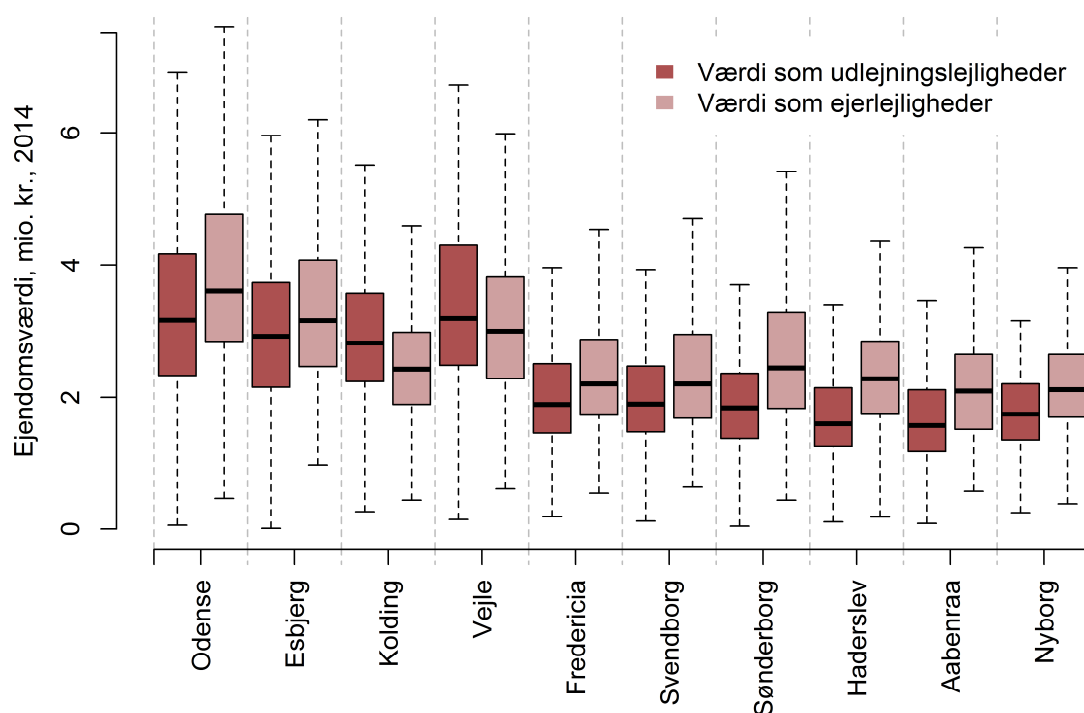
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

I områderne omkring Kolding og Vejle vurderes det, at der er en relativ lille andel af udlejningsboliger, der har et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejligheder. I disse områder skønnes andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed at være 20-

30 pct. af udlejningslejlighederne i småejendomme. For Kolding og Vejle ses det fra Figur 3.7, at ejendomsværdifordelingen som ejerlejlighed er lavere end fordelingen som udlejningslejlighed. Dette forklarer, at færre anslås at have økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejlighed.

På Fyn vurderes det, at i området omkring Odense og op imod Kerteminde vil der være en høj andel af udlejningslejlighederne, der har økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed. I Kerteminde skønnes det, at op imod 80 pct. af udlejningslejlighederne ville blive omlagt til ejerlejligheder, hvis mulighed opstod. Det samme gør sig gældende for områderne omkring Middelfart og Svendborg.

Figur 3.7. Ejendomsværdifordeling for udlejningslejligheder i småejendomme som udlejnings- eller ejerlejligheder for de ti største byer i Region Syddanmark, 2014.



Anm.: Transaktionsomkostninger er ikke medregnet i figuren. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

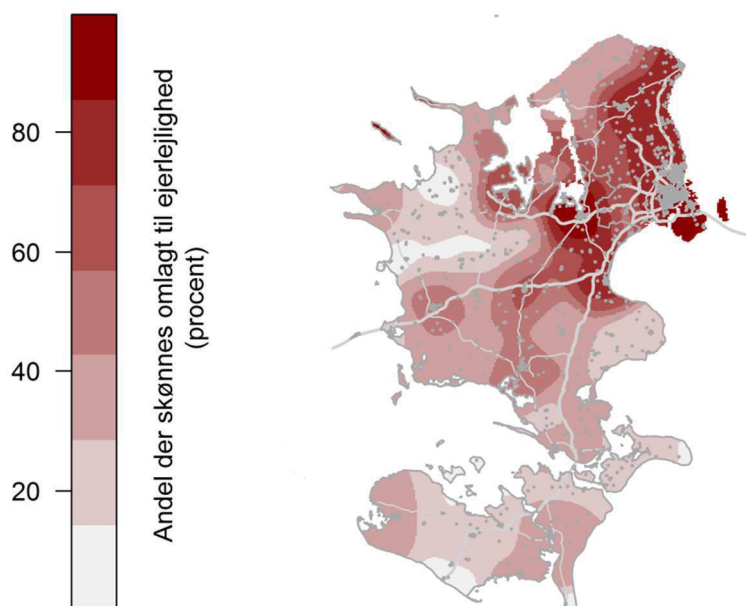
Region Sjælland inklusiv Hovedstaden

For Region Sjælland inklusiv Hovedstaden er andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, der skønnes omlagt til ejerlejlighed, hvis ejerlejlighedsloven ændres, vist i Figur 3.8. Det ses, at der er størst sandsynlighed for omlægning til ejerlejligheder omkring de større byer.

I Hovedstadsområdet og området omkring Roskilde vurderes det, at henholdsvis 86 pct. og 95 pct. af ejerne af udlejningslejlighederne i småejendomme har et økonomisk incitament til at omlægge ejendommen til ejerlejligheder. Fra Figur 3.9 ses det, at for Hovedstadsområdet og Roskilde er ejendomsværdifordelingen som ejerlejlighed højere end værdien som udlejningslejlighed.

Det ses, at sandsynligheden for at en udlejningslejlighed omlægges til ejerlejlighed på Lolland eller Falster er relativt lille. Det samme er tilfældet for det meste af Vestsjælland. Dog med lidt højere sandsynlighed omkring byerne Slagelse og Næstved. I Slagelse og Næstved vurderes det, at omkring 47 pct. af udlejningsboligerne omlægges.

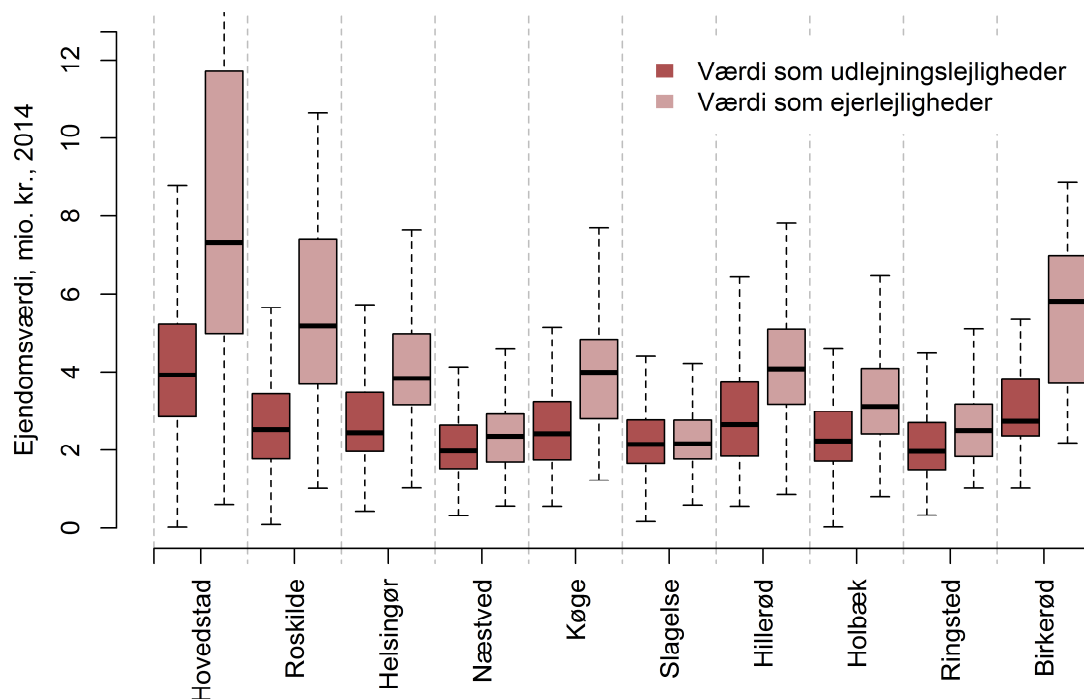
Figur 3.8. Andel af privatejede udlejningsboliger i småejendomme beliggende i Region Sjælland inklusiv Hovedstaden, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven gav mulighed herfor.



Anm.: De mørkegrå prikker angiver den geografiske placering af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Udglatningen er udregnet med Nadaraya-Watson smotheren, jf. fodnote 12.

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

Figur 3.9. Ejendomsværdifordeling for udlejningslejligheder i småejendomme som udlejnings- eller ejerlejligheder for de ti største byer i Region Sjælland inklusiv Hovedstaden, 2014.



Anm.: Transaktionsomkostninger er ikke medregnet i figuren. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

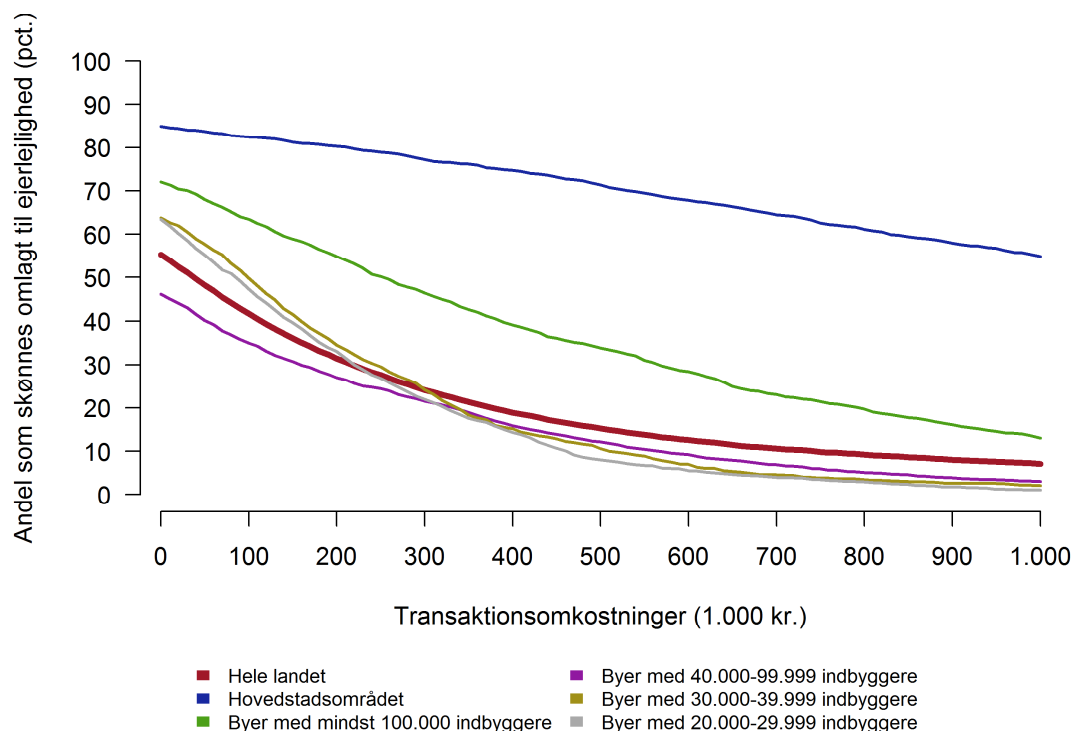
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

3.4. Betydningen af transaktionsomkostninger

Der vil være en række omkostninger forbundet med at omlægge lejligheder i udlejningsejendomme til ejerlejligheder. Dette indbefatter omkostninger til landinspektør, advokat samt revisor/administrator, der typisk alle vil være nødvendige i en udstykningssag. Desuden vil der for nogle udlejningsejendomme være en omkostning ved at bringe ejendommen i en sådan stand, at den er at sidestille med ejerboliger i samme område. Blandt andet skal en række lovmæssige kvalitetskrav være opfyldt, før lejlighederne i en udlejningsejendom kan omdannes til ejerlejligheder. Disse omkostninger kan være af anseelig størrelse. Samlet set benævnes omkostninger til omdannelse af en udlejningsejendom til ejerlejligheder transaktionsomkostninger.

Betydningen af transaktionsomkostningernes størrelse er illustreret i Figur 3.10 og Figur 3.11. For hver enkelt bolig tillægges en transaktionsomkostning, som gradvist øges fra nul til 1 mio. kr. Ikke at indregne nogen transaktionsomkostning kan ses som et overkantsskøn for den faktiske andel af udlejningslejligheder i småejendomme, som formodes omlagt til ejerlejligheder. Omvendt vil en transaktionsomkostning på flere hundrede tusinde kroner sandsynligvis være et underkantsskøn.

Figur 3.10. Transaktionsomkostningers betydning for andelen af privatejede udlejningslejligheder beliggende i større byer, som skønnes at have økonomisk incitament til omdannelse, 2014.



Anm.: Figuren vurderer det økonomiske incitament til omdannelse til ejerlejlighed for private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Figuren viser ejendomme beliggende i byer med mindst 20.000 indbyggere. Småejendomme i mindre byer og i landdistrikterne er vist i Figur 3.11.

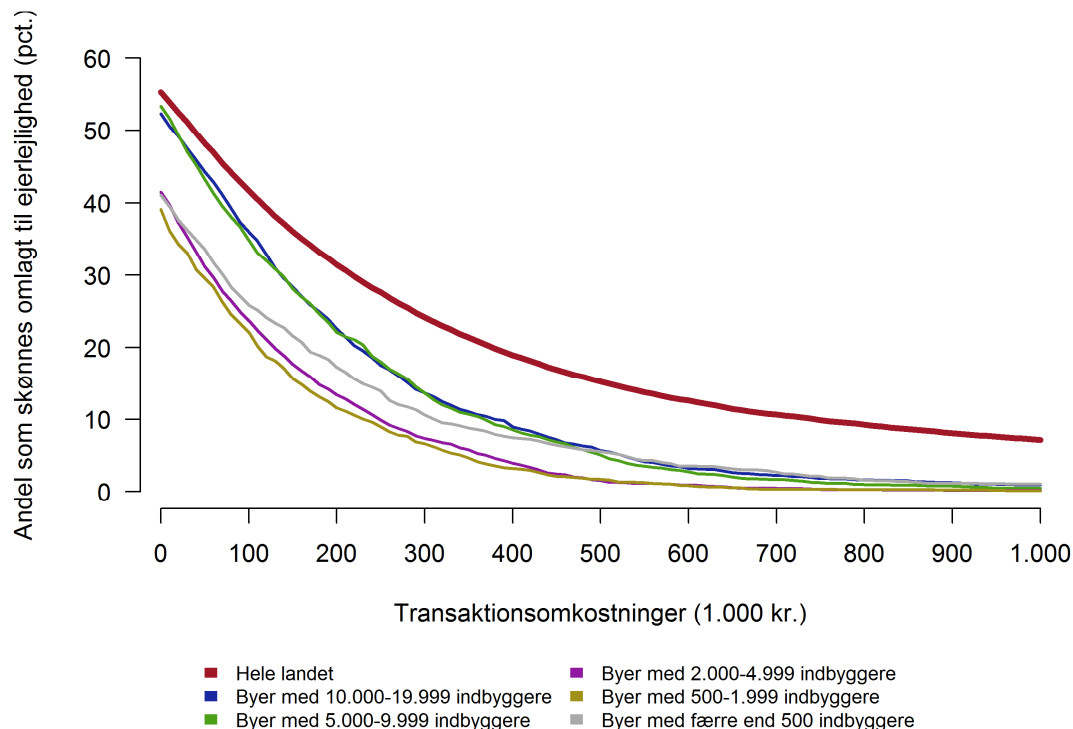
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

I grundscenariet antages en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Som beskrevet tidligere i dette afsnit forventes 48 pct. af udlejningslejlighederne i småejendomme i så fald omlagt til ejerlejligheder. Indregnes ingen transaktionsomkostning, vurderes andelen at være højere, idet 55 pct. af de private udlejningslejligheder skønnes omdannet til ejerlejligheder, jf. Figur 3.10. Efterhånden som transaktionsomkostningen øges udover de 50.000 kr., mindskes andelen af private udlejningsboliger med økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig. Ved

en transaktionsomkostning i størrelsesordenen 100.000 kr. per lejlighed skønnes omkring 42 pct. af udlejerne fortsat at have økonomisk incitament til at omlægge til ejerbolig.

Figur 3.10 viser betydningen af transaktionsomkostningernes størrelse for udlejningslejligheder i de større byer med mindst 20.000 indbyggere. Figur 3.11 viser tilsvarende for de mindre byer og landdistrikterne.

Figur 3.11. Transaktionsomkostningers betydning for andelen af privatejede udlejningslejligheder beliggende i mindre byer, som skønnes at have økonomisk incitament til omdannelse, 2014.



Anm.: Figuren vurderer det økonomiske incitament til omdannelse til ejerlejlighed for private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Figuren viser ejendomme beliggende i byer med færre end 20.000 indbyggere. Småejendomme i større byer er vist i Figur 3.10.

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

3.5. Beregningsforudsætninger

Beregningsforudsætningen af andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, der vurderes at være blevet omdannet til ejerlejligheder, såfremt muligheden havde været til stede, er foretaget på baggrund af data fra 2014. Beregningen giver derfor et øjebliksbillede af, hvor stor en andel af lejlighedsejerne, som i 2014 ville have udnyttet muligheden for omdannelse.

I perioden efter 2014 har prisen på ejerlejligheder været opadgående. Betragtes prisudviklingen for ejerlejligheder i perioden 2014-17 ses således stigende ejerboligpriser i alle landsdele¹³. Prisstigningen har været størst i Københavnsområdet inklusiv dele af det øvrige Sjælland. Også i de større jyske byer ses pæne prisstigninger. I perioden vurderes ejerboligprisen generelt at være steget kraftigere end prisen på udlejningsejendomme. Derfor kan de stigende priser på

¹³ Ifølge Boligmarkedsstatistikken (2017) har prisudviklingen for ejerlejligheder mellem 2014 og primo 2017 været som i følgende tabel:

	København		Sjælland			Fyn	Jylland			
	By	Omegn	Nord	Øst	Vest- og Syd		Syd	Øst	Vest	Nord
Prisstigning i pct.	29	28	21	29	7	9	7	17	3	20

ejerboligmarkedet i perioden 2014-17 have givet yderligere udlejere et økonomisk incitament til at omlægge til ejerlejlighed. Dette tenderer til, at andelen, som ville omdanne til ejerlejlighed, i undersøgelsen undervurderes.

Som en del af de nye offentlige ejendomsvurderinger foretages nye grundvurderinger, som danner grundlag for beregning af grundskyld. Grundskyld betales af både lejere (via huslejen) og lejlighedsejere (direkte af ejeren). Såfremt betalingen af grundskyld ændres som følge af øget grundvurdering, kan det have en effekt på ejerboligprisen. Falder boligprisen som følge heraf, vil det dæmpe det økonomiske incitament til at omdanne udlejningslejligheder til ejerboliger.

Desuden anvendes de i 2014 gældende forhold. Dette gælder blandt andet prisen på ejerlejlighedsmarkedet. Prisen var blandt andet påvirket af det relativt lave renteniveau. Stigende renter vil alt andet lige påvirke boligprisen i nedadgående retning, hvilket kan dæmpe det økonomiske incitament til omdannelse af udlejningslejligheder til ejerlejligheder.

I første halvår 2017 blev der indgået en aftale om den fremadrettede ejerboligbeskatning. I det omfang de ændrede boligskatter slår igennem på prisen på ejerlejligheder, kan det have en effekt på det økonomiske incitament til at omlægge en udlejningslejlighed til ejerlejlighed.

Boks 3.3 indeholder en oversigt over forhold, som det ikke har været muligt at inddrage i undersøgelsens af udlejerens økonomiske incitament til omdannelse til ejerboliger.

Boks 3.3. Forhold, som ikke er indeholdt i analysen.

Opgradering af boligstandarden

Der findes en række lovmæssige krav, som skal være opfyldt, før en udlejningsbolig kan omdannes til ejerbolig. Nogle udlejningsejendomme opfylder givetvis ikke disse krav, hvorfor det vil medføre en ekstra omkostning at foretage de nødvendige forbedringer af boligen. Det er ikke muligt at identificere de boliger, som ikke opfylder lovkravene, ligesom det ikke er muligt at kvantificere opgraderingsomkostningen. Det har derfor ikke været muligt at indregne denne omkostning eksplicit.

Omkostninger til opgradering af boligstandarden udover den indregnede transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed vil tendere mod en lavere andel af lejligheder med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Vedligeholdelsesmæssig stand

I beregningen antages det, at udlejnings- og ejerboliger med samme karakteristika (dvs. samme opførelsesår, størrelse, beliggenhed mv.) er i samme vedligeholdelsesmæssige stand. Dette gælder både selve lejligheden samt ejendommen, hvor lejligheden er beliggende. Antagelsen om samme vedligeholdelsesmæssige stand gøres, da oplysninger om stand ikke er tilgængelige.

Såfremt der er systematiske kvalitetsforskelle mellem udlejnings- og ejerlejligheder, som ellers har sammenlignelig beliggenhed og karakteristika, kan dette påvirke andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerbolig.

Modtaget byfornyelsesmidler

Nogle udlejningsejendomme har modtaget byfornyelsesmidler, som skal tilbagebetales, hvis ejendommen omdannes til ejerboliger. Byfornyelsesmidler bør derfor trækkes ud af forskelsbeløbet mellem værdien som udlejnings- og ejerbolig. Dette er ikke gjort i denne undersøgelse, da data omkring hvilke ejendomme, som har modtaget byfornyelsesmidler ikke har været tilgængeligt.

Forudsættes det, at byfornyelsesmidler kræves tilbagebetalt, vil dette alt andet lige sænke andelen med økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Kilde: Egen tilblivelse.

4. Konsekvenser af omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder

I dette afsnit beskrives de skønnede konsekvenser på boligmarkedet, hvis 48 pct. af udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 omdannes til ejerboliger. Andelene, som formodes at omdanne, er beregnet som beskrevet i afsnit 3. Antallet af lejligheder, der omdannes, vurderes at være 29.000.

I afsnit 4.1 fokuseres på, hvorledes udbuddet af de forskellige boligformer ændres. Det vurderes, at udbuddet af private og almene udlejningsboliger på landsplan sænkes med 3,2 pct. Der er en vis variation på tværs af landet. Den største påvirkning af udlejningsmarkedet skønnes at være i byer med mellem 5.000-40.000 indbyggere. Udlejeren vil opnå en kapitalgevinst, når ejendommen omlægges til ejerlejlighed. Fordelingen af denne kapitalgevinst beskrives i afsnit 4.2.

Ejerlejligheder vurderes mere omkostningstunge end private udlejningslejligheder. Det fremgår af afsnit 4.3, som præsenterer beregningen af boligomkostningen. Sættes omkostningen i forhold til husstandens disponible indkomst, findes det i afsnit 4.4, at lejlighedsejere og -lejere har præference for at anvende samme andel af deres indkomst på boligforbrug. Omdannes en udlejningslejlighed til ejerlejlighed, kan de eksisterende lejere blive boende til en uændret husleje, da lejekontrakten er uopsigelig fra udlejers side. Når lejligheden sælges til nye ejere, skønnes boligomkostningen at stige betragteligt. Beregningen af ændringen i boligomkostningen præsenteres i afsnit 4.5.

4.1. Boligmarkedets sammensætning efter ejerform

Hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 kan omdannes til ejerlejligheder, vil boligmarkedets sammensætning ændres, når visse udlejere benytter sig af muligheden for omdannelse.

Udnyttes muligheden blandt private udlejere, som har økonomisk incitament til at omdanne udlejningslejligheder i småejendomme til ejerboliger, så vurderes påvirkningen af boligmarkedet på landsplan at være relativt begrænset. I størrelsesordenen 29.000 udlejningslejligheder vurderes omdannet til ejerboliger. Dette svarer til omkring 8 pct. af alle private udlejningsboliger og cirka 3 pct. af den samlede udlejningssektor (private og almene udlejningsboliger). Gennemføres omdannelsen, vil boligerne i stedet blive ejerboliger. Fra at udgøre 57 pct. af samtlige boliger i Danmark primo 2015¹⁴ skønnes ejerboligers andel af boligbestanden at stige med omkring én pct.point, hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 kan omdannes til ejerlejligheder, jf. Tabel 4.1.

I praksis må de omdannede udlejningslejligheder forventes solgt som ejerlejlighed over en årrække. I udlejningslejligheder er lejekontrakten uopsigelig fra udlejers side, hvorfor de nuværende lejere kan vælge at blive boende på uændrede vilkår, selvom lejligheden bliver omlagt til ejerlejlighed. Det må derfor formodes, at omlagte udlejningslejligheder vil blive frasolgt som ejerlejligheder, når de nuværende lejere fraflytter boligen. Ændringen i boligernes ejerform vist i Tabel 4.1 må derfor tolkes som effekten på boligsammensætningen på længere sigt, når alle boliger med økonomisk incitament er omdannet.

¹⁴ I andre undersøgelser opgøres andelen af ejerboliger i Danmark primo 2015 til omkring 50 pct., jf. for eksempel Danmarks Statistik (2015). Forskellen skyldes, at udlejede ejerboliger i nærværende undersøgelse opgøres som ejerboliger (og ikke lejeboliger som i Danmarks Statistik (2015)), hvilket øger ejerboligers andel af den samlede boligbestand. Følgelig indregnes en udlejningsbolig beboet af ejeren her som udlejningsbolig (og ikke ejerbolig), hvilket trækker andelen af ejerboliger i modsat retning.

Alle omdannede udlejningsboliger er lejligheder, da kun disse er underlagt ejerlejlighedslovens nuværende begrænsning mod omdannelse til ejerlejlighed. Tillades omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme, anslås omkring 10 pct. af de private udlejningslejligheder at bortfalde, svarende til omkring 4 pct. af alle udlejnings- og almene lejligheder. Efter omdannelse skønnes ejerlejligheders andel af lejlighedsmarkedet at stige med 2,7 pct.point.

Tabel 4.1. Boliger efter ejerform, hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omlægges til ejerlejligheder, primo 2015 og skønnet fordeling.

	Antal boliger (tusinde)			Andel af boligbestand (pct.)		
	Primo 2015	Inklusiv omdannede lejligheder	Ændring	Primo 2015	Inklusiv omdannede lejligheder	Ændring pct.point
<i>Helårsboliger</i>						
Ejerbolig	1.577	1.605	29	57	58	1,0
Andelsbolig	209	209	-	8	8	-
Almen bolig	567	567	-	20	20	-
Privat udlejningsbolig	353	324	-29	13	12	-1,0
Offentlig udlejningsbolig	62	62	-	2	2	-
<i>Lejligheder</i>						
Ejerlejlighed	232	260	29	21	24	2,7
Andelslejlighed	152	152	-	14	14	-
Almen lejlighed	396	396	-	37	37	-
Privat udlejningslejlighed	272	243	-29	25	22	-2,7
Offentlig udlejningslejlighed	33	33	-	3	3	-

Anm.: Boliger med uoplyst ejerform er udeladt af tabellen.

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

På landsplan vurderes en tilladelse til omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder at medføre, at én pct. af alle helårsboliger skifter ejerform. Der er en vis geografisk variation i, hvor stor en andel af boligbestanden, som omdannes til ejerlejligheder. I Hovedstadsområdet udgør udlejningslejligheder i småejendomme en forholdsvis lille andel af den samlede boligbestand, så selvom mange af disse omdannes, er den samlede effekt stadig forholdsvis begrænset. I Hovedstadsområdet vurderes blot 0,7 pct. af den samlede boligbestand at blive omdannet til ejerlejligheder. I byområder udenfor Hovedstadsområdet med mindst 5.000 indbyggere vurderes 1,5-2,5 pct. af alle helårsboliger at blive omdannet til ejerlejligheder. Dette følger af, at koncentrationen af udlejningslejligheder i småejendomme er forholdsvis høj, og at omkring halvdelen af boligerne omdannes. I de mindste byområder med færre end 5.000 indbyggere er det under 1 pct. af boligbestanden, som skønnes omlagt til ejerlejligheder. Relativt mange udlejningslejligheder i småejendomme er ellers beliggende i disse områder, men blot hver fjerde lejlighed skønnes omlagt til ejerlejlighed.

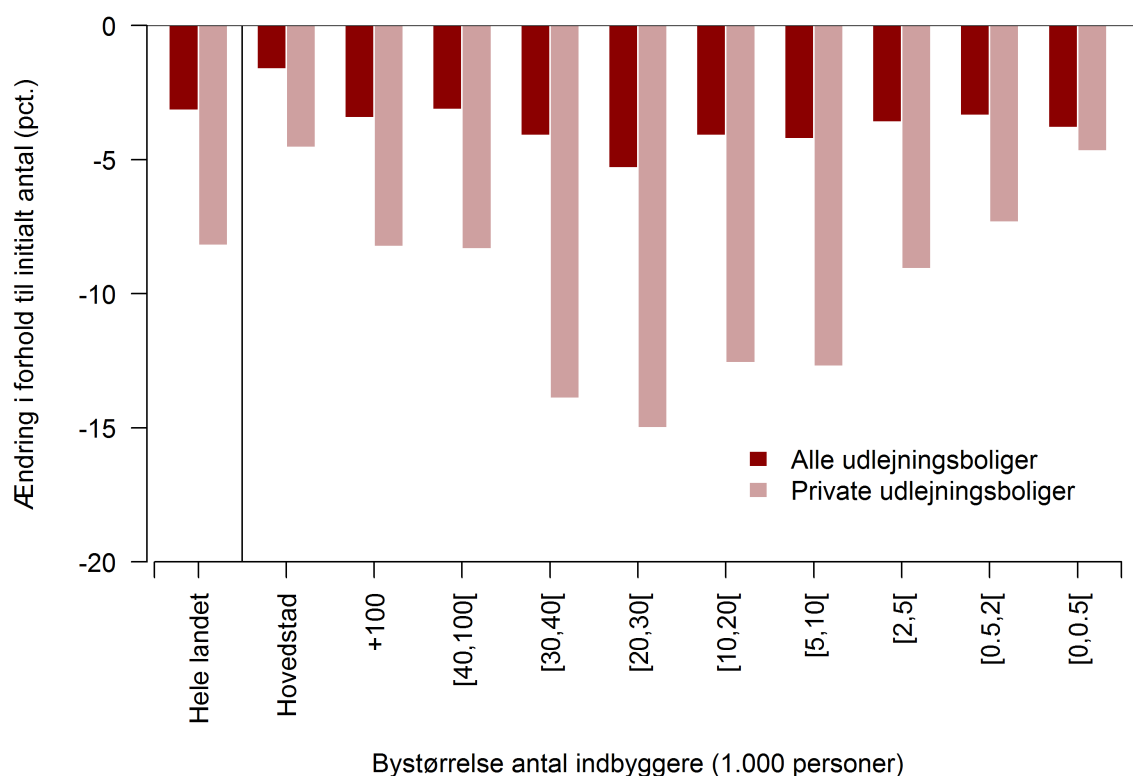
Ændring på udlejningsmarkedet

Udbuddet af udlejningsboliger vurderes at falde med knap 29.000 lejligheder, hvis private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 tillades omdannet til ejerlejligheder. Dette svarer til, at udbuddet af private og almene udlejningsboliger på landsplan sænkes med 3,2 pct., jf. Figur 4.1. Andelen af udlejningsboliger, som omdannes, udtrykker hvor stort et negativt udbudsstød, som sker til udbuddet af udlejningsboliger.

Påvirkningen af udlejningsmarkedet vurderes forskellig på tværs af landet. Den mindste påvirkning skønnes i Hovedstadsområdet, hvor en stor andel af udlejningsboligerne er beliggende i ejendomme med flere end fem boligenheder. I provinsbyer med flere end 40.000 indbyggere samt i byer med færre end 5.000 indbyggere anslås påvirkningen af udlejningsmarkedet at være på niveau med landsgennemsnittet. For de større byer gælder, at en stor andel af private udlejningslejligheder i småejendomme omdannes til ejerboliger, men en relativt lille andel af det samlede antal udlejningsboliger er beliggende i småejendomme. Modsat forholder det sig i landdistrikterne, hvor andelen af private udlejningsboliger, der omdannes til ejerlejligheder, vurderes relativt lav. Den største påvirkning af udlejningsmarkedet vurderes at finde sted i byer med mellem 5.000-40.000 indbyggere, idet 4,2 til 5,6 pct. af udlejningsmarkedet skønnes omdannet til ejerboliger. Dette følger af, at omkring halvdelen af de private udlejningslejligheder i småejendomme vurderes omdannet samtidig med, at private udlejningslejligheder i småejendomme udgør en relativt stor andel af udlejningsmarkedet på cirka 10 pct.

Tendensen er overordnet den samme, hvis blot markedet for private udlejningsboliger betragtes, om end en større andel af det samlede antal boliger her påvirkes. Idet forholdsvis få almene boliger er beliggende i de mindre byområder, ses forskellen til det private udlejningsmarked at være forholdsvis lille i disse områder.

Figur 4.1. Ændring i bestanden af udlejningsboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



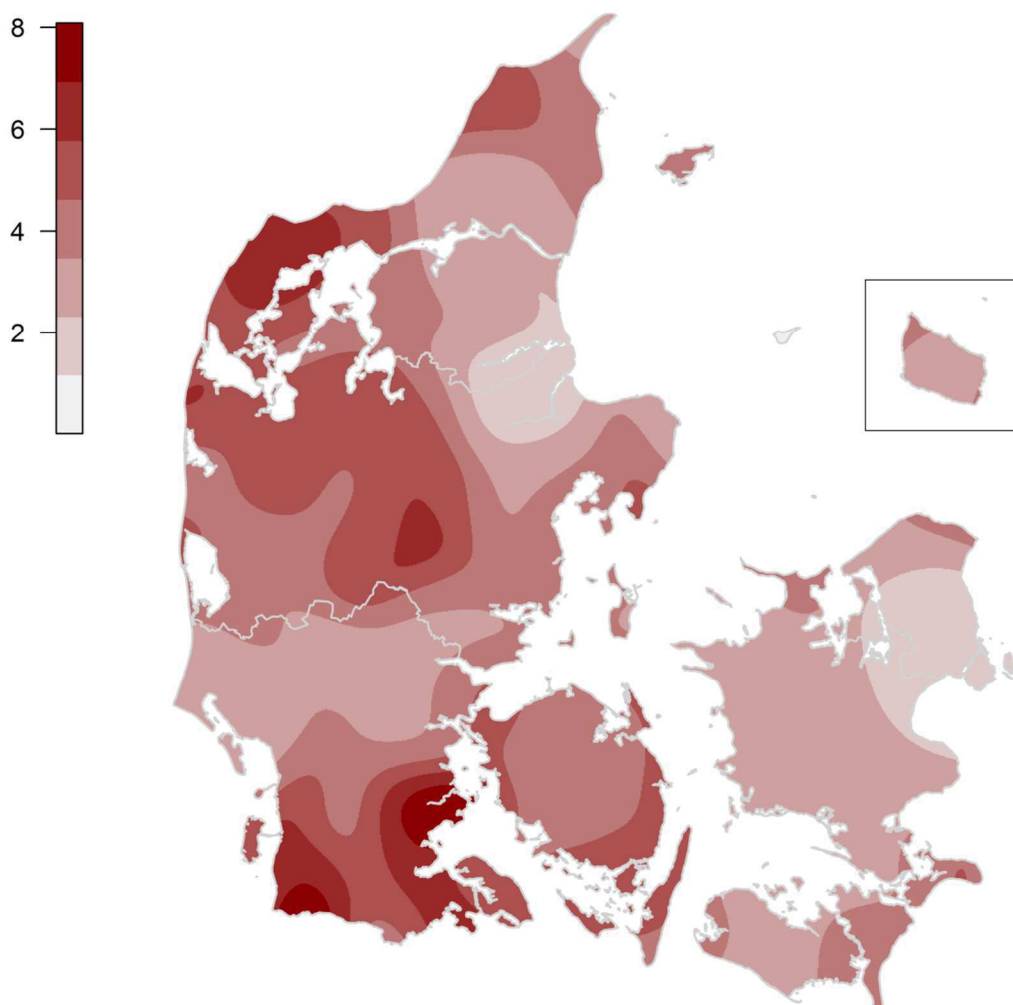
Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament til omdannelse udgør af henholdsvis det samlede udlejningsmarked og private udlejningsboliger.

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

Påvirkningen af udlejningsmarkedet på tværs af landet er desuden illustreret i Figur 4.2, hvor det for hele landet er estimeret, hvor stor en andel af det samlede antal private og almene udlejningsboliger, som vurderes omdannet til ejerlejligheder. Af figuren fremgår det, at andelen generelt er lav på Sjælland, Lolland, Falster, Midtjylland, den nordlige del af Sønderjylland og den

østlige del af Nordjylland. Enkelte områder skiller sig ud, heriblandt omkring Haderslev, Tønder og Thisted, hvor andelen af udlejningsmarkedet, der påvirkes, vurderes større end 5 pct.

Figur 4.2. Relativ ændring i bestanden af udlejningsboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel (i pct.) af det samlede udlejningsmarked i form af private og almene udlejningsboliger, som skønnes omdannet til ejerlejligheder, hvis der gives mulighed herfor. Udglatning er foretaget med Nadaraya-Watson smotheren, se eventuelt fodnote 12.

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

Ændring på ejerboligmarkedet

Tillades det, at udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 kan omdannes til ejerlejligheder, og udlejere med økonomisk incitament hertil udnytter muligheden for omdannelse, vurderes antallet af ejerboliger at stige med knap 29.000 ejerlejligheder. Dette svarer til, at udbuddet af ejerboliger på landsplan øges med 1,8 pct. Andelen udtrykker, hvor stort et positivt stød til udbuddet af ejerboliger, der fremkaldes ved omdannelsen¹⁵.

I Hovedstadsområdet påvirkes udbuddet af ejerboliger i samme grad som på landsplan. Ejerboligmarkedet påvirkes forholdsvis kraftigt af, at blot 0,6 pct. af alle boliger i området

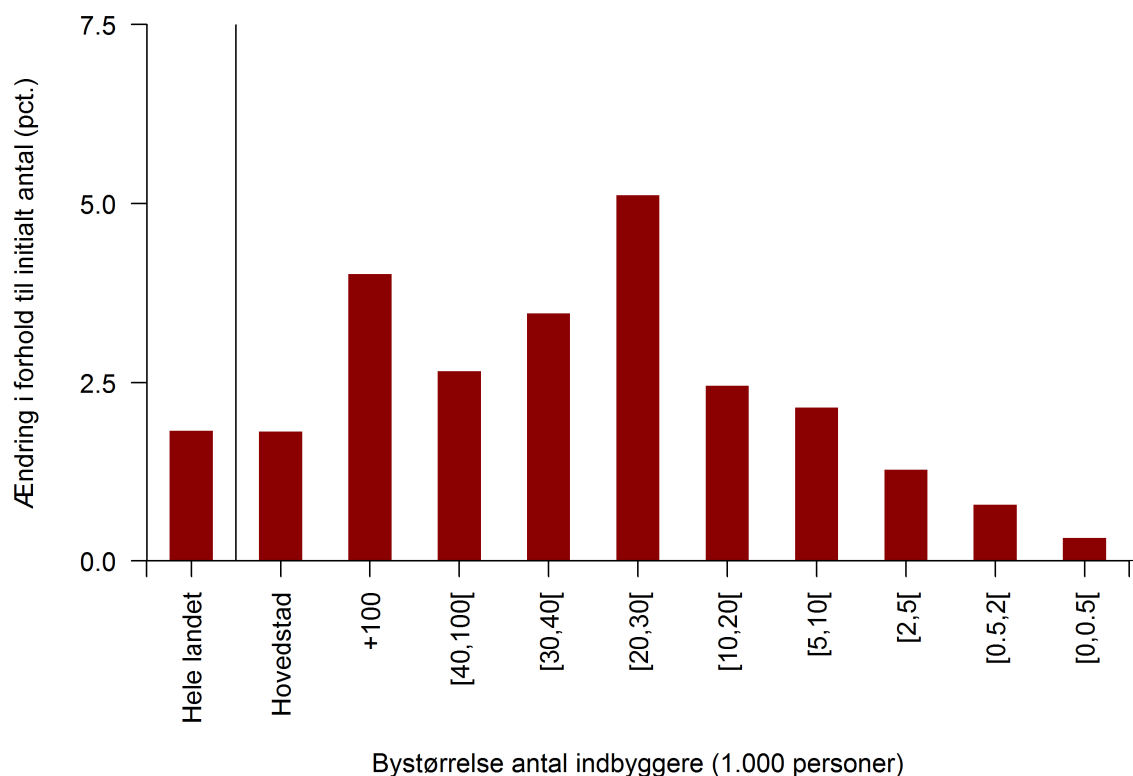
¹⁵ Et positivt udbudsstød til antallet af ejerboliger behøver ikke påvirke prisdannelsen på ejerboligmarkedet. Hvis de nye boligtagere, der kommer ind på ejerboligmarkedet, har samme rådighedsbeløb til boligforbrug som de eksisterende boligejere, vil boligprisen være uændret.

omdannes, da ejerboliger i Hovedstadsområdet udgør en relativt lille andel af områdets samlede boligbestand.

I provinsbyer med flere end 5.000 indbyggere anslås påvirkningen af ejerboligmarkedet større end på landsplan. I disse områder vurderes bestanden af ejerboliger at stige med 2-5 pct., hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omdannes til ejerlejligheder. Dette skyldes kombinationen af, at det er i disse områder private udlejningslejligheder udgør den største andel af den samlede boligbestand, ligesom andelen af udlejere med økonomisk incitament til omdannelse vurderes at være forholdsvis høj. I byer med 5-20.000 er ejerboligmarkedet forholdsvis stort, hvorfor påvirkningen af ejerboligmarkedet er lavere i disse områder.

I de mindre landsbyer med færre end 5.000 indbyggere omdannes en relativt lille andel af de privatejede udlejningslejligheder i småejendomme, og samtidig er ejerboligen her markant mere udbredt end i øvrige dele af landet. Denne kombination gør, at påvirkningen af ejerboligmarkedet er beskeden. I byer med 2.000-5.000 indbyggere vurderes antallet af ejerboliger at blive øget med 1,3 pct., hvis muligheden for omdannelse af private udlejningsboliger i småejendomme gives. I de mindste byer med færre end 500 indbyggere og i landdistrikterne vurderes stigningen i antal ejerboliger til blot 0,3 pct.

Figur 4.3. Ændring i bestanden af ejerboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



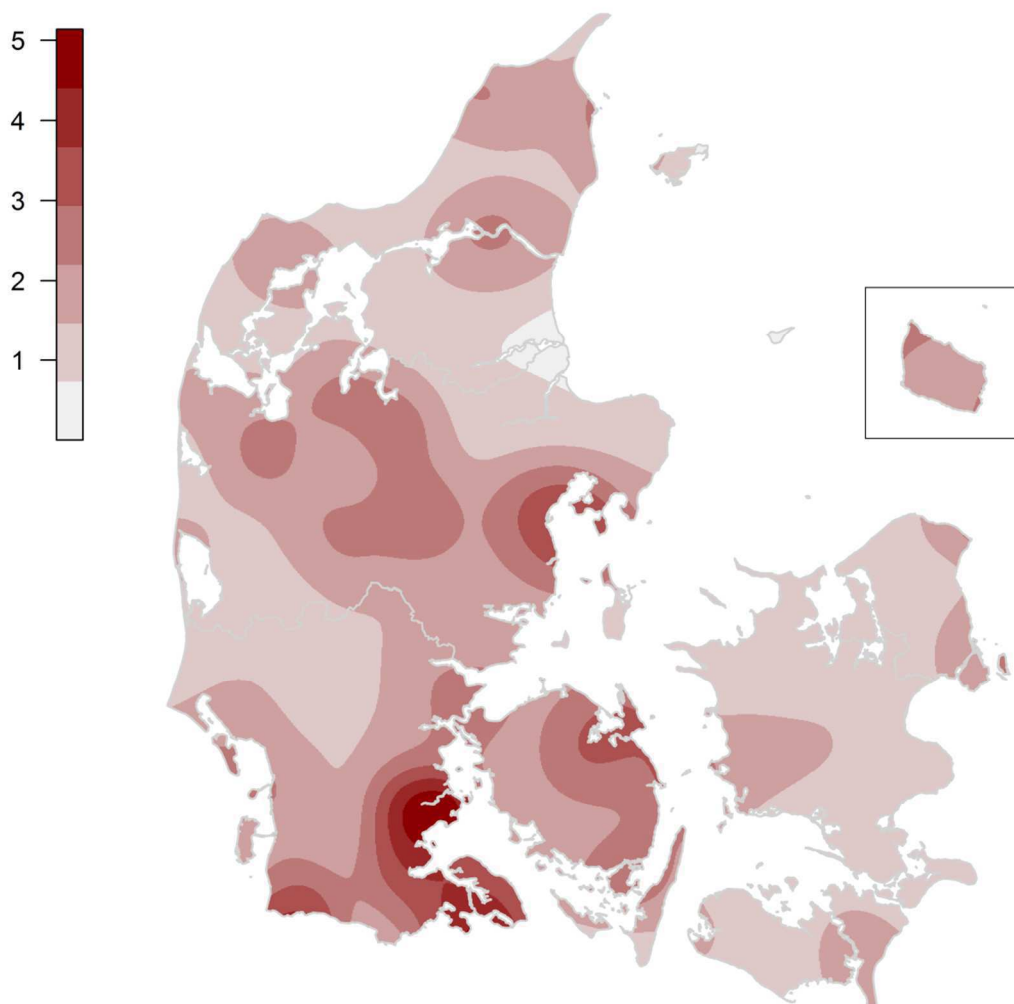
Anm.: Figuren viser hvor stor en stigning, der forventes i antallet af ejerboliger indenfor hver bystørrelse, hvis udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder.

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

Den påvirkning af ejerboligmarkedet, som følger af, at private udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, er illustreret i Figur 4.4. Det ses, at i stort set hele landet påvirkes ejerboligmarkedet kun i begrænset omfang, da stigningen i udbuddet af ejerlejligheder generelt vurderes at være lavere end 2 pct. Den største

påvirkning ses omkring Haderslev, hvor stigningen i udbuddet af ejerboliger dog stadig er mindre end 5 pct.

Figur 4.4. Relativ ændring i bestanden af ejerboliger, hvis udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder, primo 2015.



Anm.: Figuren viser, hvor stor en relativ stigning i pct., som ventes i antallet af ejerboliger, hvis private udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament hertil omdannes til ejerlejligheder. Udglatning er foretaget med Nadaraya-Watson smotheren, se eventuelt fodnote 12.

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

4.2. Kapitalgevinst til ejere af udlejningslejligheder i småejendomme

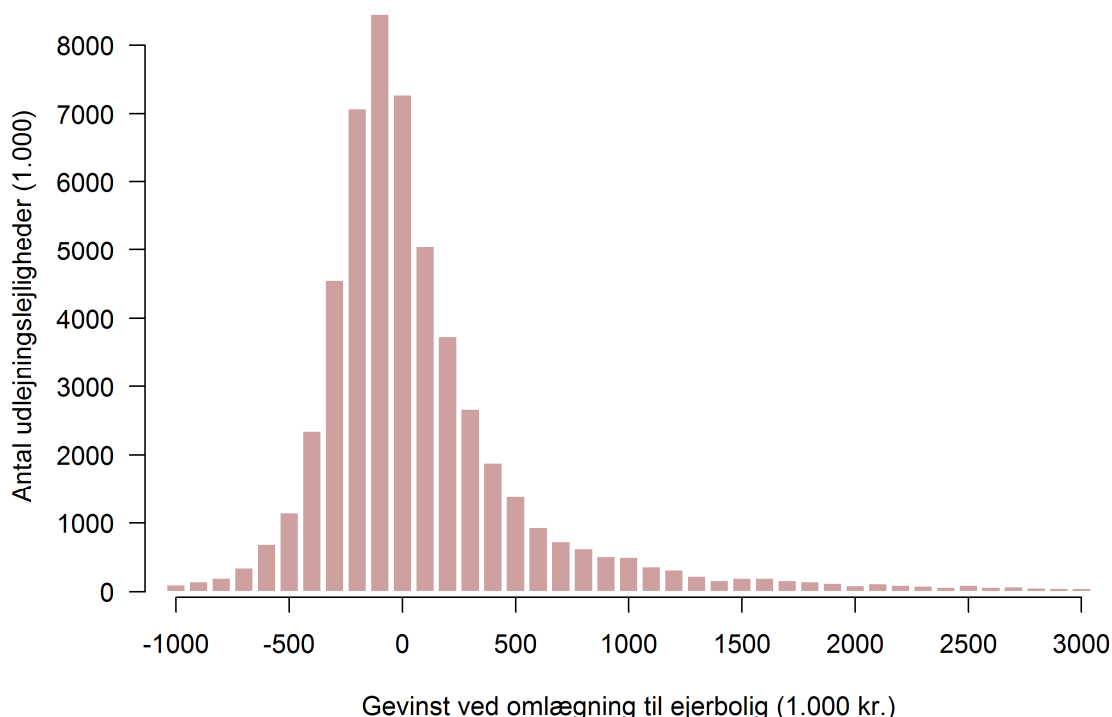
Det antages, at en beboet lejlighed omlægges til ejerbolig, såfremt udlejeren opnår en kapitalgevinst ved omdannelsen. Gevinsten beregnes på baggrund af de i 2014 gældende priser på boligmarkedet.

For udlejningsejendomme beregnes udlejerens kapitalgevinst som forskellen mellem ejendommens potentielle værdi indeholdende ejerlejligheder og ejendommens nuværende værdi, idet der per lejlighed indregnes en transaktionsomkostning på 50.000 kr. Den samlede, skønnede gevinst ved omdannelse af udlejerens samlede ejendom opsplittes på de enkelte beboelseslejligheder i ejendommen ud fra lejlighedens andel af ejendommens samlede boligareal.

Kapitalgevinsten per udlejningslejlighed skønnes til i gennemsnit at være godt 530.000 kr. (180.000 kr. per lejlighed, hvis alle udlejningslejligheder betragtes, også dem med negativ gevinst). Medianen er knap 250.000 kr. (godt 15.000 kr.).

Fordelingen af kapitalgevinsten per udlejningslejlighed er vist i Figur 4.5. Negative gevinster findes for de private udlejere, som ikke har økonomisk incitament til at omdanne udlejningsejendommens boliger til ejerlejligheder. Disse ejer lige over halvdelen af alle private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. For den andel halvdel af udlejningslejlighederne ses en positiv gevinst. Det mest normale er en kapitalgevinst op til 500.000 kr. per lejlighed. For visse lejligheder, typisk beliggende i det centrale København, skønnes dog betydeligt større kapitalgevinster.

Figur 4.5. Skønnet kapitalgevinst per udlejningslejlighed, 2014.



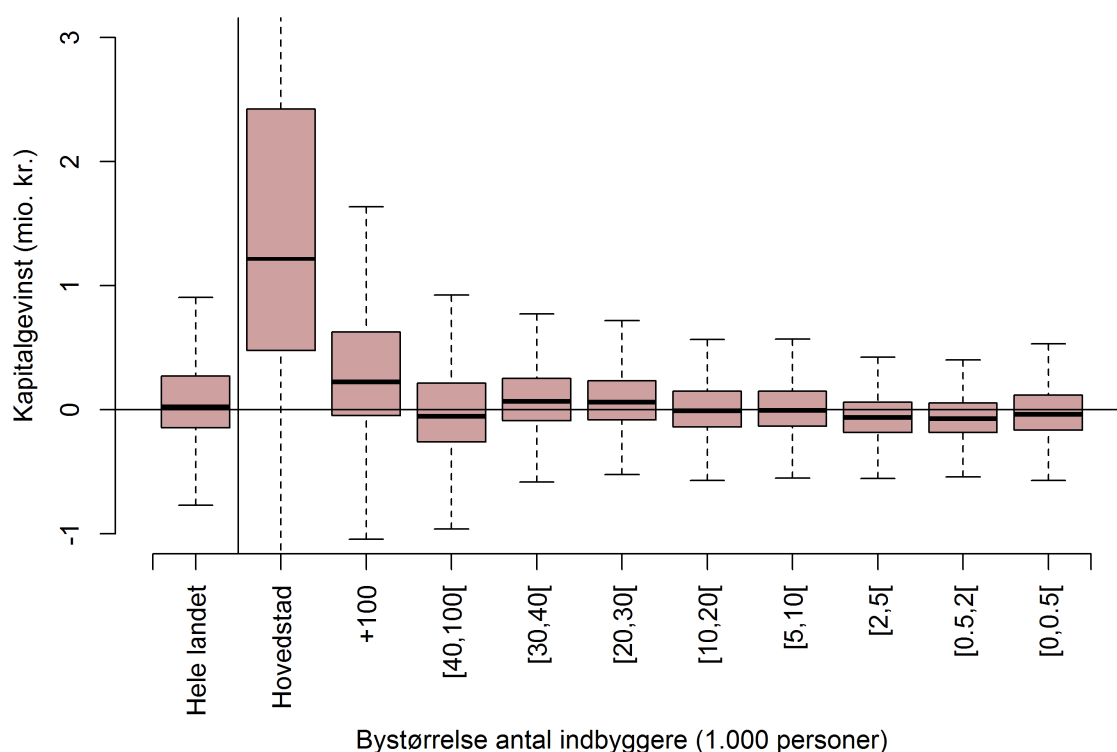
Anm.: Figuren viser fordelingen af den skønnede kapitalgevinst ved omlægning af udlejningslejligheder beliggende i beboede småejendomme opført senest i 1966 til ejerlejligheder. Kapitalgevinsten er udregnet som ejendommens vurderede værdi indeholdende ejerlejligheder fratrasket værdien som udlejningsejendom og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Ejendommens kapitalgevinst omregnes til gevinsten i hver lejlighed ud fra lejlighedens andel af ejendommens samlede boligareal. Kapitalgevinsten per lejlighed er herefter inddelt i intervaller af 100.000 kr., hvor markeringen på førsteaksen viser intervallets venstre endepunkt.

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

Kapitalgevinsten vurderes generelt klart størst i Hovedstadsområdet, jf. Figur 4.6, der viser kapitalgevinstdelingen efter bystørrelse. Også i Aarhus, Odense og Aalborg vurderes størstedelen af udlejere at opnå en positiv kapitalgevinst. I mindre byområder skønnes kapitalgevinstens fordeling at være nogenlunde lige fordelt omkring en gevinst på nul kr.

I Appendiks C er vist en tabel, som opsummerer beregningen af kapitalgevinsten til de udlejere, som vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed. I tabellen vises blandt andet den gennemsnitlige kapitalgevinst i de større byer. Det fremgår, at kapitalgevinsten i det centrale København og på Frederiksberg skønnes at overstige 2 mio. kr. per udlejningslejlighed, som omdannes. Også i de større provinsbyer skønnes betydelige kapitalgevinster, for eksempel i Aarhus, hvor gevinsten i gennemsnit vurderes til 830.000 kr. per lejlighed. Fra bycentrum i de største byer aftager kapitalgevinstens størrelse, når mindre byområder betragtes.

Figur 4.6. Skønnet kapitalgevinst per udlejningslejlighed efter bystørrelse, 2014.



Anm.: Kapitalgevinsten er udregnet som udlejningsejendommens værdi indeholdende ejerlejligheder fratrullet ejendommens nuværende markedsværdi og en transaktionsomkostning på 50.000 kr. per lejlighed. Ejendommens samlede gevinst opgøres per lejlighed ud fra lejlighedens andel af ejendommens samlede boligareal. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

4.3. Boligomkostning

For at illustrere de økonomiske konsekvenser af en eventuel omlægning af private udlejningslejligheder i småejendomme til ejerboliger betragtes den såkaldte boligomkostning. Formålet herved er at anskueliggøre, i hvilken størrelsesorden den økonomiske omkostning ved at bo i boligen ændres, når lejligheden omdannes til ejerlejlighed. Ændringen i omkostningen findes både for de nuværende lejere og fremtidige ejere, som køber boligen efter denne er omdannet til ejerlejlighed.

Boligomkostningen udtrykker boligtagerens samlede økonomiske byrde ved at bo i boligen. Boligomkostningen kan tolkes som den 'husleje', som betales for at bebo en given bolig. For udlejningsboliger er husleje et kendt begreb, og huslejen repræsenterer lejernes samlede omkostninger ved at bo i boligen (eksklusiv varme, el, vand mv., der traditionelt holdes uden for huslejen). Der findes et tilsvarende huslejebegreb for ejerboliger. Denne 'husleje' kaldes for boligomkostning¹⁶.

¹⁶ Boligomkostningen skal ikke forveksles med boligens *boligudgift*. Boligudgiften er den likviditetsmæssige belastning ved at bo i boligen, dvs. hvor stor en betaling boligtagerne afholder til deres boligformål. Man bør undlade at sammenligne boliger ved deres boligudgift. Det skyldes, at boligudgifterne for en ejerbolig varierer efter både boligejendommens belåningsgrad og lånenes forrentnings- og afdragsvilkår. Sammenlignes boligudgiften for forskellige boliger, tages der således ikke hensyn til, hvad boligtager allerede har betalt for boligen (for eksempel kontant indskud eller lånenedbringelse). Der tages heller ikke hensyn til, om en del af boligydelsen i virkeligheden er opsparing for boligtageren (for eksempel afdrag på lån).

Ved beregning af boligomkostningen tages der hensyn til, at boligtager alternativt kunne opnå et afkast på den kapital, som bindes i boligen. For ejerboliger indgår afdrag på lån ikke i boligomkostningen, da afdrag er opsparing, der senere realiseres (senest på salgstidspunktet).

Boligomkostninger beskrives nærmere i Boks 4.1, mens der i Appendiks G gives en uddybende beskrivelse af beregningsmetoden anvendt i denne undersøgelse. Det understreges, at boligomkostningen beregnes under de i 2014 gældende regler og forhold. Dette omfatter, at beregningen foretages på baggrund af de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet. Ændres ejerboligprisen, vil boligomkostningerne ligeledes være anderledes.

Boks 4.1. Boligomkostning for ejer- og udlejningslejligheder.

Boligomkostningen angiver de samlede økonomiske omkostninger ved at bo i en given bolig. Dette muliggør en sammenligning af omkostningen ved at bo i udlejnings- og ejerboliger.

For lejeboliger sættes boligomkostningen lig huslejen i den enkelte bolig opgjort uden forbrugsudgifter som for eksempel el, vand, varme mv. Huslejen fastsættes på baggrund af observerede huslejer i Boligstøtterejstret i år 2014. For de 31 pct. af de privatejede udlejningslejligheder i småejendomme, hvor der kan observeres en husleje, anvendes denne. For de resterende private udlejningslejligheder imputeres huslejen som beskrevet i Appendiks F. Det indregnes ikke i boligomkostningen for lejere, at en del af disse subsidieres gennem boligstøtteordningen.

For ejerboliger beregnes boligomkostningen ved en række antagelser om de indgående størrelser: Det antages, at kapitalomkostningen indregnet i boligomkostningen modsvarer det afkast, ejeren alternativt kunne have opnået på anden vis, hvis en kapital svarende til boligejendommens værdi blev investeret lige så risikabelt (der anlægges altså en alternativ omkostningsbetragtning). Boligejere betaler grundskyld og ejendomsværdiskat, samt øvrige poster, som dækker ejendommens drift, administration mv. Afskrivninger på ejerboliger medregnes som den vedligeholdelse, der er nødvendig for at opretholde boligens stand.

For ejerboliger bør ejendommens prisstigning fratrækkes boligomkostningen (eller prisfald bør tillægges omkostningen). I beregningerne ses der dog bort fra kapitalgevinster/-tab. Der ses desuden bort fra etableringsomkostninger (tinglysningsafgift, udgift til skrivning af skøde mv.) og udgifter i forbindelse med salg af en ejerbolig (ejendomsmægler mv.). Boligomkostningen for ejerbolig beregnes på baggrund af gældende regler. Beregningen tager udgangspunkt i år 2014 (renteniveauer, ejendomsværdi, skatteregler mv.). Beregningen foretages desuden under de i 2014 gældende priser på ejerboligmarkedet.

For udlejningsboliger beregnes desuden *ændringen i boligomkostningen*, såfremt boligen omlægges til ejerbolig. Der ses dels på ændringen i omkostningen, såfremt de eksisterende lejere bliver boende i boligen, efter denne er omdannet til ejerlejlighed. Og dels beregnes ændringen i boligomkostningen for den nye husholdning, som køber den tidligere udlejningslejlighed, der nu er ejerbolig.

Beregningsmetoden bag de præsenterede boligomkostninger er opstillet i Appendiks G.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Lunde (2013).

Det ønskes at beskrive boligomkostningen for lejere i småejendomme opført senest i 1966, hvis lejlighed vurderes at blive omdannet til ejerlejlighed, såfremt ejerlejlighedsloven tillader dette. Derfor beregnes udelukkende boligomkostninger for de private udlejningslejligheder i småejendomme, hvor udlejeren vurderes at have økonomisk incitament til at omdanne udlejningsejendommen til ejerlejligheder. Betragtes i stedet alle beboede udlejningslejligheder i

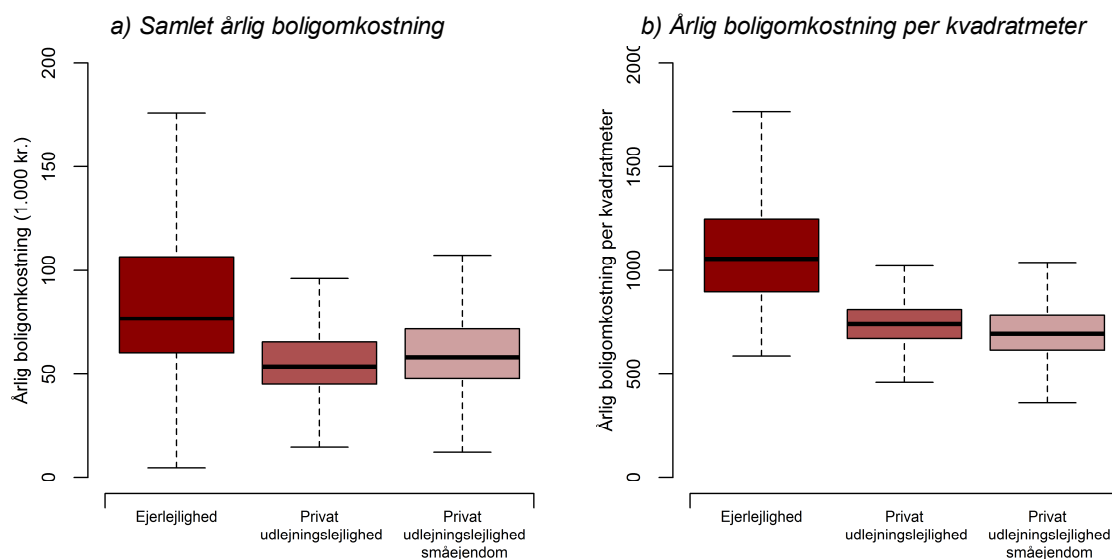
småejendomme opført senest i 1966, kan samme konklusioner drages, der præsenteres i det følgende.

Boligomkostningen i private udlejningslejligheder i småejendomme, der vurderes omlagt til ejerlejligheder, sammenlignes dels med boligomkostningen i ejerlejligheder og dels med omkostningen for alle udlejningslejligheder begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerboliger, som i Zangenberg & Iversen (2017) vurderes omlagt. Sidstnævnte gruppe omfatter i alt cirka 135.000 udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med mere end to boligenheder. I forhold til resultaterne præsenteret i det følgende adskiller lejligheder, der skønnes omdannet til ejerlejligheder, sig ikke væsentligt fra alle private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 og med mindst tre beboelseslejligheder.

Boligomkostning efter boligtype

Generelt vurderes boligomkostningen at være større i ejerlejligheder end i udlejningslejligheder. Det fremgår af Figur 4.7, der for hver boligtype viser fordelingen af de i 2014 beregnede boligomkostninger. At boligomkostningerne i gennemsnit skønnes lavere for udlejningslejligheder end for ejerlejligheder skyldes øjensynligt, at de betragtede udlejningslejligheder er opført senest i 1966, hvorfor størstedelen er underlagt huslejeregulering. For hovedparten af de betragtede udlejningsboliger vil huslejens niveau derfor være lavere end niveauet for den markedsbestemte leje.

Figur 4.7. Boligomkostning efter boligtype, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Den gennemsnitlige årlige boligomkostning for ejerlejligheder vurderes at være på knap 90.000 kr. i 2014, svarende til omkring 7.500 kr. per måned, jf. Figur 4.7a. For private udlejningslejligheder vurderes den årlige huslejeomkostning til knap 60.000 kr. per år, hvilket svarer til 5.000 kr. per måned. Omkostningen ved private udlejningslejligheder i småejendomme vurderes generelt tæt ved lejeniveauet i private udlejningslejligheder generelt, dog skønnes den gennemsnitlige boligomkostning ved en privat udlejningslejlighed i en småejendom lidt højere. Af figuren ovenfor ses det desuden, at spredningen på boligomkostningens fordeling er større for private udlejningslejligheder beliggende i en småejendom end private udlejningslejligheder generelt.

Blandt private udlejningslejligheder ses det omvendte billede, hvis boligomkostningen opgøres per kvadratmeter. I så fald vurderes private udlejningslejligheder i småejendomme en anelse billigere end private udlejningslejligheder generelt, jf. Figur 4.7b.

Boligomkostninger efter boligtype og beliggenhed i form af bystørrelse

For både ejerlejligheder og udlejningslejligheder i småejendomme skønnes boligomkostningen størst i Hovedstadsområdet og i Aarhus, Odense og Aalborg. Samme tendens ses blandt alle private udlejningslejligheder, hvor stigningen i de største byområder dog er mere afdæmpet. For alle tre boligtyper gælder det, at boligomkostningen vurderes at være på nogenlunde samme niveau for byer med færre end 100.000 indbyggere uanset bystørrelsen. Det fremgår af Figur 4.8, som viser boligomkostningen efter bystørrelse.

For ejerlejligheder ses boligomkostningen at være markant højere i de større byer sammenlignet med byer med færre end 100.000 indbyggere. Årsagen hertil er, at prisniveauet for ejerlejligheder er højere i de større byer, hvorfor boligtagernes kapitalomkostning er større i storbyerne. Også boligskatte i form af grundskyld og ejendomsværdiskat er generelt højere i de større byer end i de mindre provinsbyer.

Boligomkostningen i private udlejningslejligheder varierer kun i mindre grad med bystørrelsen for boligens beliggenhed, end det er tilfældet for ejerlejligheder. Dette skyldes, at kun boliger opført senest i 1966 betragtes. Disse boliger er generelt underlagt huslejeregulering, hvorfor huslejens niveau ikke afspejler de geografiske udsving i ejerboligprisen, som ses på tværs af landet.

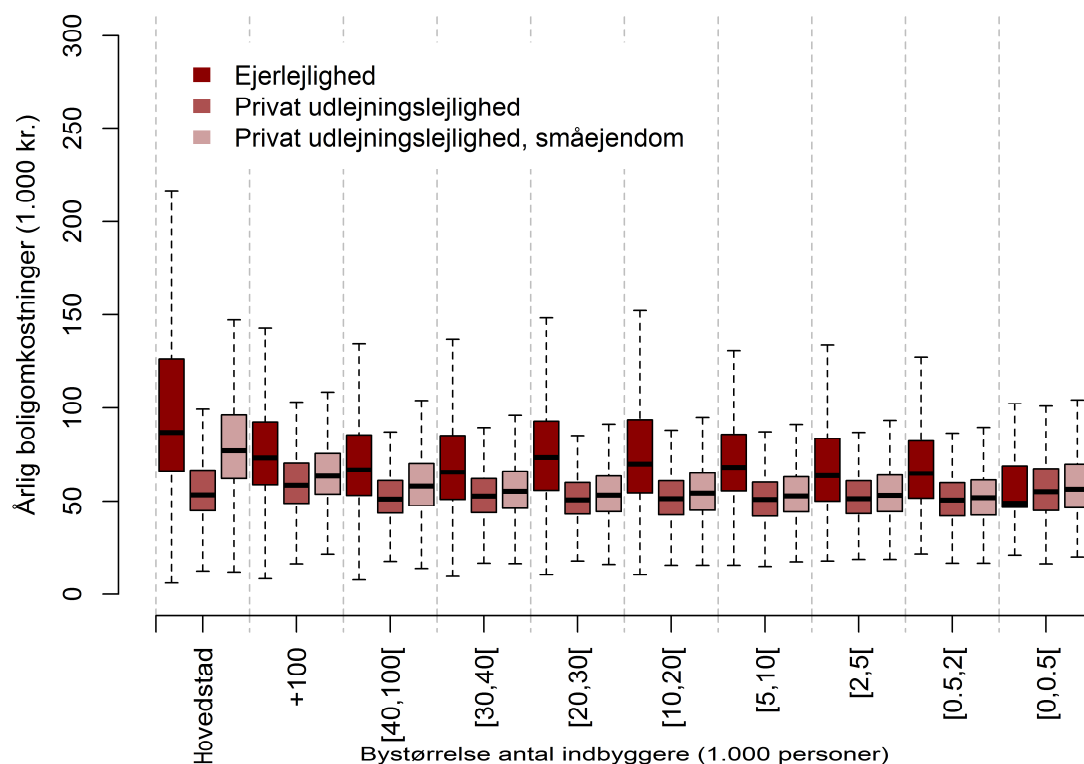
Af figuren ses en tendens til, at omkostningen i udlejningslejligheder i småejendomme i de større byer ligger tættere ved omkostningen ved ejerboliger, end det er tilfældet for udlejningsboliger generelt. Denne forskel i boligomkostningen mellem de to typer udlejningsboliger forklares blandt andet af huslejereguleringen. Blandt udlejningslejligheder i småejendomme er 8,4 pct. beliggende i uregulerede kommuner, mens dette kun gælder 3,1 pct. af alle udlejningslejligheder opført senest 1966¹⁷. Derudover vil udlejerne af småejendomme i regulerede kommuner i visse tilfælde have mulighed for at benytte det lejedes værdi i stedet for den omkostningsbestemte lejeafsættelse, jf. boligreguleringsloven § 4 stk. 5. Husleje, der er bestemt i forhold til det lejedes værdi, vurderes at være højere end omkostningsbestemt huslejeafsættelse, jf. Socialministeriet (2003)¹⁸.

I Hovedstadsområdet ses huslejeniveauet blandt småejendomme desuden at være relativt højt, da udlejningslejligheder i småejendomme generelt er større end alle udlejningslejligheder opført senest i 1966. I Hovedstadsområdet er udlejningslejligheder i småejendomme i gennemsnit 108 kvadratmeter, mens gennemsnittet ligger på 82 kvadratmeter for alle udlejningslejligheder opført senest i 1966.

¹⁷ I følgende 19 kommuner var der ikke huslejeregulering per 1. januar 2014: Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brandø, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø, jf. Ejendomsforeningen Danmark (2017).

¹⁸ For småejendomme findes dog supplerende bestemmelser om, at huslejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, størrelse, kvalitet med flere i store ejendomme, jf. boligreguleringsloven kapitel IV A.

Figur 4.8. Boligomkostning efter boligtype og bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

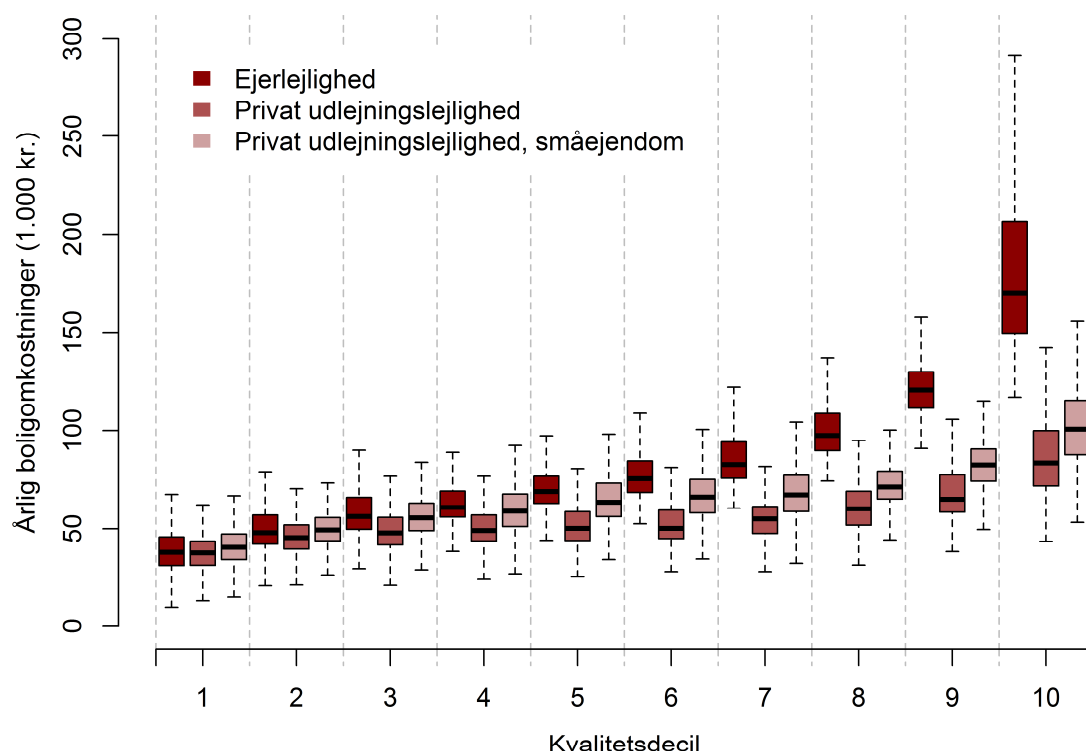
Boligomkostning efter boligtype og kvalitet

Boligens kvalitet opgøres ud fra lejlighedens skønnede værdi som ejerbolig. Herved inddeles alle lejligheder i kvalitetsdeciler. Kvalitetsopdelingen af lejlighederne er beskrevet nærmere i afsnit 2.2. For hvert kvalitetsdecil og for hver boligtype udregnes den årlige boligomkostning, jf. Figur 4.9.

Der ses en klar positiv sammenhæng mellem boligens skønnede kvalitet og boligens årlige boligomkostning. For både ejer- og udlejningslejligheder gælder det således, at jo bedre kvalitet boligen har, jo større og jo mere variation er der i boligomkostningerne. Indenfor hver kvalitetsgruppe ses det, at boligomkostningerne er størst i ejerlejligheder. Herefter følger private udlejningslejligheder i småejendomme, mens alle private udlejningslejligheder opført senest i 1966 vurderes at have den laveste boligomkostning af disse tre boligtyper. For de dårligste kvaliteter ses et vist overlap mellem omkostningerne for ejerlejligheder og udlejningslejligheder, mens spredningen på boligomkostningerne bliver større, desto bedre kvalitet boligen har.

Det fremgår, at beboere i udlejningsboliger har lavere boligomkostninger, end hvis husstanden skulle finde en bolig af tilsvarende kvalitet på ejerlejlighedsmarkedet. Dette følger øjensynligt af reguleringen af huslejen i størstedelen af de betragtede udlejningsboliger, som er opført senest i 1966.

Indenfor hver kvalitetsgruppe ses boligomkostningen for private udlejningslejligheder i småejendomme altså at være større end blandt alle private udlejningsboliger opført senest i 1966. Dette kan følge af, at huslejeafsættelsen i en større andel af småejendommene sker ud fra det lejedes værdi i stedet for omkostningsbestemt huslejeafsættelse. En anden forklaring kan være, at private udlejningslejligheder i småejendomme i gennemsnit er større end udlejningslejligheder generelt.

Figur 4.9. Boligomkostning efter boligtype og kvalitet, 2014.

Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra lejlighedens estimerede værdi som ejerbolig. På baggrund heraf inddeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler. Inddelingen sker samlet for hele landet og samlet for alle ejer-, andels- og private udlejningslejligheder. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Boligomkostning efter boligtype og alder

Boligomkostningerne vurderes generelt relativt ens for forskellige aldersgrupper. Dette gælder alle tre boligformer i form af ejerlejligheder og private udlejningslejligheder i småejendomme henholdsvis generelt. Det fremgår af Appendiks D, hvor boligomkostningens fordeling efter alder vises. Dog ses en tendens til, at unge under 30 år i gennemsnit har en lidt lavere boligomkostning end ældre boligtagere. I alle aldersgrupper vurderes boligomkostningen for lejere lavere end boligomkostningen blandt lejlighedsejere. Desuden vurderes boligomkostningen for lejere i småejendomme højere end for alle udlejningslejligheder opført senest i 1966.

4.4. Boligbyrde

For at illustrere hvor meget boligrelaterede omkostninger belaster en husholdnings økonomi, beregnes den såkaldte boligbyrde. Boligbyrden måler, hvor stor en andel af husstandsindkomsten efter skat, som anvendes på boligydelsen¹⁹. Boligbyrden udtrykker boligtagers boligadfærd, idet boligbyrden er et udtryk for, hvor stor en andel af sin disponible indkomst boligtageren har præference for at anvende på boligforbrug.

Boligbyrden beregnes for ejere af ejerlejligheder og lejere i udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966. Boligadfærden for disse beboere sammenlignes med adfærden for lejere i private udlejningslejligheder opført senest i 1966, der i Zangenberg & Iversen (2017) blev vurderet til at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

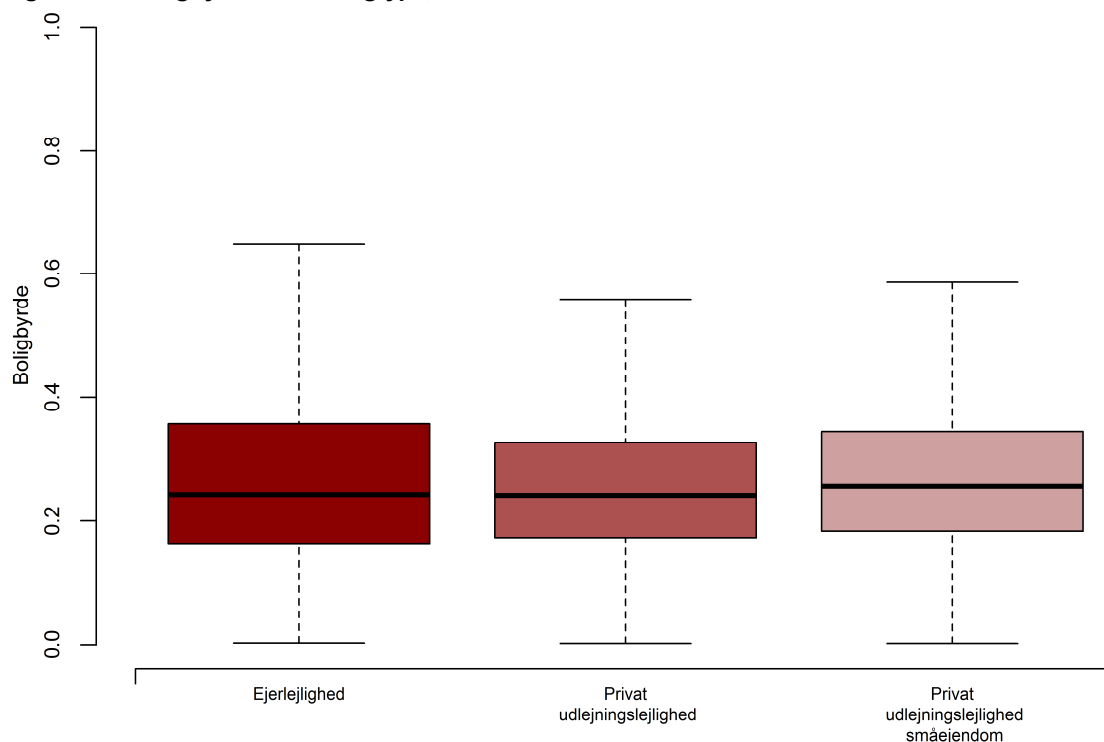
¹⁹ Husstandsindkomsten fastsættes til husstandens disponible indkomst beskrevet i afsnit 2.2 og defineret i anmærkning til Figur 2.3, mens boligydelsen sættes lig boligomkostningen beskrevet i afsnit 4.3.

Boligbyrde efter boligtype

For ejerlejligheder og private udlejningslejligheder, som vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed, er boligbyrdefordelingen vist i Figur 4.10. Det ses, at boligbyrdefordelingen stort set er ens over de tre betragtede boligtyper. Der ses en tendens til, at fordelings spredning er en anelse større for ejerlejligheder end de to typer af private udlejningslejligheder. Den gennemsnitlige boligbyrde anslås at være knap 30 pct., mens medianen vurderes til omkring 25 pct.

At boligbyrdefordelingen er ens for ejer- og udlejningslejligheder indikerer, at lejlighedsejere har præference for at anvende samme andel af deres disponible indkomst på boligforbrug som lejere i private udlejningsboliger.

Figur 4.10. Boligbyrde efter boligtype, 2014.



Anm.: Boligbyrden er beregnet som forholdet mellem boligomkostningen og boligtagernes samlede disponible indkomst. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

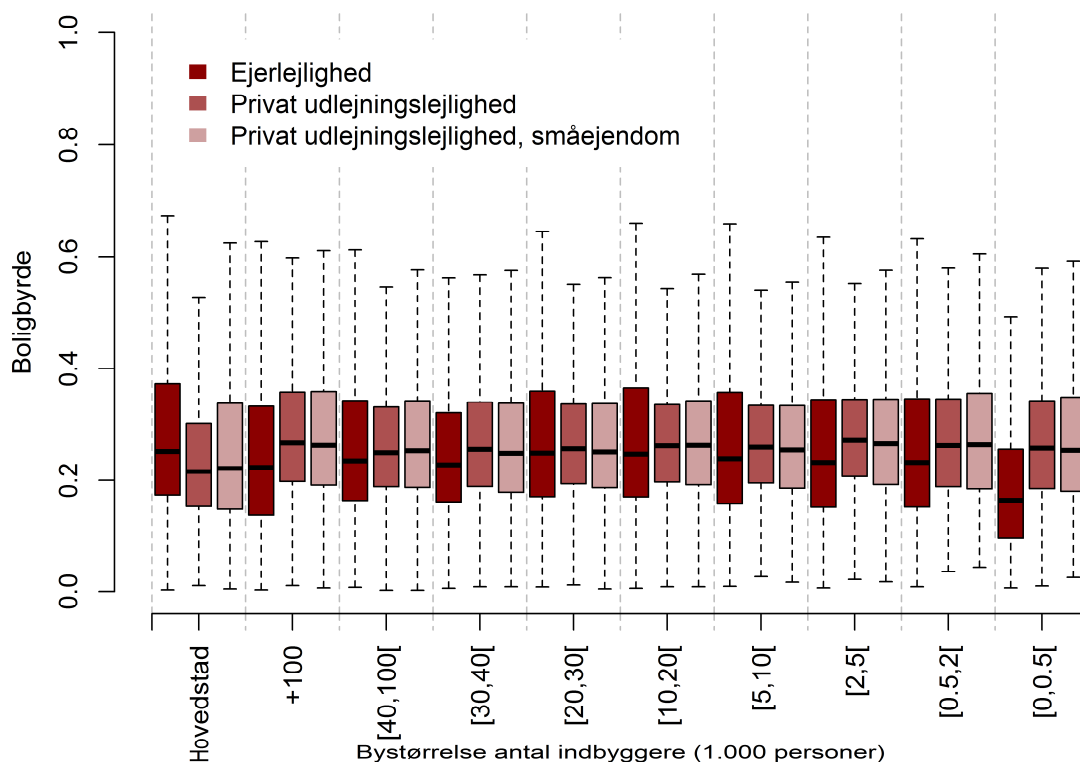
Boligbyrden vurderes over bystørrelse og efter boligens kvalitet ligeledes konstant for lejlighedsejere og lejere i private udlejningslejligheder opført senest i 1966, jf. Figur 4.11 henholdsvis Figur 4.12 nedenfor.

Af Figur 2.4 og Figur 2.5 fremgik det, at den disponible husstandsindkomst over kvalitet og bystørrelse blandt lejere i gennemsnit er lavere end husstandsindkomsten blandt lejlighedsejere. Trods denne forskel indikerer undersøgelsens resultater, at boligadfærden i forhold til, hvor stor en andel af den disponible husstandsindkomst, der anvendes på bolig, er ens over kvalitet, bystørrelse og boligtype. Med andre ord ser det ud til, at beboerne uafhængigt af boligtype, kvalitet eller bystørrelse bruger en fast andel af deres disponible indkomst på boligforbrug (indenfor økonomisk teori kaldet Cobb-Douglas præferencer). Et lignende resultat finder Davis og Magné (2009) på det amerikanske ejerboligmarked, idet de finder en konstant boligbyrde på 24 pct. fra 1980 til 2000.

Boligbyrde efter boligtype og beliggenhed i form af bystørrelse

Indenfor hver bystørrelse vurderes boligbyrden ligeledes at være relativt ens for lejlighedsejere og lejere i private udlejningsboliger, jf. Figur 4.11. Dette peger mod, at lejlighedsejere og -lejere indenfor hver bystørrelse også har præference for at anvende samme andel af deres indkomst på boligforbrug.

Figur 4.11. Boligbyrde efter boligtype og bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Boligbyrde efter boligtype og kvalitet

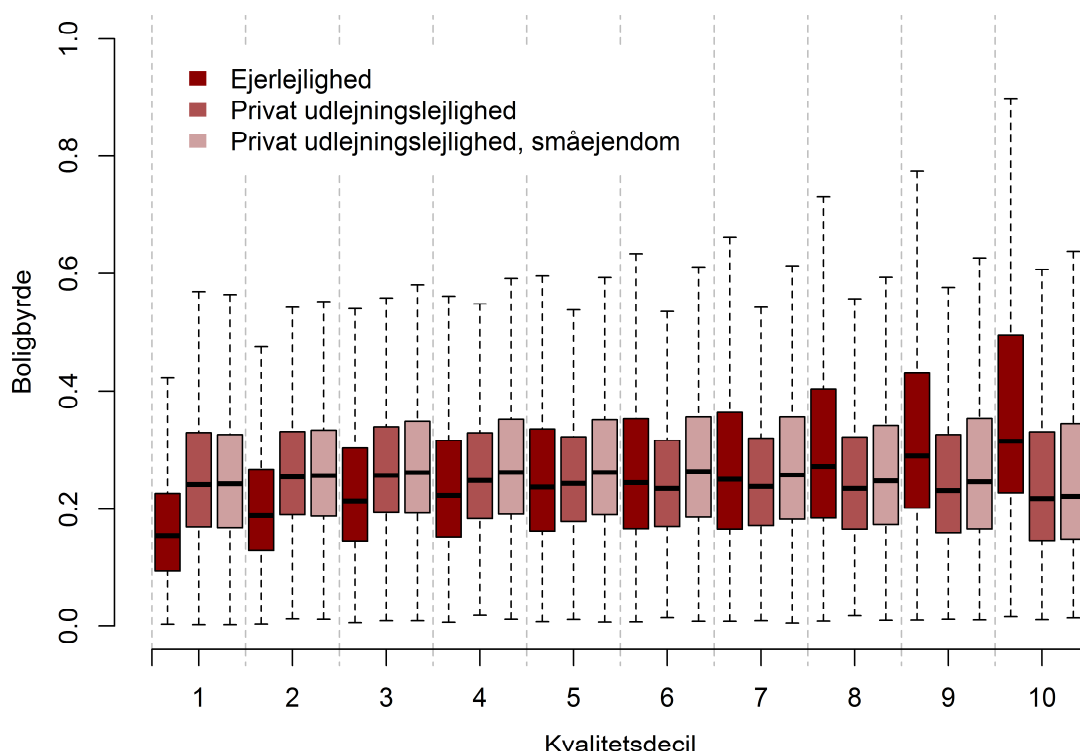
Boligbyrden over kvalitet er for de tre betragtede boligformer vist i Figur 4.12 nedenfor. Som ved de foregående figurer fremgår det, at boligbyrden også over boligens kvalitet er tilnærmelsesvis ens. Der ses dog en svag tendens til, at boligbyrden er forskellig mellem ejerlejligheder og private udlejningslejligheder for boliger af bedste og dårligste kvalitet.

Boligbyrde efter boligtype og alder

Boligomkostningerne vurderes nogenlunde konstante over alder, hvilket særligt gælder de 30 til 70-årige. Da den disponible husstandsindkomst er lavest for unge og ældre, vurderes boligbyrden højere for unge og ældre end midaldrende på 30 til 70 år. Det fremgår af Appendiks D, hvor boligomkostningens og boligbyrdens fordeling over alder vises.

Særligt for ældre over 70 år, der bor i ejerlejlighed, vurderes boligbyrden forholdsvis høj. Årsagen hertil er, at disse har en forholdsvis lav indkomst, da størstedelen i denne aldersgruppe er pensionister. En stor andel af disse husstande har formentlig boet i deres ejerbolig i mange år, hvorfor husstandens reelle boligudgift – dvs. den likviditetsmæssige belastning ved at bo i boligen – er betydeligt lavere end den beregnede boligomkostning.

Figur 4.12. Boligbyrde efter boligtype og kvalitet, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra lejlighedens estimerede værdi som ejerbolig. På baggrund heraf inddeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler. Inddelingen sker samlet for hele landet og samlet for alle ejer-, andels- og private udlejningslejligheder. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

4.5. Ændring i boligomkostning for boliger, som omdannes til ejerlejlighed

Hvis de udlejningslejligheder i småejendomme med økonomisk incitament til at omdanne til ejerbolig udnytter muligheden – såfremt der gives tilladelse hertil – vil det påvirke boligomkostningen.

Størrelsen af denne ændring findes ved at sammenligne boligens nuværende boligomkostning med omkostningen, såfremt boligen omlægges til ejerbolig. Beregningsmetoden er beskrevet i Appendiks G. Ændringen i boligomkostningen undersøges for to scenarier: For det første, hvordan boligomkostningen vurderes at blive ændret, såfremt lejlighedens nuværende beboere bliver boende efter omdannelsen til ejerlejlighed. For det andet, hvordan omkostningen ændres, når nye beboere køber lejligheden som ejerlejlighed.

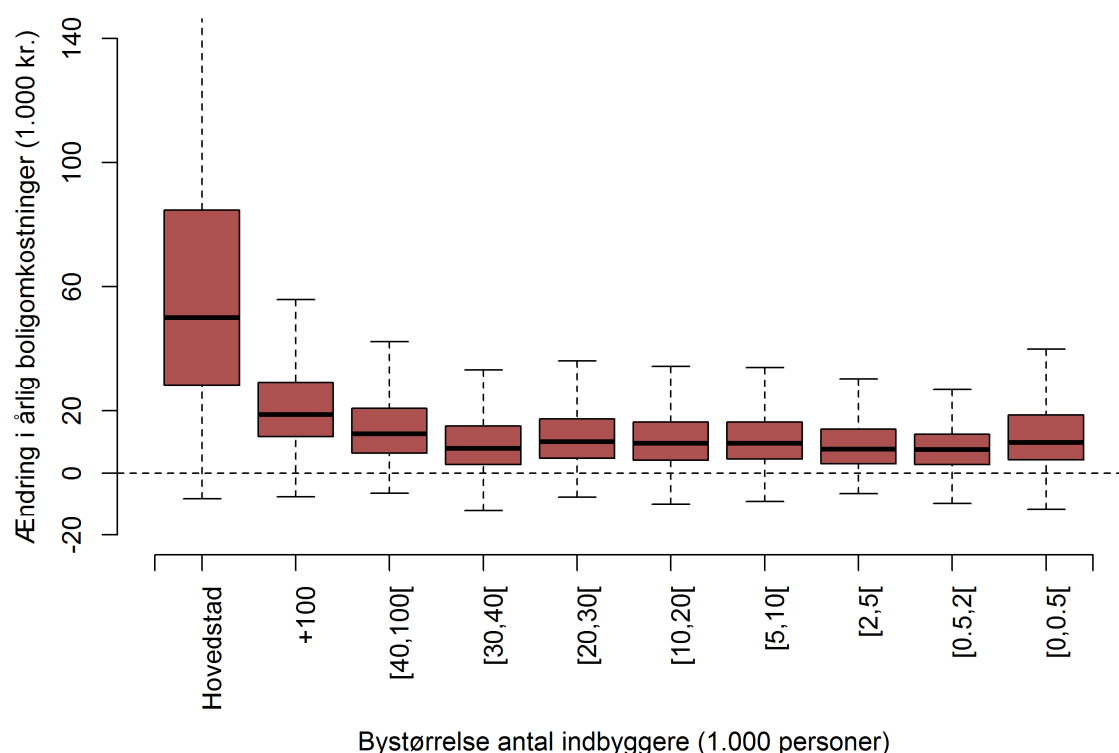
For de nuværende lejere vil huslejen – og dermed boligomkostningen – være upåvirket af udlejerens mulighed for at omdanne ejendommen til ejerlejligheder. Da lejekontrakten samtidig er uopsigelig fra udlejerens side, kan de nuværende beboere vælge at blive boende i udlejningslejligheden som lejere, selv hvis lejligheden omdannes til ejerbolig.

For de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, vil boligomkostningen således først ændres, når de nuværende lejere fraflytter boligen, som derefter må formodes solgt som ejerlejlighed (udlejerens kan forsøge at sælge lejligheden til de nuværende lejere, såfremt udlejer ønsker at realisere gevinsten ved omdannelsen). Efter salget som ejerbolig anslås boligomkostningen i den tidligere udlejningslejlighed at stige betragteligt. Den gennemsnitlige stigning skønnes til godt 21.000 kr. årligt, svarende til en meromkostning på 1.750 kr. per måned. For den enkelte lejer kan stigningen i boligudgiften være større, da muligheden for boligstøtte frafalder ved en ejerbolig.

Stigningen i boligomkostningen for omdannede udlejningslejligheder vurderes at være størst i større byer og mere moderat i mindre byer og i landdistrikterne. I Hovedstadsområdet vurderes den gennemsnitlige stigning i boligomkostningen at være på omkring 63.000 kr. årligt. I Aarhus, Odense og Aalborg anslås stigningen i boligomkostningen i gennemsnit for de omdannede udlejningslejligheder til 22.000 kr. årligt, mens boligomkostningen for lejligheder i byer med maksimalt 40.000 indbyggere er mellem 9-15.000 kr. årligt.

Ændringen i boligomkostningen ved omdannelse til ejerlejligheder bringer omkostningsniveauet ved de omdannede udlejningslejligheder på niveau med boligomkostningen i eksisterende ejerlejligheder i samme område.

Figur 4.13. Ændring i boligomkostning efter bystørrelse for nye boligtagere, som køber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.

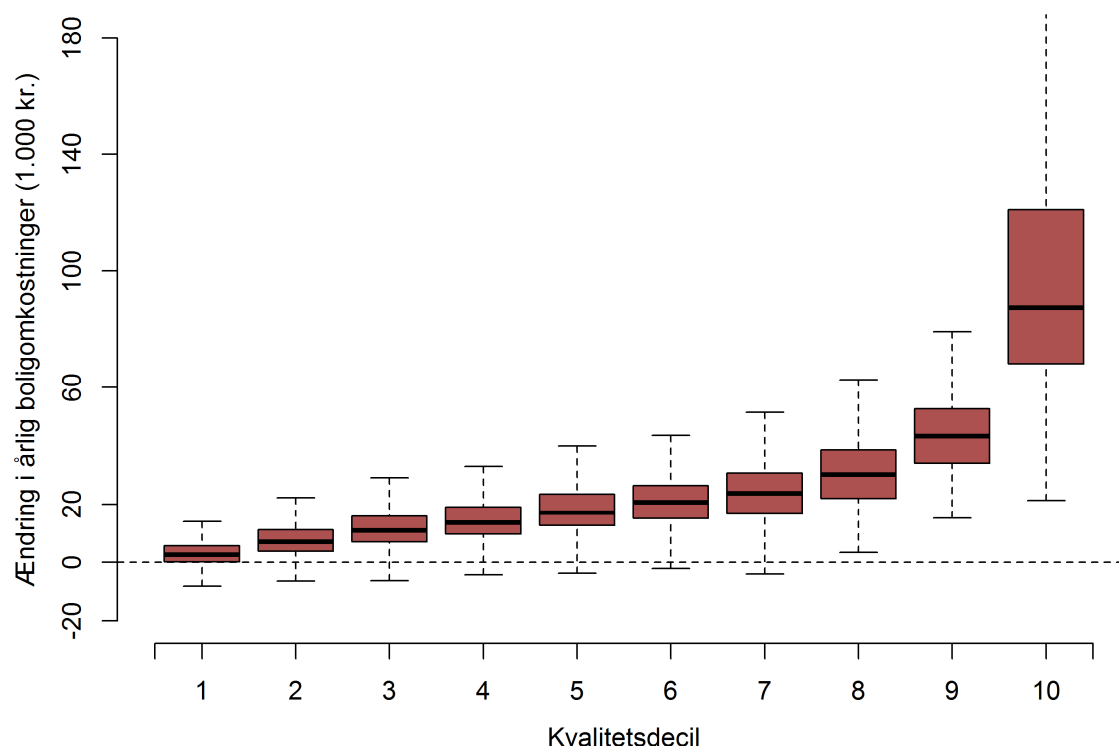


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Ændringen i boligomkostningen for nye ejere i de tidligere lejeboliger er stigende i lejlighedens kvalitet, jf. Figur 4.14. At stigningen i boligomkostningen vurderes størst i Hovedstadsområdet, de større byer og for lejligheder i de bedste kvalitetsdeciler skyldes, at salgsprisen som ejerlejlighed er betydeligt højere i disse områder og for disse kvaliteter. Salgsprisen afspejles direkte i boligtagernes kapitalomkostning, som derfor er stigende i boligens værdi. Dette forklarer størstedelen af den geografiske variation, samt variationen på tværs af kvalitetsdeciler, i ændringen af boligomkostningen for de private udlejningslejligheder, hvor udlejeren vurderes at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed.

Figur 4.14. Ændring i boligomkostning efter kvalitet for nye boligtagere, som køber en tidligere udlejningslejlighed som ejerlejlighed, 2014.



Anm.: Boligens kvalitet er skønnet ud fra lejlighedens estimerede værdi som ejerbolig. På baggrund heraf inddeles lejlighederne i 10 kvalitetsdeciler. Inddelingen sker samlet for hele landet og samlet for alle ejer-, andels- og private udlejningslejligheder. Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

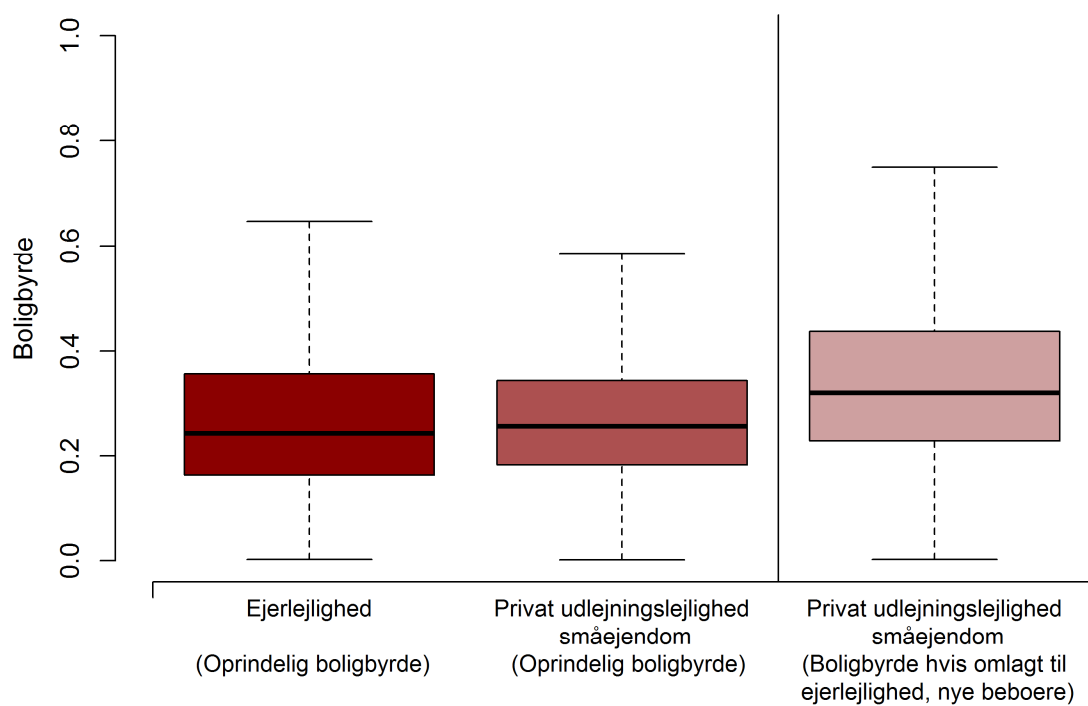
Figur 4.15 viser boligbyrden for udlejningslejligheder i småejendomme efter omlægning til ejerlejlighed, givet at de omlagte lejligheder bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere. Boligbyrden efter omlæggelse til ejerlejlighed udregnes således som boligomkostningen for den omlagte lejlighed i forhold til de nuværende beboeres disponible husstandsindkomst. Der sammenlignes med den oprindelige boligbyrde for ejerlejligheder og udlejningslejligheder i småejendomme.

For de nuværende lejere i udlejningsejendomme, som omlægges til ejerlejligheder, vil boligbyrden være uændret, idet boligomkostningen ikke ændres. Lejeren kan nemlig vælge at blive boede som lejere i udlejningslejligheden til en uændret husleje, også efter den formelt er omdannet til ejerlejlighed.

Under den forudsætning, at udlejningslejlighederne efter en omdannelse til ejerlejligheder skal bebos af husstande med samme indkomstniveau som de nuværende beboere, vil boligbyrden stige som følge af øget boligomkostning, jf. Figur 2.5 og Figur 4.13. For de tidligere udlejningslejligheder øges boligbyrden i gennemsnit med 8 pct.point under forudsætning af, at de nye ejere har samme indkomstniveau som de nuværende lejere. Stigningen i medianen er 6 pct.point.

Det vil med andre ord betyde, at beboerne i gennemsnit skal ændre adfærd med hensyn til, hvor stor en andel af deres disponible indkomst, som anvendes på bolig tjenesten, hvis fremtidige boligtagere med samme indkomstniveau som de nuværende lejere, skal bebo samme bolig, der tidligere var en privat udlejningslejlighed, men nu er omdannet til en ejerlejlighed.

Figur 4.15. Boligbyrde ved omlægning til ejerlejlighed med beboere med samme disponible indkomst, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

5. Konklusion

Ejerlejlighedsloven begrænser omkring 355.500 private udlejnings- og andelslejligheder mod at blive omdannet til ejerlejligheder. Heraf er knap 60.000 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. Småejendomme defineres som ejendomme med to boligenheder og erhverv eller tre til fem boliglejemål uanset ejendommens antal erhvervsenheder. Rapporten vurderer de formodede konsekvenser ved at give ejerne af disse private udlejningslejligheder i småejendomme øget valgmulighed for at omdanne deres boliger til ejerlejligheder.

Småejendomme med private udlejningslejligheder er spredt over hele Danmark. I alle kommuner og over alle bystørrelser udgør udlejningslejligheder i småejendomme således en forholdsvis konstant andel af den samlede boligbestand på mellem to til fem pct. Dette gælder dog ikke Hovedstadsområdet og landdistrikterne, hvor andelen er mindre. Beliggenheden af udlejningslejligheder i småejendomme er dermed anderledes end beliggenheden af udlejningslejligheder generelt. Generelt er udlejningslejligheder i højere grad koncentreret i de større byområder. Foruden beliggenhed ligner udlejningslejligheder i småejendomme den gennemsnitlige udlejningslejlighed i forhold til størrelse, ligesom beboersammensætningen efter alder og disponibel indkomst er ens.

Ejeren af udlejningsejendomme med to til fem boliglejemål antages at omdanne lejlighederne til ejerlejligheder, såfremt udlejerens opnår en økonomisk gevinst ved omdannelsen. På baggrund af en sammenligning af ejendommens anslående værdi som udlejningsejendom og ejendommens alternative, estimerede værdi indeholdende ejerboliger vurderes det, hvor stor en andel af de private udlejningslejligheder i småejendomme, som formodes omdannet til ejerlejligheder, såfremt denne mulighed gives.

Det skønnes, at ejerne af 48 pct. af de private udlejningslejligheder i småejendomme i 2014 havde økonomisk incitament til at omdanne boligerne til ejerlejligheder, jf. Tabel 3.1. Dette svarer til, at knap 29.000 lejligheder – lige over én pct. af den samlede bestand af helårsboliger – vurderes at blive omdannet fra private udlejningsboliger til ejerlejligheder.

Andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, som forventes omlagt til ejerlejligheder, vurderes højest i de større byområder. Herfra aftager andelen, når afstanden til bycentrum øges. I Hovedstadsområdet skønnes 84 pct. af alle private udlejere at have økonomisk incitament til at omdanne udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder. I de større provinsbyer med mindst 40.000 indbyggere vurderes omkring halvdelen af udlejerne at have økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed. I de mellemstore og små byområder med færre end 40.000 indbyggere vurderes omkring hver tredje ejer af en mindre udlejningsejendom at opnå en økonomisk gevinst ved at omdanne ejendommens lejligheder til ejerboliger.

Udlejeren opnår en kapitalgevinst ved omdannelsen til ejerlejlighed. Den gennemsnitlige gevinst per udlejningslejlighed, som omlægges, skønnes i 2014 at være i størrelsesordenen en halv mio. kr. (median 250.000 kr.), jf. Figur 4.5. Særligt i Hovedstadsområdet opnås dog betydeligt større kapitalgevinster i størrelsesorden 1,5 mio. kr. per lejlighed, der omdannes. I Aarhus, Odense og Aalborg skønnes gevinsten i gennemsnit at være en tredjedel af Hovedstadsområdets. Kapitalgevinstens størrelse aftager yderligere, hvis mindre byområder betragtes.

Tillades det, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omlægges til ejerlejligheder, vil det påvirke boligmarkedet forskelligt på tværs af landet. I Hovedstadsområdet sker den mindste indvirkning på det samlede udlejningsmarked (alle private og almene udlejningsboliger). Her formodes 1,6 pct. af udlejningsmarkedet at blive omdannet til ejerboliger. Den forholdsvis lave andel skyldes, at etageboliger typisk er beliggende i ejendomme med flere end fem lejligheder. Den største påvirkning af udlejningsmarkedet skønnes at ske i byområder med mellem 5.000 og

40.000 indbyggere. Her vurderes 13-15 pct. af de private udlejningsboliger omdannet til ejerlejligheder, svarende til i gennemsnit 3,4 pct. af alle udlejningsboliger i området, jf. Figur 4.1. Påvirkningen af udlejningsmarkedet i disse områder skønnes relativt stor, da omkring halvdelen af de private udlejningslejligheder i småejendomme vurderes omdannet til ejerlejligheder samtidig med, at private udlejningslejligheder i småejendomme udgør en relativt stor andel af udlejningsmarkedet

En ophævelse af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme til ejerlejligheder vil resultere i både et øget udbud og en øget efterspørgsel på ejerboligmarkedet. Udbuddet af ejerlejligheder vokser, da de tidligere udlejningslejligheder kommer ind på ejerboligmarkedet. Efterspørgslen efter ejerboliger stiger, da samme antal husholdninger, som tidligere søgte mod udlejningsmarkedet, alt andet lige vil søge bolig på ejerboligmarkedet.

På kort sigt påvirkes boligmarkedet kun i begrænset omfang. De nuværende lejere kan således vælge at blive boende til en uændret husleje, da lejerne er sikret mod opsigelse fra udlejers side. På kort sigt vil en stor andel af beboerne i de tidligere udlejningslejligheder forblive de samme, og effekterne på boligmarkedet vil således være begrænsede.

Over tid fraflytter de nuværende lejere deres boliger, og på langt sigt udskiftes beboerne i alle omdannede lejligheder. Udbuddet af ejerlejligheder vil dermed stige med antallet af lejelejligheder, der omlægges. Påvirkningen af det samlede boligmarked ansås dog at være svag, idet blot én pct. af alle helårsboliger skønnes omdannet fra udlejnings- til ejerlejlighed.

Havde de nye personer på ejerboligmarkedet samme disponible indkomst og samme boligmæssige adfærd som de personer, der i forvejen var på ejerboligmarkedet, ville boligpriserne være uændrede.

Indenfor alle bystørrelser ses det imidlertid, at den disponible indkomst for beboere i udlejningslejligheder konsekvent er lavere end indkomsten for lejlighedsejere, jf. Figur 2.5. Desuden vises det, at boligomkostningen ved ejerlejligheden vurderes højere end huslejen ved en lejebolig i byområder af alle størrelser, jf. Figur 4.8. Sættes omkostningen i forhold til den disponible indkomst (den såkaldte boligbyrde) findes det, at lejlighedsejere og -lejere i dag har præference for at bruge samme andel af deres disponible indkomst på boligydelsen. Boligbyrden vurderes således i størrelsesordenen 30 pct. for både lejlighedsejere og -lejere, jf. Figur 4.11.

Resultaterne peger på, at de nye boligtagere på ejerboligmarkedet på langt sigt har et lavere budget til bolig end dem, der i forvejen er på ejerboligmarkedet. Da boligtagerne har tilnærmelsesvis samme adfærd, kan dette medføre, at prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet bliver svagere end i situationen, hvor forbuddet mod omdannelse af udlejningslejligheder i småejendomme blev opretholdt. Da udbuddet af ejerlejligheder kun påvirkes i begrænset omfang – på landsplan vurderes udbuddet af ejerboliger at stige med 1,8 pct., jf. Figur 4.3 – virker det mest sandsynligt, at effekten på prisudviklingen på ejerboligmarkedet vil være relativt svag i forhold til, hvis ejerlejlighedslovens fulde forbud mod omdannelse til ejerlejlighed ophæves.

Selvom udbuddet af ejerboliger formentlig vil stige relativt hurtigt efter muligheden for omdannelse til ejerlejligheder er givet, vil lejlighederne først blive solgt til nye boligtagere, når de nuværende lejere fraflytter. Salg af omdannede udlejningslejligheder uden lejere sker derfor løbende over en årrække. Dette vil være medvirkende til, at effekten på ejerboligprisen som følge af ændret lovgivning dæmpes.

I de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger, skønnes boligomkostningen i gennemsnit at stige, når nye boligtagere køber lejligheden på ejerlejlighedsmarkedet. De øgede omkostninger kan betyde, at udlejningslejlighederne efter omdannelse til ejerbolig i stedet ville skulle bebos af en anden type boligtagere, end det er tilfældet i dag. Ændringen i

beboersammensætningen vurderes dog begrænset, idet der i alle dele af landet fortsat vil være stort set samme antal udlejningsboliger til rådighed. Således vurderes den største nedgang i udbuddet af private- og almene udlejningsboliger indenfor en given bystørrelse at være i størrelsesordenen 5 pct.

Den største stigning i boligomkostningen for de lejligheder, som omdannes til ejerlejligheder, ventes i Hovedstadsområdet, jf. Figur 4.13. I samme område vurderes dog begrænsede effekter i forhold til ændret beboersammensætning og på prisudviklingen på ejerboligmarkedet. Dette skyldes, at udbuddet af udlejningsboliger er forholdsvis stort i Hovedstadsområdet, hvorfor der her sker det mindste relative fald i udbuddet af udlejningsboliger. Effekterne i forhold til ændret beboersammensætning og effekten på prisudviklingen på ejerboligmarkedet er ikke undersøgt nærmere.

I provinsbyer med mindst 5.000 indbyggere vurderes 3-5 pct. af den samlede bestand af udlejningsboliger at blive omdannet til ejerlejligheder, hvis det tillades, at udlejningslejligheder i småejendomme kan omlægges. Da boligomkostningen samtidig skønnes at stige, kan der i disse byer ske en større påvirkning af både beboersammensætning og boligprisudvikling, end det er tilfældet i Hovedstadsområdet.

I de mindste byområder og i landdistrikterne vurderes 3,5 pct. af private og almene udlejningsboliger omdannet til ejerlejligheder, hvis der gives mulighed for omdannelse af private udlejningslejligheder i småejendomme. Dette forventes kun at påvirke boligprisudviklingen på ejerboligmarkedet i ringe grad, da ejerboliger udgør en forholdsvis stor andel af boligbestanden i disse områder, og den relative ændring i udbuddet af ejerboliger derfor er ganske svag.

I det omfang der sker en større omrokering af boligtagerne, som følge af muligheden for omdannelse til ejerlejlighed, kan dette påvirke søgningen mod almene boliger. Såfremt boligprisudviklingen ændres, eller efterspørgslen efter udlejningsboliger stiger, kan dette påvirke mængden af nybyggeri af henholdsvis ejer- og udlejningsboliger. Sådanne effekter i forhold til nybyggeri, og effekten på søgningen mod almene boliger, er ikke undersøgt nærmere.

I Zangenberg og Iversen (2017) udførtes en lignende undersøgelse, som vurderede effekterne ved at give alle ejere begrænset af ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse til ejerlejligheder mulighed for at omdanne. I undersøgelsen skønnes det, at i alt 263.000 andels- og private udlejningslejligheder ville blive omdannet til ejerlejligheder, hvis det fulde forbud mod omdannelse til ejerboliger blev ophævet. På landsplan anslås påvirkningen af boligmarkedet således være op mod ti gange større end i nærværende undersøgelse. Således vurderes antallet af andelsboliger i hele landet at blive reduceret til en tredjedel af det nuværende antal, udbuddet af udlejningsboliger på landsplan skønnes at falde med omkring 15 pct. mens antallet af ejerboliger ville stige med op mod 17 pct. Lokalt ville effekterne imidlertid være endnu større, særligt omkring København og de største provinsbyer.

På denne baggrund konkluderes det i Zangenberg og Iversen (2017), at en ophævelse af det fulde forbud mod omdannelse til ejerbolig sandsynligvis ville medføre et nedadgående pres på ejerboligprisen. Desuden vurderes det sandsynligt, at en fuld ophævelse af forbuddet på længere sigt ville medføre en omrokering af boligtagerne, så særligt lavindkomstgrupper ville have svært ved at opretholde deres nuværende boligkvalitet i de større byer. Resultaterne i Zangenberg og Iversen (2017) står i kontrast til konklusionerne i denne undersøgelse, hvor effekten på boligmarkedet vurderes betydeligt mindre. Forskellen ligger i hvor stort et stød boligmarkedet udsættes for.

Referencer

- Andersen, Marc Lund (2015): *Fællesudgifter i ejerlejligheder*. Boligøkonomisk Videncenter arbejdsrapport, februar 2015.
- Andersen, Marc Lund (2013): *Udgifter til administration, drift og vedligeholdelse af lejligheder*. Boligøkonomisk Videncenter arbejdsrapport, november 2013.
- Bivand, Roger; Yu, Danlin; Nakaya, Tomoki og Garcia-Lopez, Miquel-Angel (2017): *Package 'spgwr': Functions for computing geographically weighted regressions*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<https://cran.r-project.org/web/packages/spgwr/spgwr.pdf>
- Boligmarkedsstatistikken (2017): *Finans Danmarks Boligmarkedsstatistik*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<http://finansdanmark.dk/toerre-tal/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>
- Bygnings- og Boligregistret (2017): *BBR instruks – 5.5 Helårsbeboelse i sommerhus*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<http://instruks.bbr.dk/sommerhus/0/30>
- Danmarks Statistik (2015): *Flere bor til leje - Boligopgørelsen 1. januar 2015*. Nyt fra Danmarks Statistik, nr. 166, april 2015. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<http://www.dst.dk/Site/Dst/Udgivelser/nyt/GetPdf.aspx?cid=19472>
- Danmarks Statistik (2017a): *Statistikdokumentation for Byopgørelsen*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på Danmarks Statistiks hjemmeside:
<http://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/byopgoerelsen>
- Danmarks Statistik (2017b): *Statistikdokumentation for Flytninger internt i Danmark*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på Danmarks Statistiks hjemmeside:
<http://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/flytninger-internt-i-danmark>
- Davis, Morris A. og Ortalo-Magné, François (2009): *Household Expenditures, Wages, Rents*. Review of Economic Dynamics, vol. 14, no. 2, april 2011, side 248-261.
- Ejendomsforeningen Danmark (2017): *Ejendomsstatistikken tabel KOM01KR: Regulerede kommuner efter kommune og år*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på Ejendomsforeningen Danmarks hjemmeside:
<http://stat.ejendomsforeningen.dk/pxwebejendomsf/Database/Ejendomsforeningen/05/05.asp>
- Ejendomsforeningen Danmark (2013): *Værdiansættelse af investeringsejendomme – Definition af forrentningskrav*. Ejendomsforeningen Danmark, 2013.
- Ejendomsforeningen Danmark (2006): *Værdiansættelse af fast ejendom – en introduktion til DCF-modellen*. Ejendomsforeningen Danmark, 2006.
- Finanstilsynet (2008): *Bekendtgørelse nr. 1305 af 16. december 2008 – Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. af 16. december 2008*. Lovtidende A, 2008, udgivet den 19. december 2008.
- Forsikring & Pension (2014): *Sociale ydelser 2014 – hvem, hvad og hvornår*. 1. udgave, Forlaget Forsikring, København.
- Fotheringham, A. Stewart; Brunson, Chris og Charlton, Martin (2002): *Geographically Weighted Regression: The Analysis of Spatially Varying Relationships*. John Wiley & Sons, Chichester.
- Gollini, Isabella; Lu, Binbin; Charlton, Martin; Brunson, Christopher og Harris, Paul (2015): *GWmodel: An R Package for Exploring Spatial Heterogeneity Using Geographically Weighted Models*. Journal of Statistical Software, 63 (17), side 1-50.

Hansen, Marianne Frank & Markeprand, Tobias (2015): *Fremskrivning af familiekarakteristika og boligefterspørgslen i danske kommuner*. DREAM rapport, september 2015.

Heckman, James J. (1979): *Sample Selection Bias as a Specification Error*. *Econometrica*, vol. 47, no. 1 (januar 1979), side 153-161.

Lunde, Jens (2013): *Boligudgifter og user costs – en undervisningsnote*. 2. udgave, september 2013.

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter (2015): *Skøn over konsekvenserne ved ophævelse af maksimalprisbestemmelsen ud fra DREAM (2012) og MBBL's egen model*. Ministeriet for by, bolig og landdistrikter, april 2015.

Nadaraya, E.A. (1964): *On estimating regression*. *Theory of probability and its applications* 1964:9, side 141-142.

Skatteministeriet (2016): *Nye og mere retvisende ejendomsvurderinger*. Notat fra Skatteministeriets Implementeringscenter for Ejendomsvurderinger, oktober 2016.

Skifter Andersen, Hans og Skak, Morten (2008): *Privat udlejning: Motiver, strategier, økonomi*. SBI forlag, Hørsholm. SBI, nr. 2008:01.

Socialministeriet (2003): *Private udlejningsejendomme budgetleje 2002*. Socialministeriet, januar 2003.

Socialministeriet (2006): *Den almene boligsektor fremtid*. Rapport fra arbejdsgruppen vedrørende fremtidsperspektiver for en mere selv bærende almen sektor, juni 2006.

Stephensen, Peter; Hansen, Jonas Zangenberg; Jørgensen, Esben Hvid og Hansen, Marianne Frank (2015): *Fremskrivning af ejendomsværdien af parcelhuse – En anvendelse af geografisk vægtet regression (GWR) på danske data*. DREAM rapport, juni 2015.

Trafik-, bygge- og boligstyrelsen (2017): *Opdeling af eksisterende ejendomme i ejerlejligheder*. Notat udarbejdet til udvalg om ejerlejlighedsloven, maj 2017.

Toomet, Ott & Henningsen, Arne (2017): *Sample Selection Models in R: Package sampleSelection*. Lokaliseret den 31. oktober 2017 på:
<https://cran.r-project.org/web/packages/sampleSelection/vignettes/selection.pdf>

Watson, Geoffrey S. (1964): *Smooth regression analysis*. *Sankhyā: The Indian Journal of Statistics, Series A* (1961-2002), Vol. 26, No. 4 (dec. 1964), side 359-372

Whitehead, Christine et al. (2016): *Understanding the Role of Private Renting: A Four-Country Study*. Boligøkonomisk Videncenter, København.

Wooldridge, Jeffrey M. (2002): *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*. 2. udgave, MIT Press, 2002.

Zangenberg, Jonas og Iversen, Andreas (2017): *Ejerlejlighedslovens forbud mod omdannelse af andels- og udlejningsboliger til ejerlejligheder*. DREAM rapport, september 2017.

Appendiks A: Undersøgelsens datagrundlag

Undersøgelsens datagrundlag er en række administrative registre, som indeholder en række oplysninger på befolkningen og boligerne i Danmark. Registerne er tilgængelige for DREAM under Danmarks Statistiks forskerserviceordning.

Antallet af boliger i Danmark opgøres på baggrund af Boligopgørelsen. Dette er en totaltælling af samtlige boliger i Danmark per 1. januar 2015 (omtales typisk som primo 2015 eller ultimo 2014). Boligopgørelsen baseres på de administrative registre BBR (Bygnings- og Boligregistret) samt CPR (Det Centrale Personregister). BBR er et landsdækkende register med data om samtlige landets bygninger og boliger, mens CPR indeholder oplysning om hver danskers navn, køn, bopælsadresse, civilstand mv.

Ejerregistret gør det muligt at identificere ejere af hver enkelt ejerbolig. Herved bliver det muligt at finde baggrundskarakteristika på den enkelte boligejer. Baggrundskarakteristika omfatter blandt andet alder, identifikation af husstandsmedlemmer, indkomstforhold mv.

Salgsoplysninger på solgte ejerboliger findes i Danmarks Statistiks register for ejendomssalg. Registret er baseret på salgsoplysninger fra tinglysningssystemet. Registret begrænses til kun at indeholde salg af ejerboliger eller salg af udlejningsejendomme. Ved salg af ejerboliger anvendes kun salg i almindelig fri handel og der anvendes samme metode som Danmarks Statistik til at frasortere for ejendomssalg med en atypisk prisudvikling. Frasorteringen omhandler blandt andet boliger med en ekstrem købesum.

Huslejeoplysninger baseres på Boligstøtterejestret. Såfremt en husstand søger enten boligsikring (til ikke-pensionister) eller boligydelse (pensionister) oplystes en række forhold om den støttesøgende husstand. Dette gælder blandt andet husstandens faktiske årlige husleje og husstandens indkomst.

A.1. Udvælgelse af udlejningslejligheder i småejendomme

Primo 2015 fandtes godt 350.000 privatejede udlejningsboliger. Idet kun etageboliger (lejligheder) potentielt kan omlægges til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor, betragtes kun de omkring 271.500 privatejede udlejningslejligheder.

Tabel A.1. Udvælgelse af privatejede udlejningslejligheder i småejendomme, primo 2015.

	Antal boliger	Andel af alle
Privatejede udlejningsboliger i alt	352.673	100 pct.
- Rækkehuse	28.638	8,1 pct.
- Kollegium, parcelhuse mv.	52.529	14,9 pct.
Private udlejningslejligheder	271.506	77,0 pct.
- Opført efter 1966	25.265	7,2 pct.
- 1 boligenhed	4.904	1,4 pct.
- 2 boligenheder uden erhverv i ejendom	25.921	7,3 pct.
- Flere end 5 boligenheder	154.721	43,9 pct.
- Manglende oplysning om beliggenhed	818	0,2 pct.
Udlejningslejligheder, som indgår i undersøgelsen	59.877	17,0 pct.

Kilde: *Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.*

Udlejningsejendomme med nyere bygninger påbegyndt opført efter 1. juli 1966 kan allerede under de nuværende regler opdeles i ejerlejligheder, uanset om ejendommen er en erhvervs-

eller beboelsesejendom. Datagrundlaget begrænses derfor til udelukkende at indeholde udlejningsejendomme opført senest i 1966. Dette gælder omkring 246.000 udlejningslejligheder, svarende til 90 pct. af samtlige privatejede udlejningslejligheder primo 2015.

Denne undersøgelse omhandler udlejningslejligheder i småejendomme. Småejendomme defineres til ejendomme med to boligheder og erhverv og ejendomme med tre, fire eller fem beboelseslejligheder uanset antal erhvervsenheder. Omdannelse af disse lejligheder til ejerlejligheder er i dag begrænset af ejerlejlighedsloven.

Undersøgelsen omhandler således 59.877 private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme. Dette svarer til 17,0 pct. af alle privatejede udlejningsboliger og 22,1 pct. af alle privatejede udlejningslejligheder. Dataudvælgelsen er opsummeret i Tabel A.1. De udvalgte udlejningslejligheder er beliggende i 18.548 småejendomme.

A.2. Gruppering af bystørrelse

Bystørrelse grupperes ud fra Danmarks Statistiks Byopgørelse, der angiver bystørrelsen for placeringen af samtlige boliger i Danmark, jf. Danmarks Statistik (2017a)²⁰. Byområderne grupperes i det sammenhængende byområde Hovedstadsområdet og for områder udenfor Hovedstadsområdet efter antal indbyggere i byområdet²¹. Der anvendes ni grupper udenfor Hovedstadsområdet. Herved opnås bystørrelsesgrupperingen, der er gennemgående i rapporten. Grupperingen kan ses i Tabel A.2.

Tabellen viser indenfor hvilken landsdel, de enkelte bystørrelser er beliggende. Af tabellen fremgår det for eksempel, at 72 pct. af alle private udlejningslejligheder i Hovedstadsområdet ligger i landsdelen København by. De resterende lejligheder er primært beliggende i Københavns omegn (26 pct.), mens en mindre andel ligger i Nord- og Østsjælland (2 henholdsvis 1 pct.). Desuden fremgår det, at cirka en tredjedel af udlejningslejlighederne beliggende i byer med 10.000-19.999 indbyggere er beliggende på Vest- og Sydsjælland (32 pct.).

²⁰ Byopgørelsen opgøres dels på baggrund af den årlige befolkningsopgørelse per 1. januar og dels på baggrund af Geodatastyrelsens opdeling af Danmark i byområder. Det optælles, hvor mange personer, som er boende i hvert byområde.

Et byområde opgøres på baggrund af bypolygoner, som viser den geografiske placering af hver by i Danmark. Definitionen bygger på FNs retningslinjer for afgrænsning af byområder: En by defineres som en naturligt sammenhængende bebyggelse med mindst 200 indbyggere. At bebyggelsen er naturligt sammenhængende vil sige, at afstanden mellem husene normalt ikke overstiger 200 meter medmindre afbrydelsen skyldes større gennemgående veje, sportspladser, grønne områder, jorde under udstykning og lignende.

²¹ Hovedstadsområdet omfatter en række kommuner i form af København, Frederiksberg, Albertslund, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Tårnby, Vallensbæk samt dele af kommunerne Ishøj, Greve, Ballerup, Rudersdal og Furesø. Byer med mindst 100.000 indbyggere omfatter Aarhus, Odense og Aalborg. Byer med mellem 40.000-99.999 indbyggere indbefatter Randers, Esbjerg, Vejle, Roskilde, Horsens, Kolding, Helsingør, Næstved, Herning, Silkeborg og Hørsholm (byerne ordnet efter antallet af etageboliger).

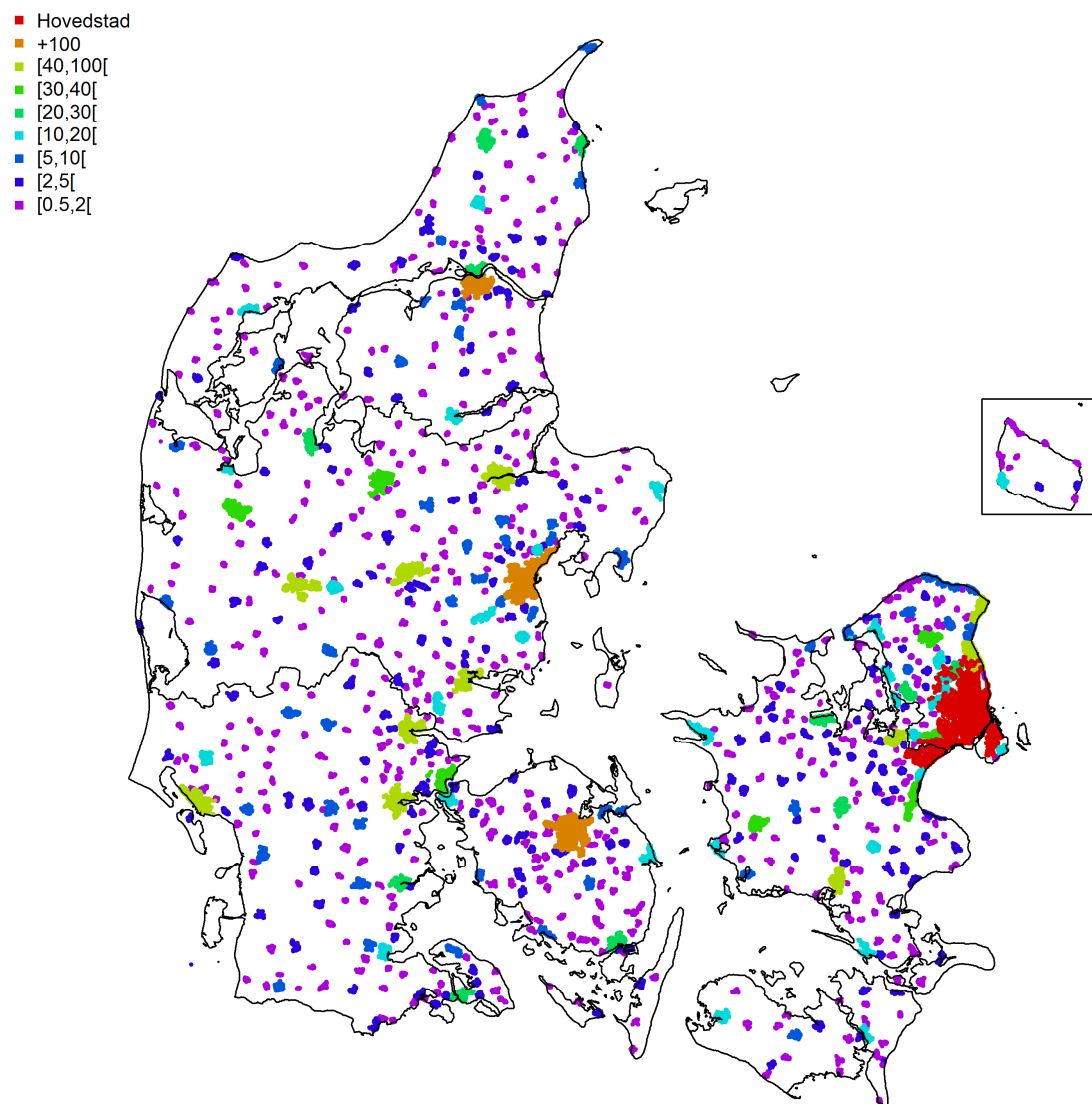
Tabel A.2. Belliggenhed af udlejningslejligheder i småejendomme efter landsdel og bystørrelse, primo 2015.

	Antal private udlejnings- lejligheder i småejendomme	Landsdelens andel af lejligheder indenfor bystørrelsen (pct.)										
		København by	Københavns omegn	Nordsjælland	Østsjælland	Vest- og Sydsjælland	Bornholm	Fyn	Syddjylland	Østjylland	Vestjylland	Nordjylland
Hele landet	59.877	6	2	4	2	12	1	12	22	16	10	13
Hovedstadsområdet	5.012	72	26	2	1	-	-	-	-	-	-	-
Byer ≥ 100.000 indbyggere	7.166	-	-	-	-	-	-	43	-	41	-	17
Byer 40.000-99.999 indbyggere	9.785	-	-	8	5	5	-	-	42	35	6	-
Byer 30.000-39.999 indbyggere	3.773	-	1	8	8	17	-	-	30	-	36	-
Byer 20.000-29.999 indbyggere	6.036	-	-	1	-	11	-	15	35	-	12	26
Byer 10.000-19.999 indbyggere	6.937	1	1	5	0	32	2	12	13	13	7	15
Byer 5.000-9.999 indbyggere	5.643	-	-	6	-	12	-	15	23	10	16	18
Byer 2.000-4.999 indbyggere	7.069	-	-	2	1	21	1	11	22	12	9	21
Byer 500-1.999 indbyggere	5.050	-	0	2	0	14	1	11	23	14	15	20
Byer < 500 indbyggere	3.406	-	0	5	1	16	1	10	23	14	12	18

Anm.: Tabellen viser, hvordan private udlejningslejligheder i småejendomme indenfor en given bystørrelse er fordelt efter landsdel. Angivelsen '-' betyder, at denne landsdel ikke optræder indenfor den givne bystørrelse.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Figur A.1 viser den geografiske placering af bystørrelseopdelingen, der er gennemgående i rapporten. På det følgende kort er den mindste bystørrelseskategori, by med færre end 500 indbyggere, ikke indtegnet.

Figur A.1. Geografisk placering af bystørrelse, primo 2015.

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

Appendiks B: Private udlejningslejligheder i småejendomme og deres beboere

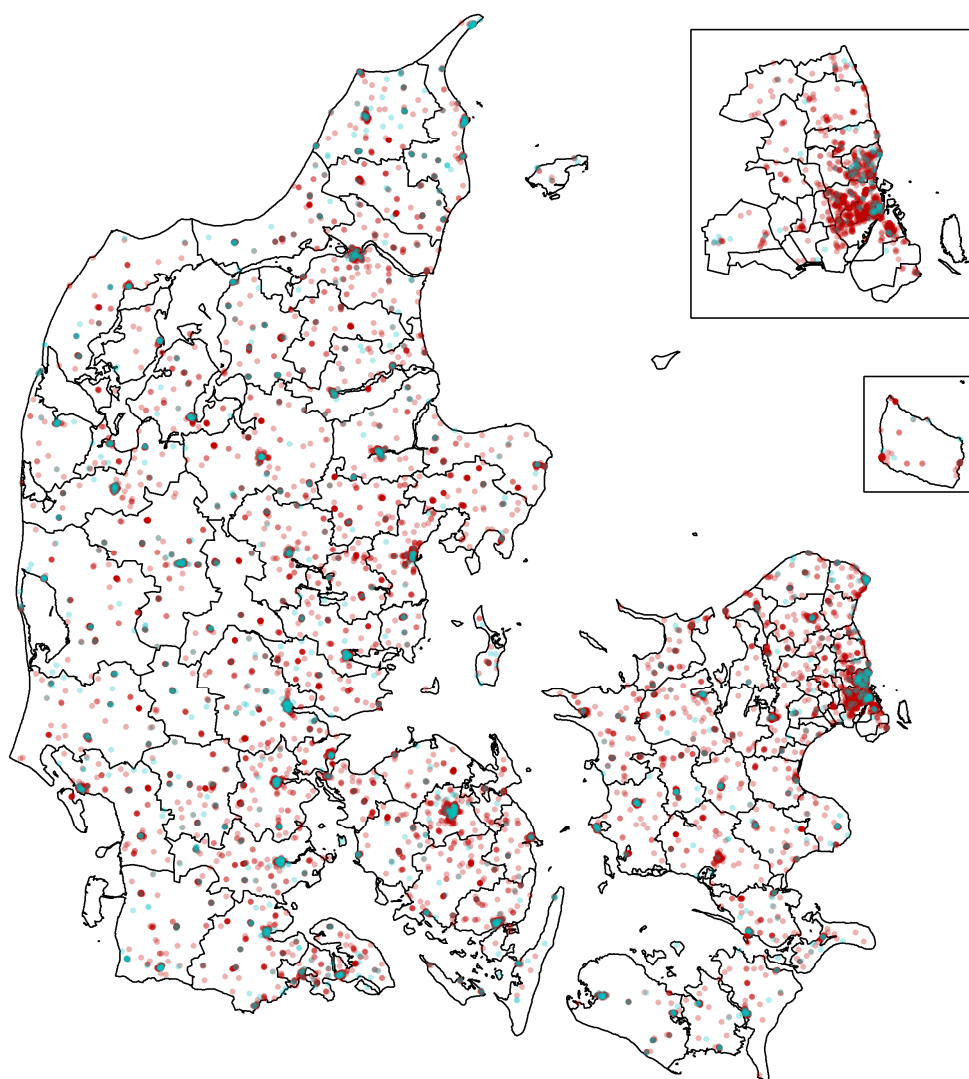
B.1 Beliggenhed og størrelse af udlejningslejligheder i småejendomme

I dette afsnit gives en yderligere karakteristik af småejendomme indeholdende to til fem private udlejningslejligheder, end det er tilfældet i karakteristikken indeholdt i afsnit 2.2. Der fokuseres på ejendommenes beliggenhed og størrelse.

Småejendommenes beliggenhed

Mindre udlejningsejendomme opført senest i 1966 med to til fem boligenheder er spredt over hele landet, jf. Figur B.1. Koncentrationen af småejendomme med udlejning er nogenlunde ens på tværs af landet, idet disse udgør en relativt konstant andel af boligbestanden indenfor hver kommune og bystørrelse. Småejendomme med privat udlejning er derfor ikke et storbyfænomen i samme grad som etageboliger og udlejningslejligheder generelt.

Figur B.1. Beliggenhed af udlejningslejligheder i småejendomme, primo 2015.



Anm.: Punkter i figuren viser ejendommenes omtrentlige placering. Røde punkter viser placeringen af beboede småejendomme, mens blå punkter angiver ubeboede ejendomme. En ejendom kategoriseres som ubeboet, hvis den hovedsageligt står uden persontilmelding i løbet af kalenderåret 2014. Definitionen af ubeboede småejendommen er beskrevet nærmere i Appendiks B.3 samt B.4.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

I undersøgelsen betragtes udlejningsejendomme med to til fem beboelseslejligheder. Ejendomme med fem beboelseslejligheder udgør en lidt større andel af disse småejendomme i de større byområder end i byer med færre end 20.000 indbyggere, jf. Tabel B.1. Modsat forholder det sig med udlejningsejendomme med to beboelseslejligheder og erhverv. Disse er mere udbredt i de mindre byområder end i storbyer. Dette gælder dog ikke Hovedstadsområdet, hvor private udlejningsejendomme med fem boliglejemål udgør en relativt lav andel af småejendommene, ligesom andelen med to boligheder er forholdsvis høj.

Tabel B.1. Udlejningslejligheder i småejendomme efter ejendommens størrelse, primo 2015.

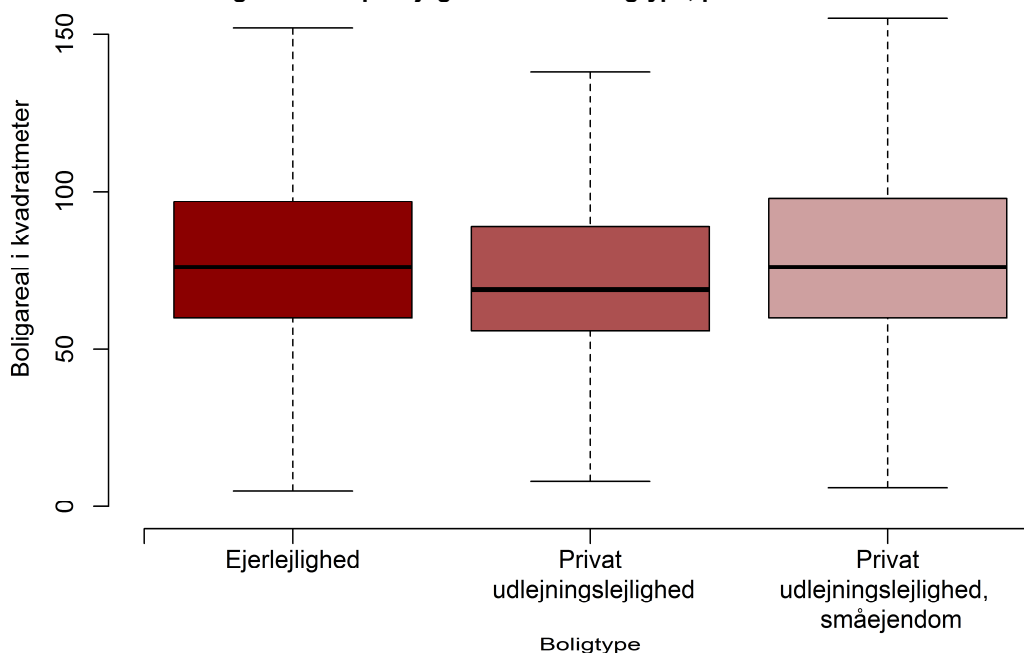
	Ejendommens antal boligheder (pct.)				Antal lejligheder i alt
	2	3	4	5	
Hele landet	10	36	31	22	59.877
Hovedstadsområdet	16	37	27	19	5.012
Byer ≥ 100.000 indbyggere	6	29	33	32	7.166
Byer 40.000-99.999 indbyggere	8	38	30	24	9.785
Byer 30.000-39.999 indbyggere	7	37	32	24	3.773
Byer 20.000-29.999 indbyggere	7	36	33	24	6.036
Byer 10.000-19.999 indbyggere	12	36	32	20	6.937
Byer 5.000-9.999 indbyggere	15	37	31	18	5.643
Byer 2.000-4.999 indbyggere	13	35	33	19	7.069
Byer 500-1.999 indbyggere	12	41	31	16	5.050
Byer < 500 indbyggere	10	40	32	18	3.406

Anm.: Småejendomme med to boligheder indeholder ligeledes erhverv. Småejendomme med tre til fem beboelseslejemål er inkluderet uanset om der er erhverv i ejendommen eller ej.

Kilde: Egen tilblivelse på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Størrelsen af udlejningslejligheder i småejendomme

Figur B.2. Gennemsnitlig størrelse på lejligheder efter boligtype, primo 2015.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks Boligopgørelse.

Den gennemsnitlige størrelse på en lejlighed er på knap 80 kvadratmeter med en median på 73 kvadratmeter, jf. Figur B.2. En typisk lejlighed er således på 50-74 kvadratmeter (sædvanligvis 2 værelser) eller 75-99 kvadratmeter (ofte 3 værelser). Størrelsen for ejer- og udlejningslejligheder er nogenlunde ens. Ejerlejligheder er dog i gennemsnit lidt større end private udlejningslejligheder opført senest i 1966. Ejerlejligheder er i gennemsnit på 82 kvadratmeter, mens udlejningslejligheder opført senest i 1966 i gennemsnit er på 76 kvadratmeter. Private udlejningslejligheder i småejendomme minder mere om ejerlejligheder end udlejningslejligheder begrænset mod opdeling i ejerlejligheder generelt. Udlejningslejligheder i småejendomme er i gennemsnit på 82 kvadratmeter ligesom ejerlejlighederne.

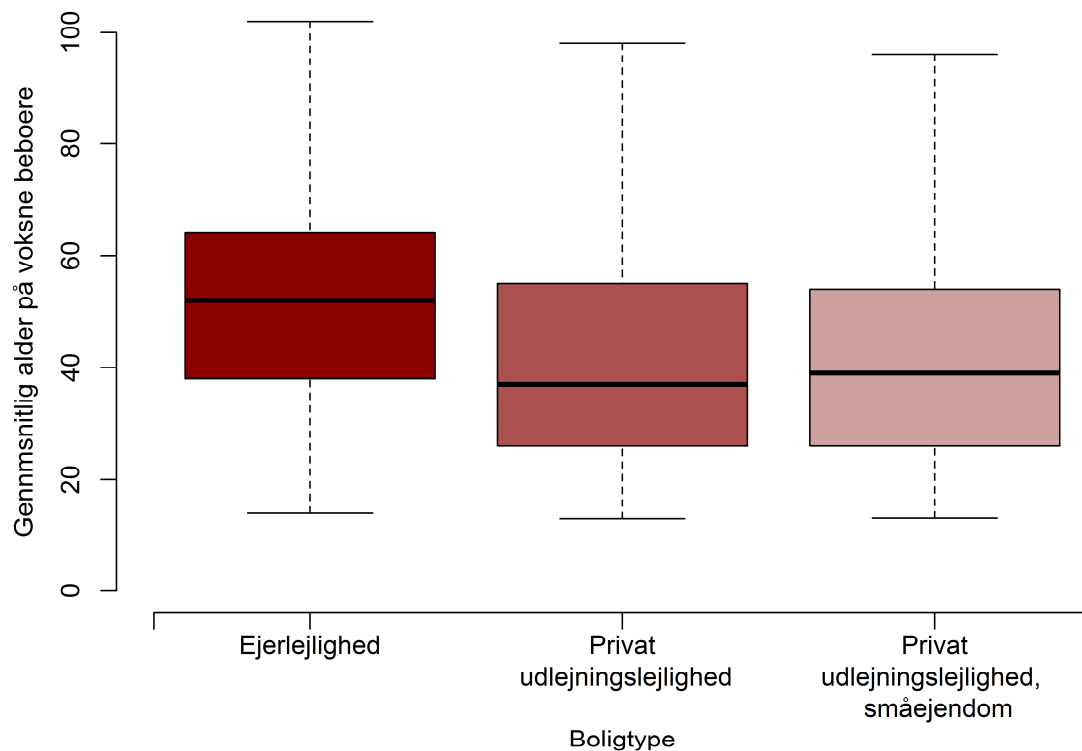
B.2 Karakteristik af beboere i småejendomme efter alder

I dette afsnit beskrives beboerne i udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966 og med to til fem boligenheder.

Alder på beboere i udlejningslejligheder i småejendomme

Den gennemsnitlige aldersprofil for voksne beboere i udlejningsboliger i småejendomme ligner til forveksling aldersprofilen i private udlejningsboliger beliggende i ejendomme opført senest i 1966 og med mindst tre boligenheder. Det fremgår af Figur B.3, som viser aldersfordelingerne på voksne beboere i lejligheder efter boligtype. I de to førnævnte typer bolig er gennemsnitsalderen på voksne beboere 42 år med en median på henholdsvis 39 og 37 år. En stor andel af beboerne i udlejningsboliger er således under 30 år. Det ses, at den boligtype folk senest tilflytter er ejerlejligheder. Den gennemsnitlige voksne beboer er lige under 51 år gammel i ejerlejligheder.

Figur B.3. Gennemsnitlig alder på beboere i lejligheder efter boligtype, primo 2015.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

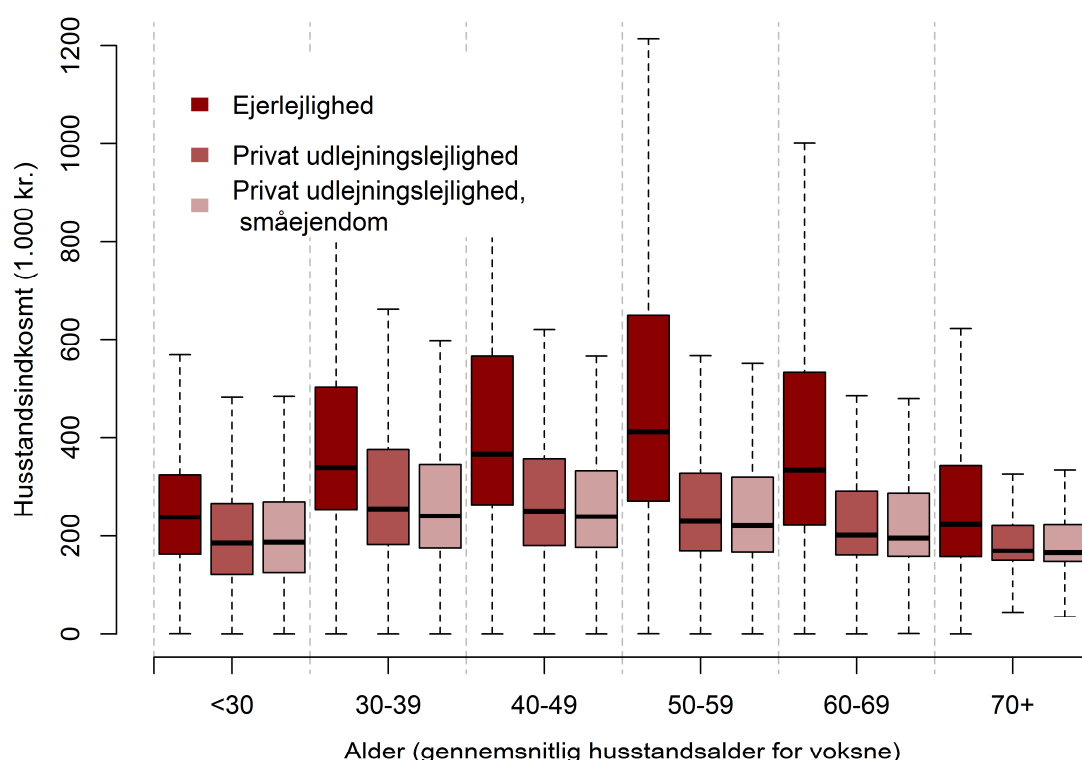
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Disponibel husstandsindkomst efter boligtype og beboernes alder

Boligerne opdeles i seks grupper efter gennemsnitsalderen på voksne beboere i boligen. For hvert alderstrin og for hver af de tre boligtyper udregnes husstandens samlede disponible indkomst, jf. Figur B.4.

Det ses, at husstandens disponible indkomst varierer over alder uanset boligtype. Unge og gamle beboere har i gennemsnit en lavere disponible husstandsindkomst end midaldrende beboere. Som tidligere nævnt ses det, at indkomsten blandt lejere er lavere end husstandsindkomsten blandt lejlighedsejere. Det ses, at den disponible husstandsindkomstfordeling for udlejningsboliger i småejendomme uanset alder ligner fordelingen i private udlejningsboliger opført senest i 1966. Det fremgår yderligere, at indkomsten for lejeren er mere konstant over alder, end det er tilfældet for lejlighedsejere.

Figur B.4. Disponibel husstandsindkomst efter boligtype og beboernes alder, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

B.3 Tomgang og ubeboede lejligheder

I en udlejningsejendom vil der være en vis tomgang, idet nogle boliger ikke er udlejet og derfor står tomme i en kortere periode. Udlejer får ingen lejeindtægt fra disse tomme lejemål. Naturlig tomgang optræder, da der ofte vil være en kortere periode fra slutningen af opsigelsesperioden for en lejer, til en ny lejer overtager lejemålet. Tomgang blandt udlejningsejendomme opstår ligeledes, hvis udbuddet af boliglejemål i et område overstiger efterspørgslen efter lejeboliger til det givne huslejeniveau.

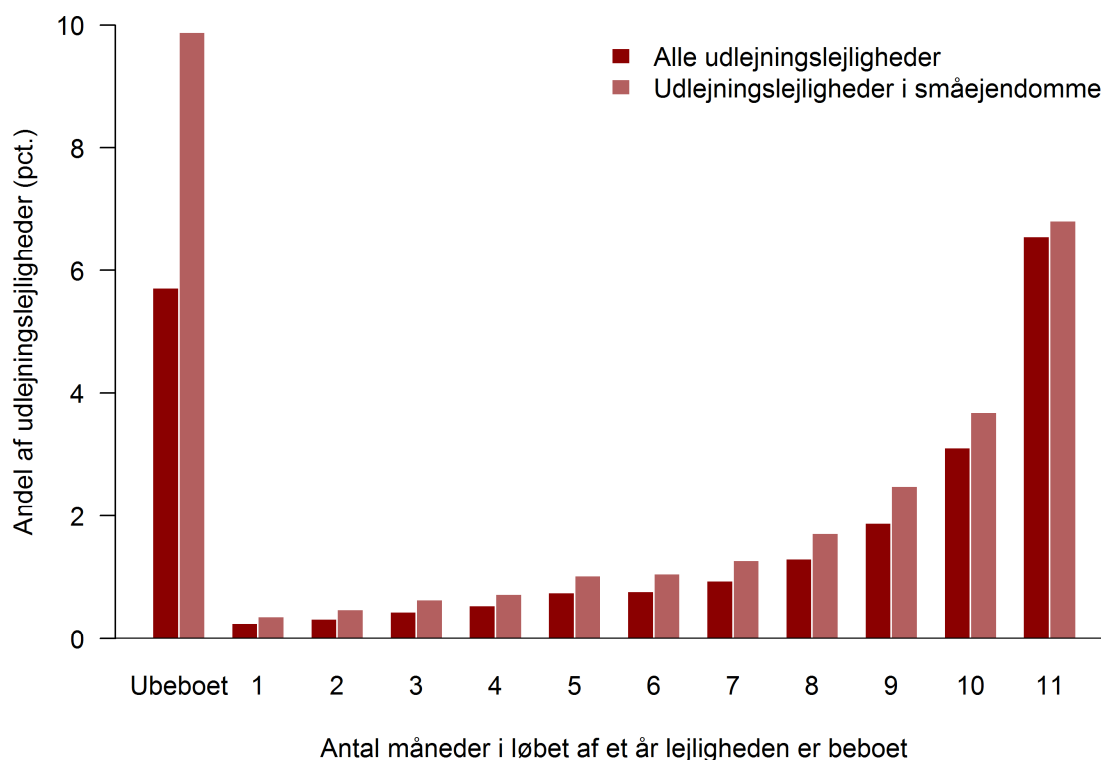
Der skelnes mellem tomgang, hvor et boliglejemål står tomt i en kortere periode, og ubeboede boliger, som har stået tomme over længere tid. Visse af de ubeboede ejendomme er formentlig af en vedligeholdelsesmæssig stand, som gør boligerne uegnet til beboelse.

For hver enkelt boliglejemål opgøres *tomgangsprocenten* ved at se på, hvor stor en del af året boligen ikke er beboet ifølge Det Centrale Personregister, CPR. For hver af årets 365 dage antages en bolig at være beboet, såfremt mindst en person har registreret adresse i boligen på den pågældende dag²². Tomgangsprocenten findes ved at sætte antallet af dage boligen ikke er beboet i forhold til antallet af dage i et kalenderår.

At tomgangsprocenten beregnes på baggrund af administrative registre muliggør, at tomgang kan opgøres for samtlige boliglejemål. Opgørelsesmetoden har imidlertid også visse u hensigtsmæssigheder. Udlejeren af en lejebolig kan have en lejeindtægt, selvom ingen personer er registreret på adressen. Dette kan for eksempel være, hvis tidligere lejere fraflytter lejemålet inden opsigelsesperiodens ophør. Desuden registreres det ikke, hvis lejemålet anvendes som ferielejlighed. Al udlejning, hvor personer ikke tager folkeregisteradresse i boligen, registreres således ikke.

Størstedelen af udlejningslejlighederne er beboede hele året, mens færre end 6 pct. af lejlighederne står uden persontilmelding i løbet af et fuldt kalenderår. En del lejligheder står tomme i en periode på op til tre til fire måneder, hvilket formentlig skyldes tomgang i forbindelse med udskiftning af lejere. Det fremgår af Figur B.5, som viser hvor stor en andel af året, der i 2014 var registreret beboelse i udlejningslejligheder.

Figur B.5. Tomgang blandt udlejningslejligheder, 2014.



Anm.: Figuren viser, hvor stor en andel af udlejningslejligheder, som i løbet af 2014 er ubeboet (uden registreret persontilmelding) samt beboet i én til elleve måneder. Lejligheder, som er beboet hele året, er udeladt af figuren. 77 pct. af alle udlejningslejligheder var beboet hele året, mens dette gælder 70 pct. af udlejningslejligheder i småejendomme.

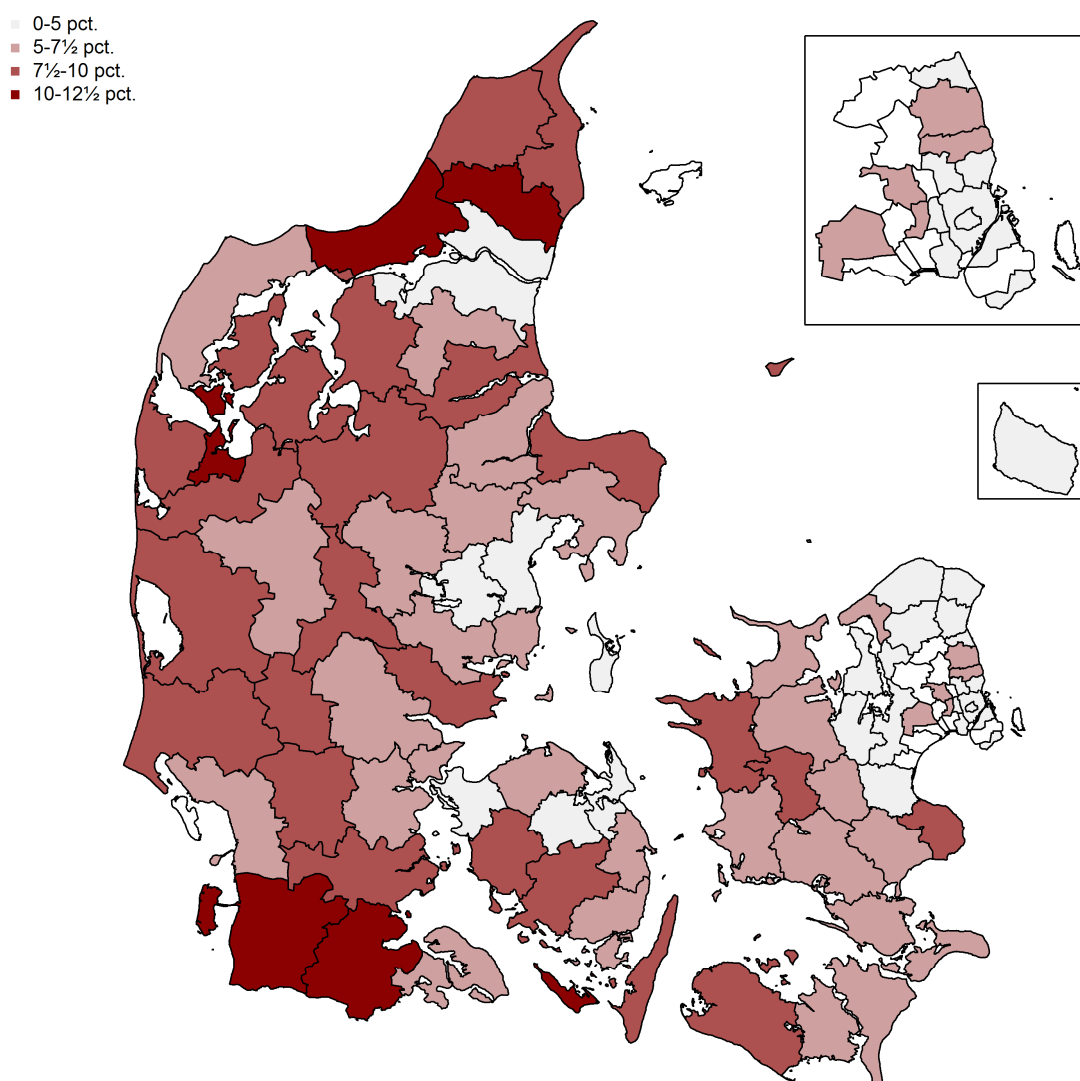
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

²² Når en person flytter, indberetter vedkommende dette til CPR. Samtlige flytninger indberettes, også selvom en person flytter flere gange indenfor kort tid. På baggrund heraf er det for hver bolig muligt at sammenstykke forløb, som angiver, hvor længe boligen er beboet af en given person.

Andelen af ubeboede lejligheder ses at være større blandt udlejningslejligheder i småejendomme end i udlejningslejligheder generelt. Desuden ses en større andel af udlejningsboliger i småejendomme kun at være delvis beboede, dvs. beboede i en del af året. Dette skyldes sandsynligvis at udlejningslejligheder i småejendomme i større omfang end udlejningslejligheder generelt er beliggende i mindre byområder, hvor der generelt er flere ubeboede boliger og der i gennemsnit går længere tid mellem udlejning af lejligheder.

Den gennemsnitlige tomgangsprocent blandt udlejningslejligheder var på 4,7 i 2014, hvis lejligheder ubeboet hele året ikke indregnes. Dette svarer til, at hver udlejningslejlighed i gennemsnit stod ledig i 17 dage. Inkluderes lejligheder helt uden persontilmelding i løbet af året i tomgangsmålet, så øges tomgangsprocenten til 10,1.

Figur B.6. Tomgangsfrekvens blandt beboede udlejningslejligheder i småejendomme, 2014.



Anm.: Figuren viser andelen af året en udlejningslejlighed beliggende i en småejendom i gennemsnit stod uden persontilmelding i løbet af 2014. Kommuner med færre end 20 udlejningslejligheder beliggende i småejendomme er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

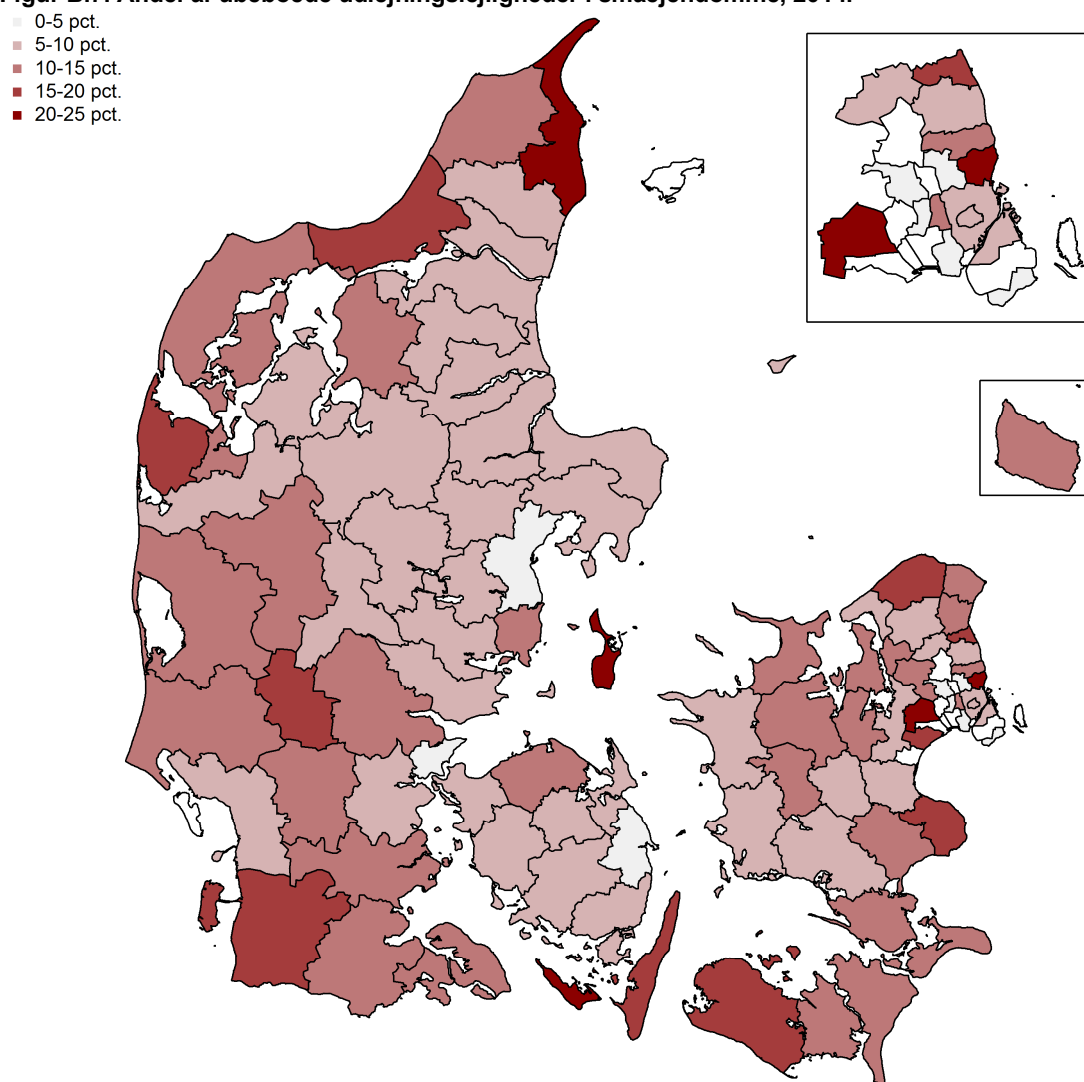
Kilde: Egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

Som det fremgik af Figur B.5, var tomgangen blandt udlejningslejligheder i småejendomme en anelse højere end tomgangen blandt udlejningslejligheder generelt. Tomgangsprocenten i småejendomme var således 6,4 pct. svarende til, at hver lejlighed i gennemsnit stod tom i 23

dage i løbet af et år. Inkluderer ubeboede lejligheder øges tomgangsprocenten til 15,7 pct. for udlejningslejligheder i småejendomme. Der var stor geografisk forskel på den gennemsnitlige tomgangsfrekvens på tværs af landet, jf. Figur B.6. I Hovedstadsområdet samt i Aarhus, Odense og Aalborg ses tomgangsprocenten i gennemsnit at være mindre end fem pct. Dette vurderes tæt ved niveauet for naturlig tomgang. På den resterende del af Sjælland og omkring de større provinsbyer var tomgangsprocenten ligeledes lav. I Nord- og Syddjylland overstiger tomgangsprocenten 10 pct., hvilket kan afspejle, at det i disse områder kan være svært at finde lejere til udlejningslejligheder i småejendomme.

Knap hver tiende udlejningslejlighed beliggende i en småejendom var i 2014 ubeboet. Andelen var generelt lavest i de større byområder, hvor færre end 10 pct. af boligerne står uden persontilmelding hele året, jf. Figur B.7. Langs den jyske vestkyst og på de mindre øer var andelen af udlejningslejligheder i småejendomme uden persontilmelding højere end landsgennemsnittet. En del af disse boliger kan være anvendt til ferieudlejning uden dog at være registreret som feriebolig. I flere af disse kommuner er helårsboliger således ikke behæftet med bopælspligt, eller der er mulighed for, at helårsboliger kan opnå flexstatus.

Figur B.7. Andel af ubeboede udlejningslejligheder i småejendomme, 2014.



Anm.: Figuren viser andelen af udlejningslejligheder i småejendomme, som forudsættes at være ubeboede, da de står uden persontilmelding hele 2014. Kommuner med færre end 20 udlejningslejligheder beliggende i småejendomme er på kortet blanke som følge af usikkerhed omkring den beregnede andel.

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

På baggrund af tomgangsprocenten for hver lejlighed i en udlejningsejendom opgøres det, hvorvidt ejendommen er beboet eller ubeboet. Beboede ejendomme defineres til ejendomme, hvor alle lejemål er beboede (eventuelt delvist) i løbet af 2014, samt ejendomme hvor maksimalt et lejemål står tomt, men de øvrige er beboede mere end halvdelen af året. Resterende ejendomme defineres til at være ubeboede, jf. følgende afsnit.

B.4. Opdeling i beboede og ubeboede småejendomme

I undersøgelsen skelnes mellem udlejningslejligheder beliggende i beboede samt ubeboede småejendomme.

Følgende kriterier er bestemmende for, om en ejendom antages beboet eller ej:

1. En ejendom antages beboet, hvis alle boliglejemål i ejendommen har persontilmelding i mindst seks måneder i løbet af kalenderåret 2014.
2. En ejendom antages ubeboet, hvis alle boliglejemål står uden persontilmelding hele året.
3. En ejendom antages beboet, hvis ingen boliglejemål i ejendommen står uden persontilmelding hele året.
4. En ejendom antages at være ubeboet, hvis ingen boliglejemål i ejendommen har registreret persontilmelding i mindst seks måneder i løbet af året.
5. En ejendom antages at være beboet, hvis blot ét boliglejemål står uden persontilmelding hele året, og der på alle øvrige boliglejemål er registreret mindst seks måneders persontilmelding i løbet af året.
6. Ejendomme, som ikke opfylder et af kriterierne 1. til 5. antages at være ubeboede.

Kriterierne anvendes successivt, så ejendommen er kategoriseret som enten beboet eller ubeboet, første gang et kriterie er opfyldt. Tabel B.2 viser antallet af ejendomme, der grupperes ud fra hvert af de seks kriterier.

Tabel B.2. Opdeling af småejendomme i fuldt og ikke-fuldt udlejede ejendomme, 2014.

	Antal ejendomme		Antal boliger	
	Beboet	Ubeboet	Beboet	Ubeboet
Kriterie 1: alle lejemål med persontilmelding	13.074	-	42.031	-
Kriterie 2: alle lejemål uden persontilmelding	-	615	-	1.431
Kriterie 3: ingen lejemål uden persontilmelding	1.268	-	4.257	-
Kriterie 4: ingen lejemål med persontilmelding	-	100	-	298
Kriterie 5: maksimalt ét lejemål står tomt	2.461	-	7.912	-
Kriterie 6: kriterie 1. til 5. ikke opfyldt	-	1.030	-	3.948
I alt	16.803	1.745	54.200	5.677

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

Undersøgelsens udvalgte udlejningsboliger er beliggende i 18.548 småejendomme. Heraf vurderes 16.803 ejendomme (90,6 pct.) at være beboede i henhold til definitionen ovenfor, mens de resterende 1.745 ejendomme skønnes ubeboet (9,4 pct.), jf. Tabel B.2. Af tabelles ses det desuden, at størstedelen af ejendommene kategoriseres som værende beboet, da alle boliglejemål er udlejet (85,4 pct.). De resterende beboede ejendomme (14,6 pct.) har ét ledigt boliglejemål.

Andelen af beboede lejligheder svarer til andelen af beboede småejendomme, så beboede udlejningslejligheder udgør 90,5 pct. af samtlige udlejningslejligheder udvalgt til undersøgelsen.

Appendiks C: Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejligheder

Økonomisk incitament til omdannelse i de større byer

Beregningsen, hvor stor en andel af ejerne af private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, der har økonomisk incitament til at omdanne lejlighederne til ejerlejligheder er opsummeret i Tabel C.1.

På landsplan omhandler undersøgelsen knap 60.000 private udlejningslejligheder. Den gennemsnitlige værdi af disse udlejningslejligheder skønnes at være i størrelsesordenen 9.000 kr. per kvadratmeter. Omdannes lejlighederne til ejerboliger vurderes værdien i gennemsnit at stige med 2.800 kr. per kvadratmeter, så lejlighederne som ejerlejligheder i 2014 havde en gennemsnitlig salgspris på 11.800 kr. per kvadratmeter. Denne værdiforøgelse udløser i gennemsnitligt en kapitalgevinst på 539.600 kr. for de 48 pct. af de private udlejningslejligheder i småejendomme, som omdannes.

Overordnet set er det de fleste af landets største byer, samt områder tæt på København, der alle har en høj andel af private lejeboliger med økonomisk incitament til omdannelse til ejerboliger. Modsat har en lav andel af lejeboligerne i resten af landet en gevinst ved omdannelse. Dette forklares ved, at gevinsten ved omlægning til ejerbolig er størst, der hvor salgsprisen på ejerlejligheder var størst i 2014.

Tabel C.1. Private udlejningslejligheder i småejendomme, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

Område	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Hele landet	59.877	9.000	11.800	48	539.600
København by	3.648	12.200	30.000	89	2.080.200
- København K	1.168	11.300	34.100	91	2.854.700
- København V	168	10.600	30.300	98	2.867.700
- Frederiksberg C	215	11.000	35.600	98	3.509.900
- Frederiksberg	259	12.900	32.600	97	2.216.800
- København Ø	369	11.900	29.500	92	2.007.800
- København N	132	11.100	28.300	96	1.988.700
- København S	424	13.700	24.200	86	1.070.600
- København NV	95	14.500	22.400	81	766.400
- Valby	303	14.300	22.800	85	831.200
- Brønshøj	235	15.000	20.200	71	660.300
- Vanløse	156	15.200	23.000	90	804.800
Københavns omegn	1.395	15.500	24.300	69	991.400
Nordsjælland	2.255	10.900	14.700	65	491.100
Østsjælland	982	9.800	16.800	81	678.000
Vest- og Sydsjælland	7.368	6.800	7.000	36	200.200
- Slagelse	665	8.300	8.400	45	151.300
- Næstved	477	7.900	8.900	49	249.600
Bornholm	303	5.500	6.400	51	206.300

(fortsættes)

Tabel C.1 (fortsat). Private udlejningslejligheder i småejendomme, som i 2014 skønnes omlagt til ejerlejligheder, såfremt ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor.

Fyn	7.319	9.500	10.800	49	287.200
- Odense	2.522	13.300	15.300	55	380.900
- Svendborg	954	8.600	9.900	50	235.800
- Nyborg	608	6.700	8.100	56	216.500
Syddjylland	13.036	8.000	8.300	40	224.300
- Kolding	1.722	13.300	11.100	18	220.100
- Haderslev	1.348	6.200	8.200	59	235.700
- Aabenraa	783	5.900	7.300	52	240.500
- Sønderborg	947	6.400	8.600	63	309.200
- Esbjerg	774	10.900	11.900	49	238.800
- Fredericia	1.172	7.500	8.700	53	201.600
- Vejle	1.595	12.800	11.500	25	214.900
Østjylland	9.840	11.600	14.300	52	499.000
- Aarhus C	2.240	18.200	27.500	87	831.000
- Silkeborg	708	9.600	14.500	81	378.300
- Horsens	1.883	12.100	10.500	21	203.100
- Randers	564	9.100	8.500	27	242.800
Vestjylland	5.858	6.600	7.600	46	199.400
- Herning	625	8.500	11.000	66	269.000
- Holstebro	759	8.300	8.900	49	174.300
- Skive	738	6.500	7.000	38	160.100
- Viborg	674	7.300	10.200	66	295.900
Nordjylland	7.873	7.000	7.700	38	247.700
- Aalborg	1.446	11.700	15.200	68	412.300
- Hjørring	771	7.000	7.600	41	166.400
- Frederikshavn	569	5.800	6.500	46	141.100

Anm.: Hver kolonne i tabellen angiver det følgende:

- (1) det samlede antal privatejede udlejningslejligheder i småejendomme, som under de nuværende regler ikke kan omlægges til ejerlejligheder, dvs. ejendommen er opført senest i 1966 og indeholder to boligenheder og erhverv eller tre til fem beboelseslejligheder uanset antal erhvervsenheder (antal),
- (2) den gennemsnitlige estimerede ejendomsværdi per kvadratmeter for udlejningsejendommen (kr./m²),
- (3) den gennemsnitlige estimerede ejendomsværdi per kvadratmeter, hvis ejendommene omlægges til ejerlejligheder (kr./m²),
- (4) andelen af udlejningslejligheder, hvor udlejerens har økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed (pct.),
- (5) den gennemsnitlige gevinst per udlejningslejlighed, som omlægges. Gevinsten er udelukkende beregnet på baggrund af de lejligheder, hvor udlejerens har økonomisk incitament til at omlægge (kr.).

Gennemsnittene er vægtet med lejlighedens størrelse. Aalborg indeholder ligeledes Nørresundby.

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

Økonomisk incitament til omdannelse efter ejendommens størrelse

Tabel C.2 viser, hvor stor en andel af lejlighederne indenfor hver ejendomsstørrelse udlejerens vurderes at have økonomisk incitament til at omdanne lejligheden til ejerlejlighed. Af tabellen fremgår det, at andelen med økonomisk incitament til omdannelse skønnes nogenlunde ens uanset ejendommens antal boligenheder. Det ses ligeledes, at hvis ejendommen udover beboelsesdelen indeholder mindst en erhvervsenhed, så anslås en større andel af udlejningslejligheder omdannet til ejerlejligheder, end for samme størrelse beboelsesejendom uden erhverv. Dette skyldes sandsynligvis, at ejendomme med erhverv i gennemsnit er beliggende mere centralt i byerne, hvor handelsprisen på ejerlejligheder generelt er højere.

Tabel C.2. Økonomisk incitament til omdannelse efter ejendommens størrelse, 2014.

	Nuværende antal	Økonomisk incitament til omdannelse til ejerlejlighed	
		Andel i pct.	Antal lejligheder
2 boligenheder og erhverv i ejendom	6.237	59	3.653
3 boligenheder i ejendom	21.694	49	10.585
- uden erhvervsenheder	16.153	46	7.511
- med erhvervsenheder	5.541	56	3.074
4 boligenheder i ejendom	18.858	45	8.538
- uden erhvervsenheder	13.399	42	5.631
- med erhvervsenheder	5.459	53	2.907
5 boligenheder i ejendom	13.088	46	6.081
- uden erhvervsenheder	8.716	43	3.756
- med erhvervsenheder	4.372	53	2.325

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

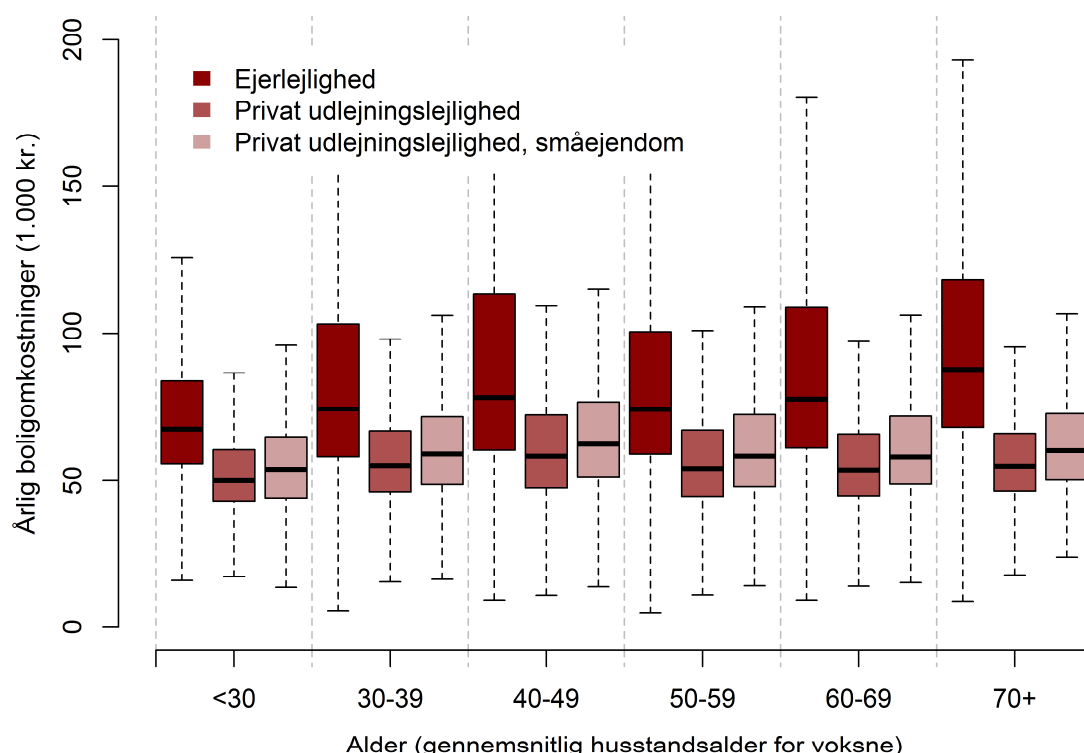
Appendiks D: Boligomkostninger og boligbyrde efter alder

Boligomkostninger efter boligtype og alder

Lejlighederne inddeles i seks alderstrin efter den gennemsnitlige alder på voksne husstandsmedlemmer. For hvert alderstrin, og for hver af de tre boligtyper, udregnes boligomkostningerne, jf. Figur D.1.

Det ses, at for hver af de tre boligtyper er boligomkostningerne generelt ens over alder. Dog ses en tendens til, at unge under 30 år i gennemsnit har en lidt lavere boligomkostning end ældre boligtagere. Som tidligere nævnt ses det, at boligomkostningen for lejere er lavere end boligomkostningen blandt lejlighedsejere for alle aldersgrupper, og at boligomkostningen for lejere i småejendomme er højere end for alle udlejningslejligheder.

Figur D.1. Boligomkostning efter boligtype og alder, 2014.

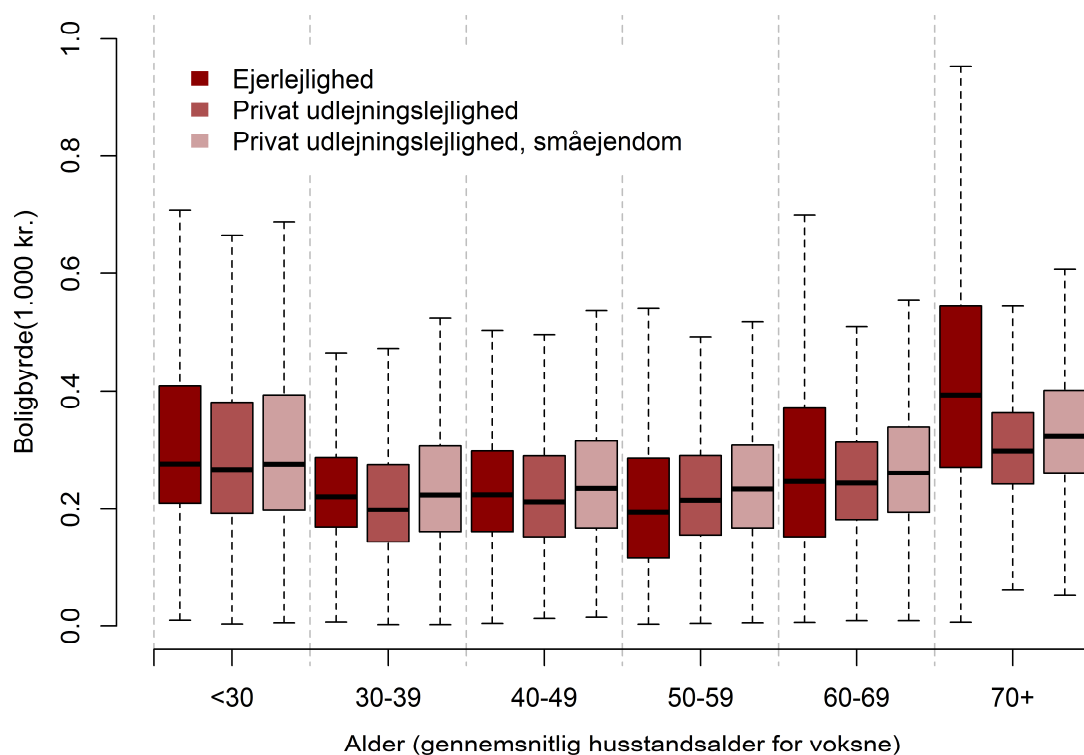


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Boligbyrde efter boligtype og alder

Da boligomkostningerne vurderes nogenlunde konstant over alder, jf. Figur D.1, mens den disponible indkomst er lavest for unge og ældre, bliver boligbyrden over alder det inverse billede af beboernes disponible husstandsindkomst, jf. Figur D.2. Boligbyrden bliver således højere for unge og ældre end midaldrende på 30-70 år.

Figur D.2. Boligbyrde i forhold til beboernes alder og ejerform, 2014.

Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Appendiks E: Husstandsindkomst og boligbyrde efter region

I dette afsnit fokuseres på disponibel husstandsindkomst og boligbyrde på tværs af Danmark. Der tages udgangspunkt i landet opdelt i regioner, hvor Region Hovedstaden og Region Sjælland betragtes som ét område. For hver region vises den disponible husstandsindkomst og boligbyrden for de 10 største byer.

Indkomst og boligbyrde vises for de tre betragtede boligtyper, som omfatter (i) ejerlejligheder, (ii) private udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest i 1966 med mindst tre boligenheder og (iii) private udlejningslejligheder beliggende i småejendomme opført senest i 1966. For begge grupper af private udlejningslejligheder gælder det, at kun lejligheder, som skønnes omlagt til ejerlejligheder, hvis ejerlejlighedsloven giver mulighed herfor, betragtes.

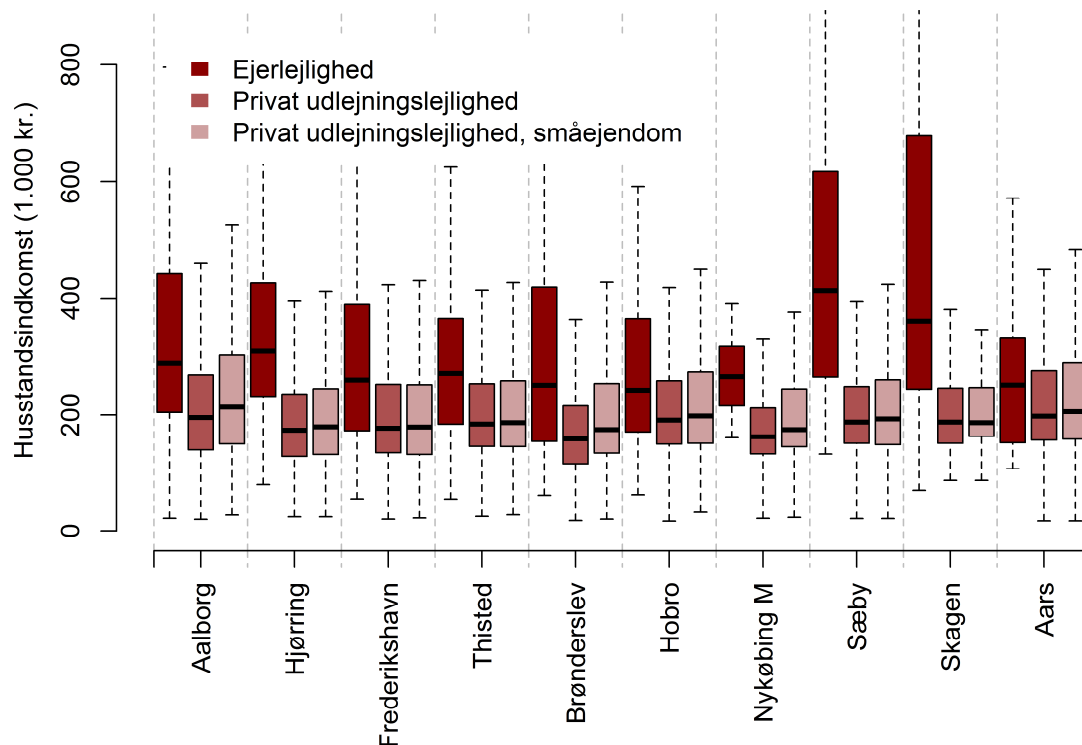
Generelt ses det, at den disponible husstandsindkomst for nuværende lejlighedsejere konsekvent er højere end indkomsten for beboere i udlejningslejligheder. Der er en svag tendens til, at den disponible husstandsindkomst er stigende i bystørrelse. De højeste indkomster findes i Hovedstadsområdet og de tre største provinsbyer Aalborg, Odense og Aarhus.

Resultatet er det overordnet det samme som beskrevet i afsnit 2.2. Der er dog enkelte tilfælde, hvor dette ikke er gældende. I Region Nordjylland ses det, at lejlighedsejere i Skagen og Sæby har en markant højere disponibel husstandsindkomst end de andre udvalgte byer i regionen. Dette kan være forklaret af, at især Skagen har en status som værende mere eksklusiv og mondæn end andre byer i området. Dette kan have en betydning for beboertypen, der søger mod ejerlejligheder i disse dele af landet. En anden forklaring er, at antallet af betragtede boliger i Sæby og Skagen er relativt få, hvorfor enkelte høje indkomster har relativt stor betydning. I Skagen findes for eksempel blot 112 ejerlejligheder. Samme tendens ses i Svenborg og Sønderborg i Region Syddanmark.

Hovedresultatet af dette afsnit er, at boligtagerens boligbyrde er konstant over regioner og boligtyper for de 10 største byer i hvert af de fire betragtede områder. Dette er samme resultat som fundet i afsnit 4.4. Det vil med andre ord sige, at beboerne har ens adfærd med hensyn til, hvor stor en andel af husstandens disponible indkomst de vælger at bruge til boligforbrug uanset boligtype, indkomstniveau og geografi. Bemærk, at også Sæby, Skagen, Svenborg og Sønderborg har en sammenlignelig boligbyrde over de tre boligtyper i forhold til resten af landet. Den gennemsnitlige boligbyrde over boligtype og region er i størrelsesordenen 28 pct.

Region Nordjylland

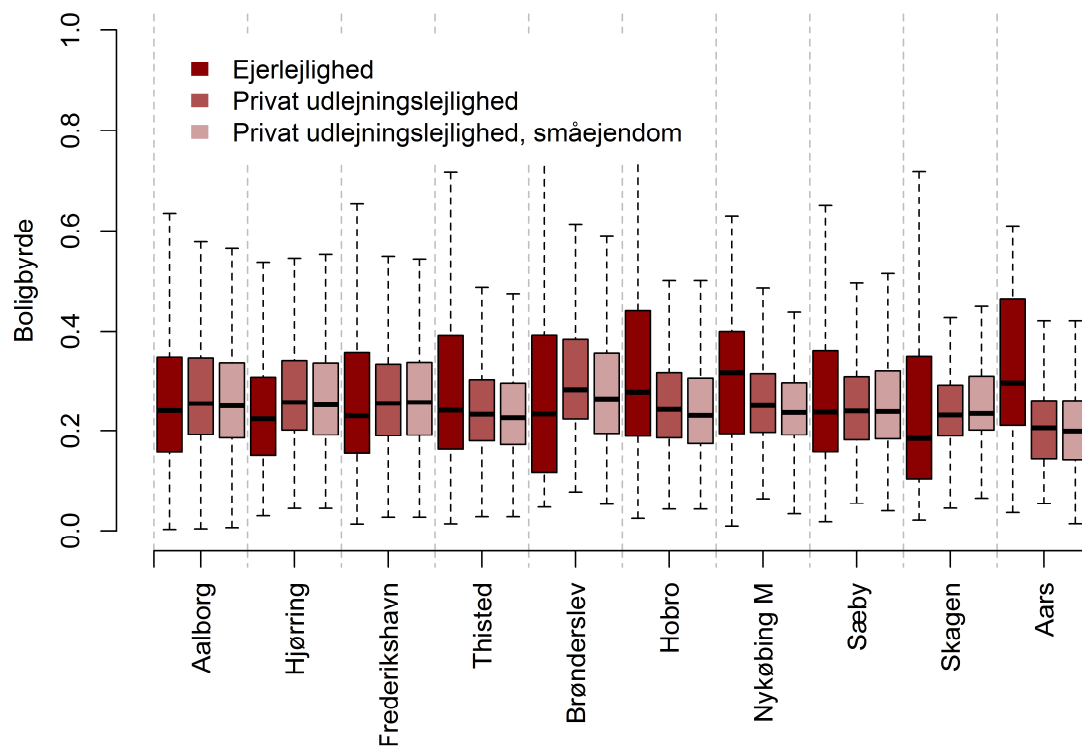
Figur E.1. Disponibel husstandsindkomst for de 10 største byer i Region Nordjylland, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Figur E.2. Boligbyrde for de 10 største byer i Region Nordjylland, 2014.

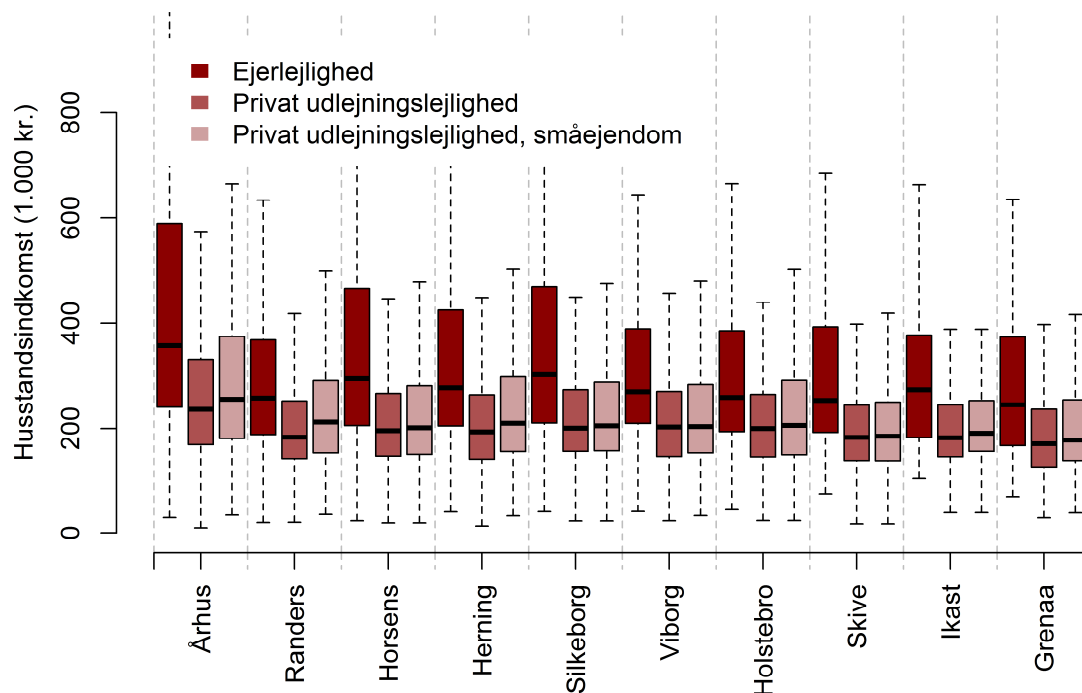


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Region Midtjylland

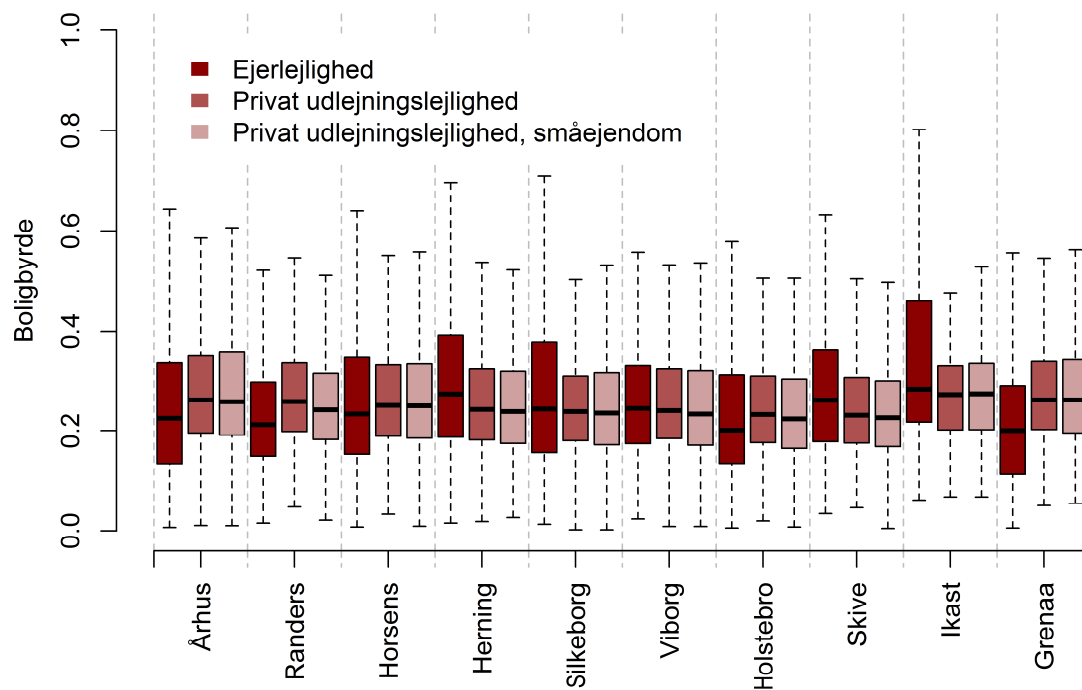
Figur E.3. Disponibel husstandsindkomst for de 10 største byer i Region Midtjylland, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Figur E.4. Boligbyrde for de 10 største byer i Region Midtjylland, 2014.

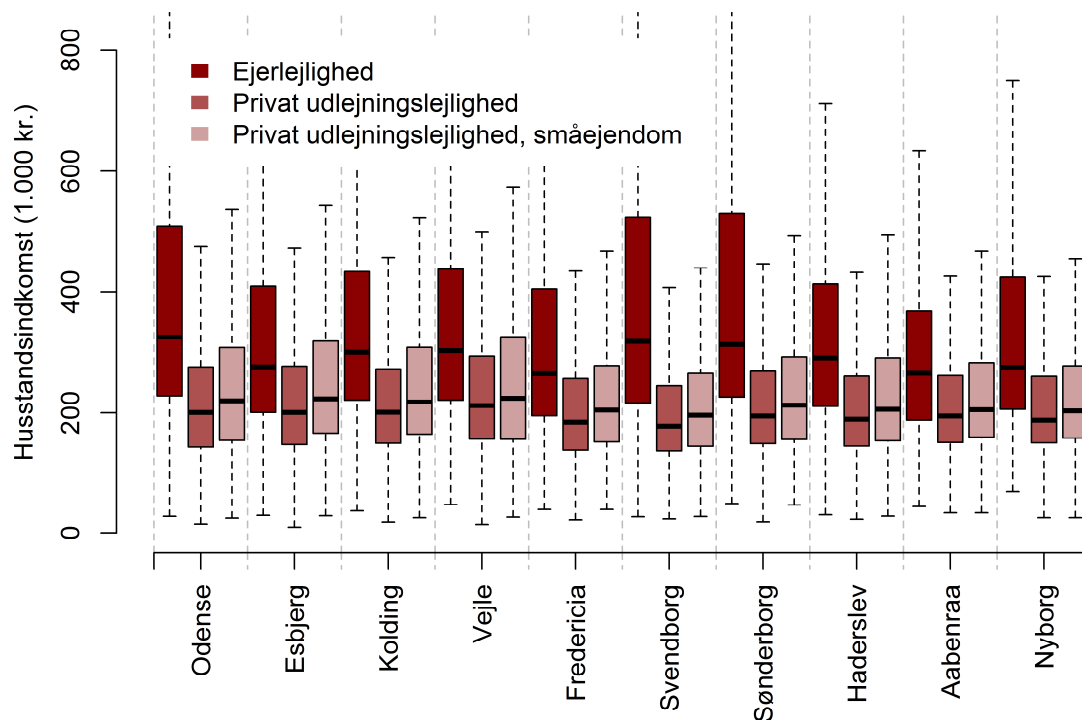


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Region Syddanmark

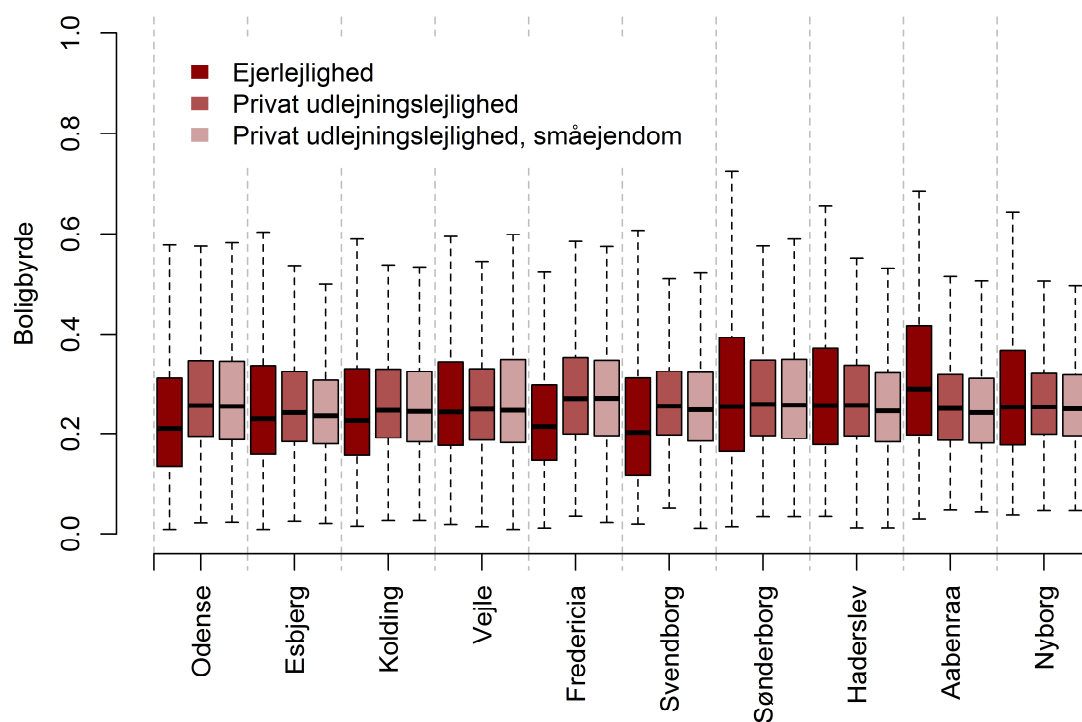
Figur E.5. Disponibel husstandsindkomst for de 10 største byer i Region Syddanmark, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Figur E.6. Boligbyrde for de 10 største byer i Region Syddanmark, 2014.

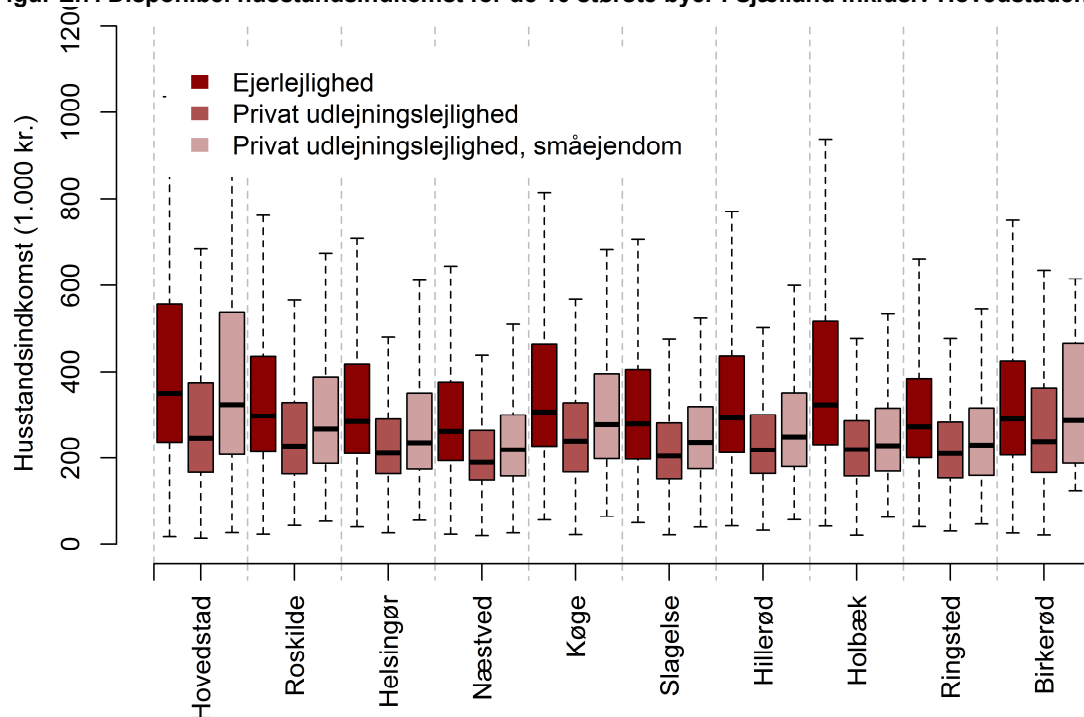


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Region Sjælland inklusiv Hovedstaden

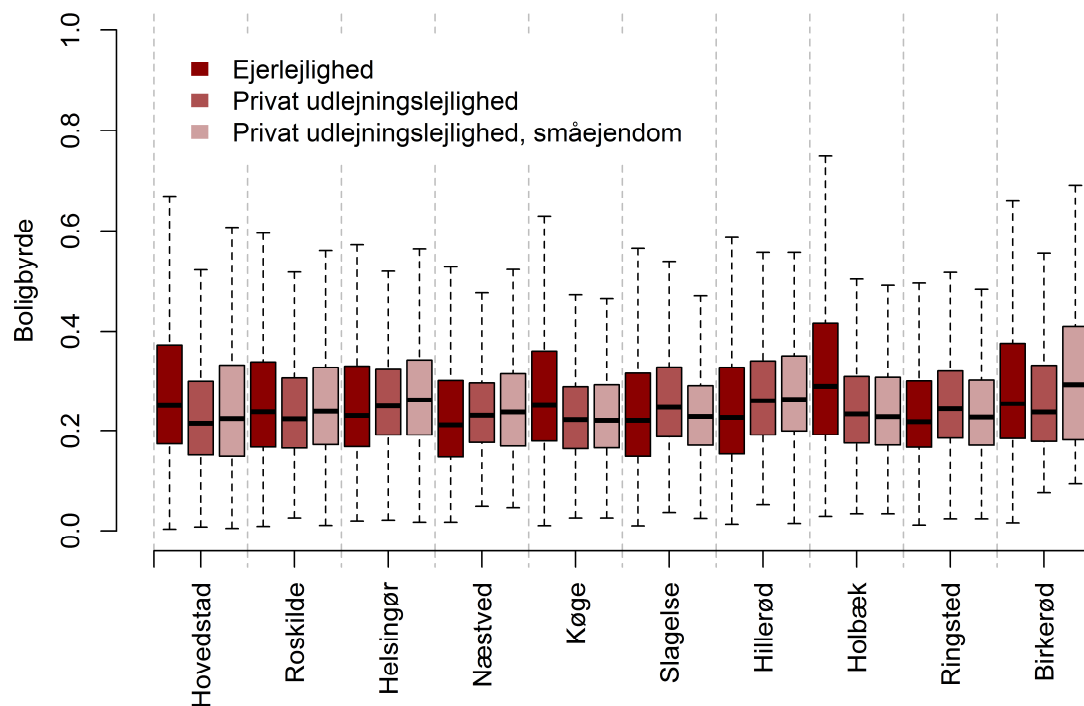
Figur E.7. Disponibel husstandsindkomst for de 10 største byer i Sjælland inklusiv Hovedstaden, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Figur E.8. Boligbyrde for de 10 største byer i Region Sjælland inklusiv Hovedstaden, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

Appendiks F: Fastsættelse af ejendomsværdien for mindre udlejningsejendomme

I afsnittet fastsættes ejendomsværdien af udlejningsejendomme opført senest i 1966 med to boligenheder og erhverv eller tre til fem beboelseslejligheder uanset antal erhvervsenheder. Ejendomsværdien bestemmes ved en estimeret afkastbaseret metode, der tager afsæt i huslejeindtægterne. Udlejerne antages at fastsætte huslejen, så de opnår samme forrentning som ved en alternativ investering. Herved bliver værdien af udlejningslejligheden lig med kapitaliseringen af nettohuslejeindtægterne.

Data for huslejeindtægter er begrænset således, at huslejen ikke kan observeres i størstedelen af udlejningslejlighederne. Desuden er de observerede huslejer udsat for selektionsproblemer. Der bliver følgelig opstillet en probit-selektionsmodel for at imputere de uobserverede huslejer. Imputationen af huslejedatasættet resulterer i, at antallet af udlejningslejligheder stiger fra omkring 18.000 til 58.500, og at kvadratmeterhuslejen efter imputation har en fordeling tættere på en log-normalfordeling.

Med baggrund i en estimeret sammenhæng mellem faktiske salgspriser og de imputerede huslejer fastsættes ejendomsværdien for alle private udlejningsejendomme. Resultatet er et forrentningskrav til udlejningsejendomsinvesteringerne på 4,9 pct. i de mindre byer og på landet og 3,4 pct. i de større byer. Dette giver en gennemsnitlig ejendomsværdi i de større byer på 14.400 kr. per kvadratmeter, og en gennemsnitlig ejendomsværdi i de mindre byer og på landet på 7.200 kr. per kvadratmeter i 2014.

F.1 Selektionsproblem og imputation af huslejedata

Analysen bygger på et datasæt fra 2014, der er konstrueret via Danmarks Statistiks Forskerserviceordning. Konstruktionen af dette er beskrevet i Appendiks A i Zangenbergs & Iversen (2017). Analysen er begrænset til private lejeboliger i småejendomme opført senest i 1966 med to til fem boligejendomme. Analysen er derfor begrænset til mindre ejendomme, der ifølge den nuværende ejerlejlighedslov er vanskelige at opdele i ejerlejligheder.

Dækningsgrad og imputation af manglende huslejeobservationer

Observationer af husleje for private udlejningslejligheder udgøres af Boligstøtteregetret, hvorfor det kun er huslejen i de udlejningslejligheder, hvor lederen har søgt om enten boligsikring eller boligydelse, der er registreret, jf. loven om individuel boligstøtte. Datasættet indeholder derfor ikke huslejeobservationer for alle udlejningslejligheder. Huslejeobservationsdækningsgraden for lejligheder beliggende i småejendomme er 31 pct. i 2014, jf. Figur F.1.

For at højne dækningsgraden og afhjælpe eventuelle selektionsproblemer (beskrives nedenfor) imputeres de manglende observationer i fire skridt:

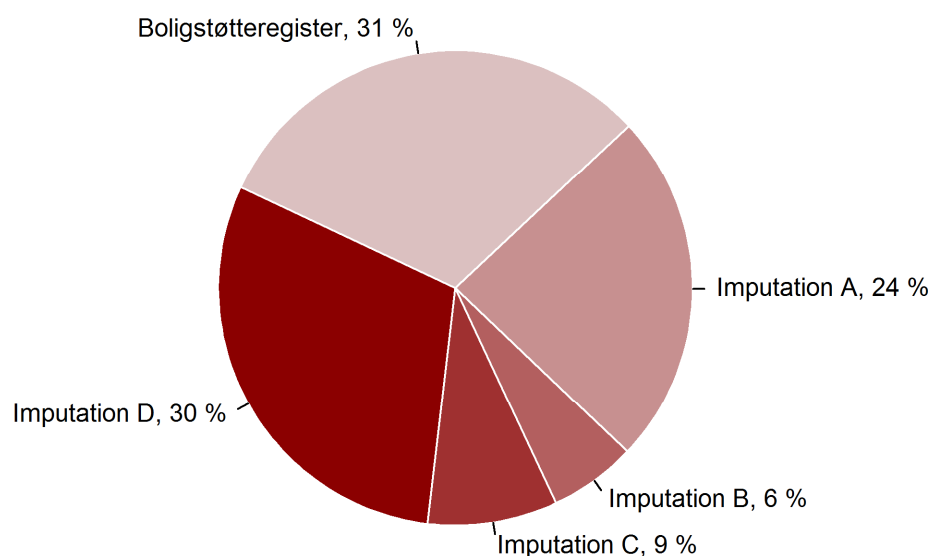
- A) Homogen kvadratmeterhusleje mellem boliger i samme opgang,
- B) Homogen kvadratmeterhusleje mellem boliger i samme ejendom,
- C) Historiske faktisk observerede huslejer for udlejningslejligheden,
- D) Estimation via en probit-selektionsmodel.

Imputation A og B antager, at kvadratmeterhuslejerne mellem boliger i samme opgang og ejendom er homogene. Det vil sige, at kvadratmeterhuslejen bliver imputeret fra boliger i ejendommen, hvor der er observeret husleje. Hvis der er flere boliger i samme opgang eller ejendom, der er registreret i Boligstøtteregetret, tages et gennemsnit for at danne huslejen pr. kvadratmeter. Imputation C imputerer manglende husleje for en bolig med tidligere års faktisk observerede husleje for boligen omregnet til 2014-priser. Endelig imputeres de resterende

huslejer med en probit-seleksionsmodel, som tager højde for eventuelle systematiske fejl i observerede huslejer²³.

Figur F.1 viser huslejeobservationsdækningsgraden for faktisk observerede huslejer og de fire imputationer af data. Det ses, at de faktisk observerede huslejer for boliger i småejendomme opført senest i 1966 er på 31 pct. i 2014. Imputation A, B og C øger dækningsgraden med henholdsvis 24, 6 og 9 pct.point. De resterende 30 pct.point af lejlighederne med uobserverede huslejer (imputation D) findes via en probit-seleksionsmodel (beskrevet nedenfor).

Figur F.1. Dækningsgrad af faktisk og imputeret husleje, 2014.



Kilde: Boligstøttere register og egne beregninger på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik.

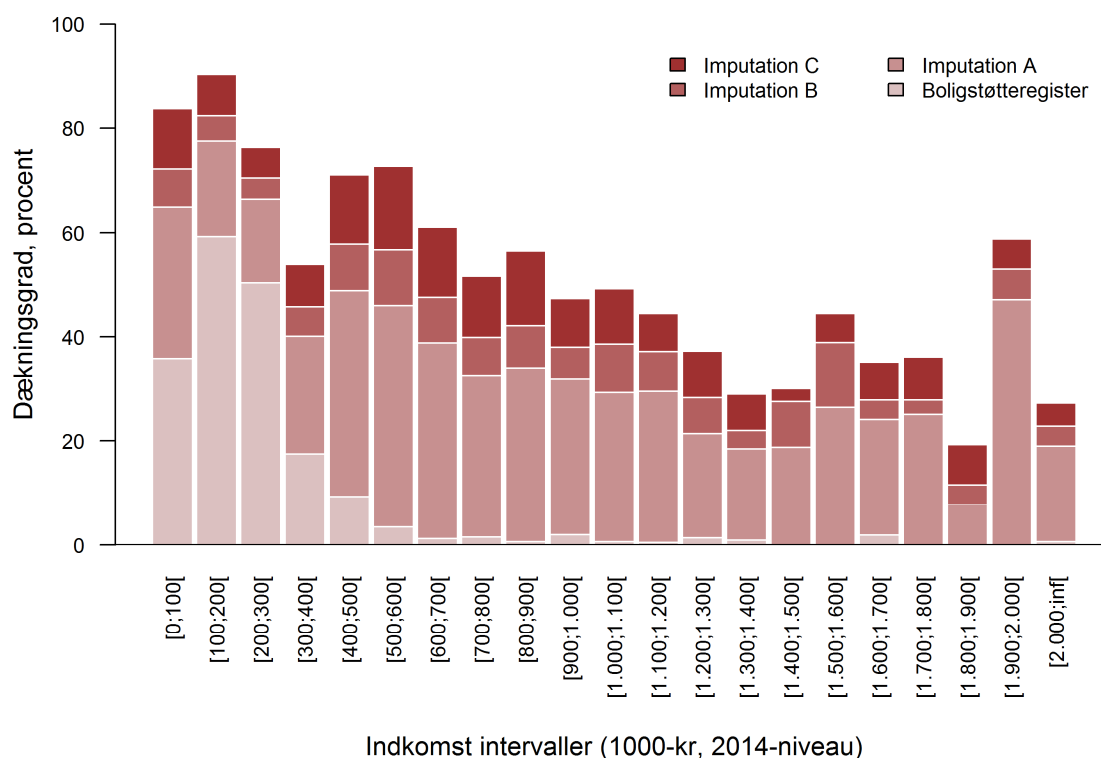
Selektionsproblem i boligstøttere registeret

Hvorvidt en husstand har ret til boligstøtte afhænger forsimplet af husstandens indkomst og formue, huslejens størrelse, vedligeholdelsespligt af boligen, boligens størrelse og antallet af personer og børn i husstanden, jf. Forsikring & Pension (2014). Det er derfor sandsynligt, at der findes systematiske forskelle i datasættet mellem observerede og ikke observerede husstande. Konsekvensen af denne systematiske fejl kan være selektionsproblemer, hvor private udlejningslejligheder med observerede huslejer for eksempel er karakteriseret ved lavere formue, lavere indkomst og en bestemt geografisk placering end udlejningslejligheder, hvor huslejen ikke er observeret.

Figur F.2 viser dækningsgraden over indkomst. Det ses, at dækningsgraden er faldende i husstandsindkomst, hvilket også er forventeligt i forhold til reglerne for boligstøtte. Det ses, at imputation A, B og C øger dækningsgraden og i nogen grad afhjælper selektionsproblemet. Især for de høje indkomstgrupper bliver dækningsgraden forbedret. Der er derfor tydeligt tegn på selektionsproblemer i data over indkomst.

²³ Antagelsen bag imputation A, B og C testes ikke. Imputation A er testet i Socialministeriet (2006), hvor den findes tilfredsstillende.

Figur F.2. Dækningsgrad fordelt på indkomst intervaller, 2014.

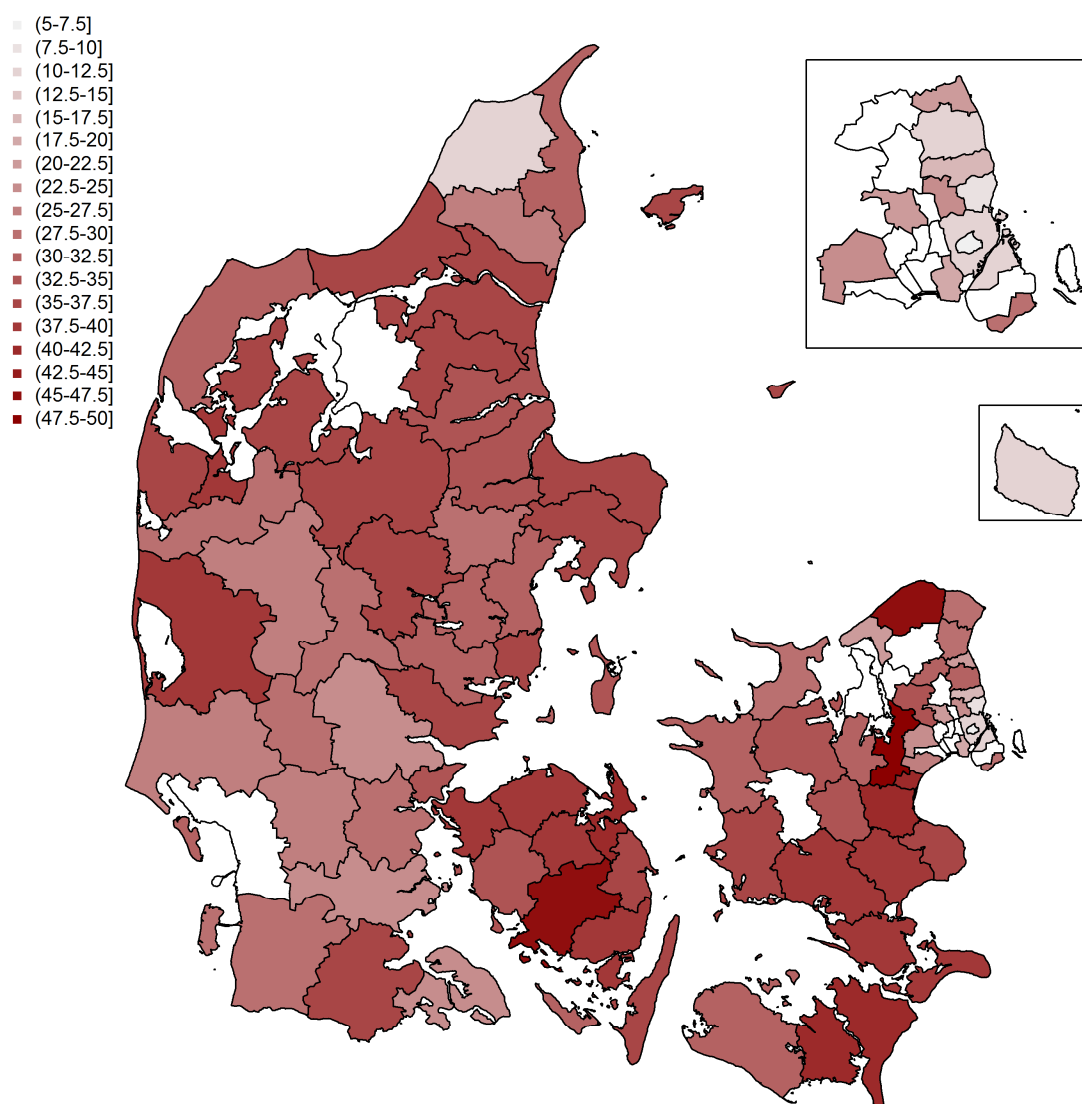


Kilde: Boligstøtterejendomme og egne beregninger.

Data oplever dog også geografiske selektionsproblemer. Figur F.3 viser dækningsgraden i Boligstøtterejendomme for landets 98 kommuner. Det ses, at dækningsgraden varierer over kommuner, for eksempel er dækningsgraden for Frederiksberg Kommune nede på 7 pct., mens Odsherred Kommune har en dækningsgrad tæt ved 46 pct. Det er vigtigt at understrege, at dette ikke blot er en konsekvens af kommunal forskel i indkomst og formue.

Hvis huslejen og derefter prisen på privatejede udlejningsejendomme findes med baggrund i data, der indeholder selektionsproblemer, vil parametrene være systematisk skævt estimeret, jf. Wooldridge (2002). Det vil medføre en systematisk skævhed i de imputerede huslejer og dermed i prisen på de udlejningsejendomme, hvor disse lejligheder er beliggende.

Derfor opstilles en probit-selektionsmodel, der tager højde for de systematiske fejl i data. Modellen er beskrevet i Appendiks F.2 i Zangenberg og Iversen (2017), hvorefter estimationsresultaterne fortolkes i Appendiks F.3. Estimationsresultaterne og residualplots af probit-selektionsmodellen for udlejningslejligheder beliggende i småejendomme findes i Appendiks E.4.

Figur F.3. Kommunal dækningsgrad af huslejeobservationer i boligstøtteregetret, 2014.

Anm.: Kommuner med færre end 10 udlejningsboliger opført senest i 1966 og to til fem boligenheder er i figuren blanke som følge af usikkerhed om den observerede dækningsgrad.

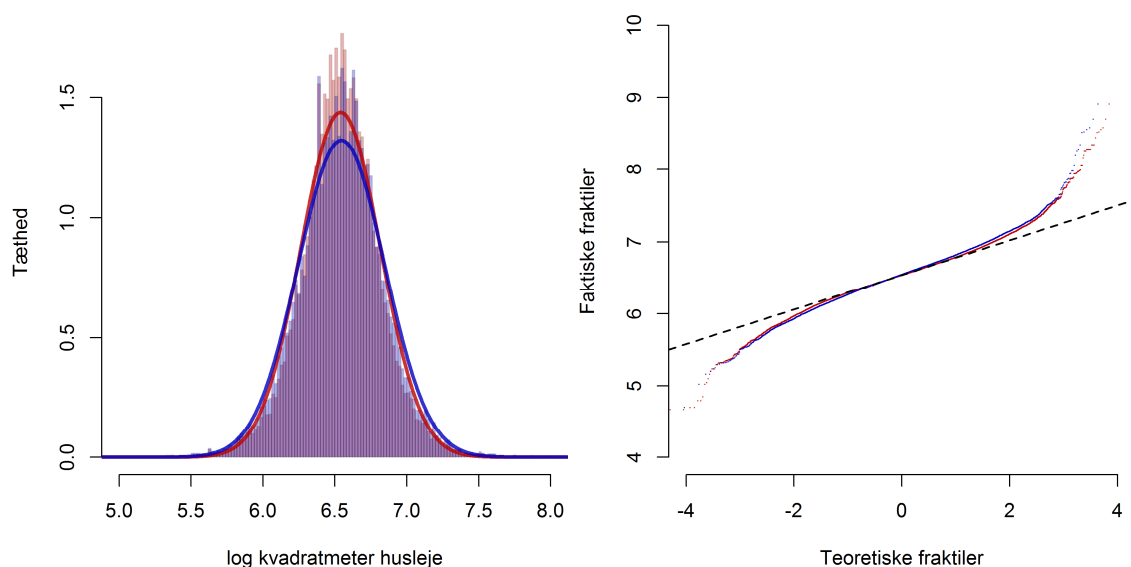
Kilde: Boligstøtteregetret og egne beregninger.

F.2 Resultat af huslejeimputation

For udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966 er den gennemsnitlige husleje for faktisk observerede udlejningslejligheder 735 kr. per kvadratmeter i 2014. Efter Imputation A-D falder landsgennemsnitshuslejen til 722 kr. per kvadratmeter. Figur F.4 viser fordelingerne af faktisk og imputeret data. Af figuren fremgår det, at den gennemsnitlige husleje er lidt lavere efter imputation. Det ses ligeledes, at fordelingerne er log-normalfordelt.

Det kan først virke lidt overraskende, at den gennemsnitlige imputerede kvadratmeterhusleje er lidt lavere end den gennemsnitlige faktisk observerede husleje, da det især er husstande med høj indkomst og formue, der imputeres. Den lavere kvadratmeterpris betyder dog ikke, at den samlede boligudgift er lavere for disse husstande, da de formentlig bor i større boliger. Fra Figur F.5 ses en faldende sammenhæng mellem kvadratmeterhusleje og boligareal.

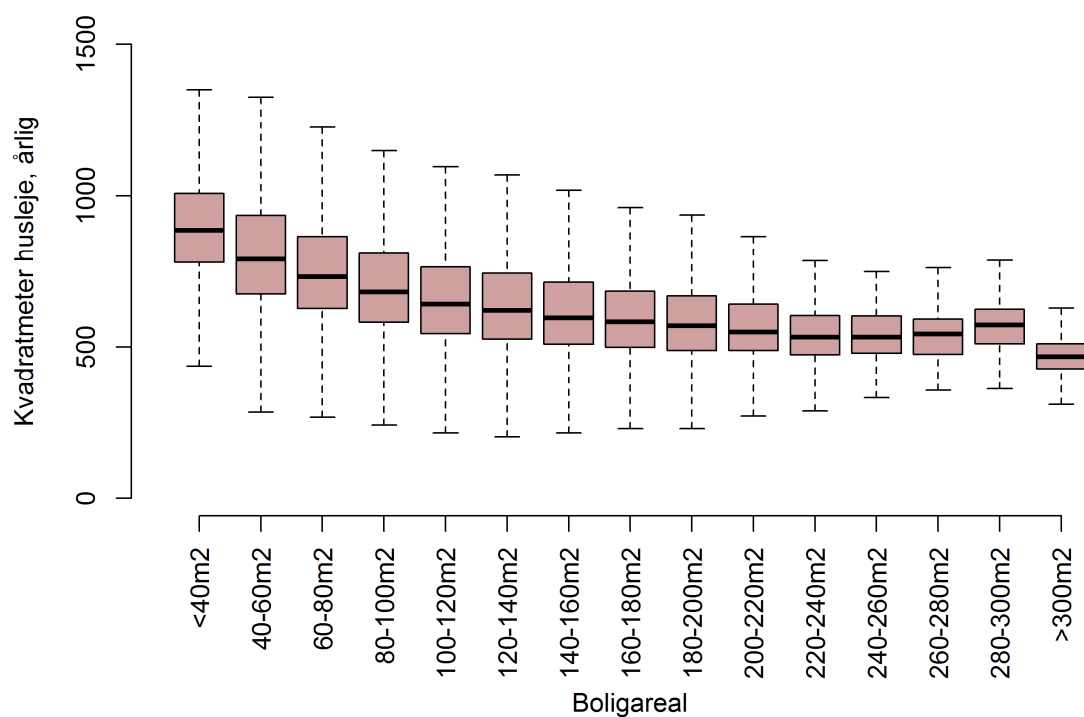
Figur F.4. Fordelingen af observerede (blå) og imputerede (rød) log kvadratmeterhuslejer, histogram (venstre) og normalfordelings QQ-plot (højre), 2014.



Anm: Fordelingen for imputerede huslejer er angivet med rød, og fordelingen for faktisk observeret huslejer er angivet med blå. Normalfordelingerne er vist som henholdsvis rød og blå kurve. For Q-Q plottet er normalfordelingen angivet med stiplede linje.

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

Figur F.5. Kvadratmeterhusleje efter boligareal, 2014.

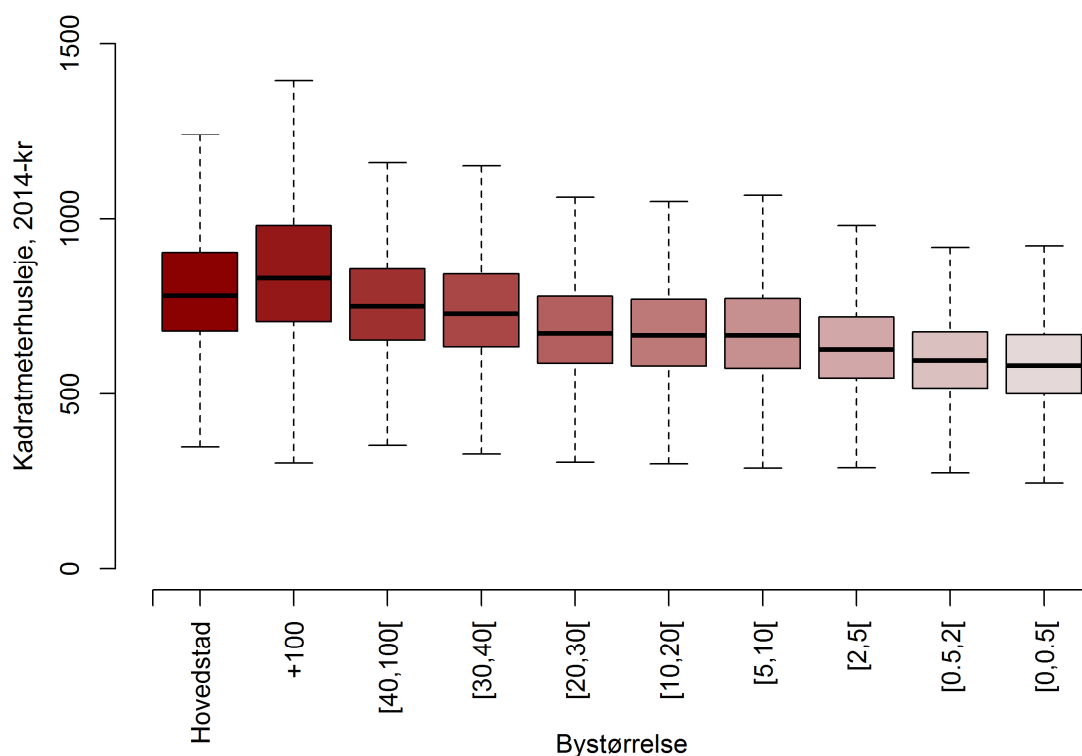


Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Boligstøtteregetret og egne beregninger.

Figur F.6 viser gennemsnitskvadratmeterhuslejen fordelt over bystørrelse. Forventeligt er der en vis geografisk spredning i kvadratmeterhuslejen. Generelt ses det, at bystørrelse og kvadratmeterhuslejer har en positiv sammenhæng således, at de højeste kvadratmeterhuslejer findes i de største byer, mens huslejen per kvadratmeter er lavere i de mindre byer.

Figur F.6. Kvadratmeterhusleje efter bystørrelse, 2014.



Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

Kilde: Boligstøtterejstret og egne beregninger.

F.3 Fastsættelse af ejendomsværdien af udlejningslejligheder

I dette afsnit fastsættes ejendomsværdien af mindre udlejningsejendomme opført senest i 1966. Værdien bestemmes med udgangspunkt i de ovenover fundne huslejer og en afkastbaseret vurderingsmetode, der følger metoden forslået af Finanstilsynet (2008) og ligeledes forsøges anvendt til SKATs kommende ejendomsvurderinger, jf. Skatteministeriet (2016). Ejendomsværdien findes under antagelse om fuld udlejning.

Udlejere antages at fastsætte huslejen således, at de opnår samme forrentning som ved en alternativ investering, hvorved det gælder at:

$$H_{t,i} - v_{t,i} + (V_{t,i} - V_{t-1,i}) = r_{t,i} V_{t-1,i}$$

$H_{t,i}$ er huslejen for bolig i på tidspunkt t , $v_{t,i}$ er udgifter til ejendomsskat (grundskyld), drift samt vedligeholdelseskostninger, mens $V_{t,i}$ er den inflationskorrigerede værdi af ejendommen og $r_{t,i}$ er forrentningskravet. Forrentningskravet defineres som afkastet på en risikofri investering plus en risikopræmie.

Antages det, at den inflationskorrigerede værdi af ejendommen er konstant over tid, dvs. $V_{t,i} = V_{t-1,i}$, fås det, at værdien af ejendommen er lig med kapitaliseringen af nettodriftsresultatet:

$$V_i = \frac{H_i - v_i}{r_i}$$

Denne lineære sammenhæng mellem husleje og ejendomsværdi kaldes den afkastbaserede vurderingsmetode, jf. Finanstilsynet (2008), bilag 8 og Skatteministeriet (2016).

Den afkastbaserede vurderingsmetode estimeres for faktiske salg af alle udlejningsetageejendomme opført senest i 1966. Estimationen er foretaget på alle udlejningslejligheder, og ikke kun udlejningsboliger i småejendomme, for at øge antallet af observationer. Det antages herved, at forrentningskravet over land og by samt drifts- og vedligeholdelseskostningerne er de samme uanset ejendommens størrelse. I 2014 er antallet af alle udlejningsetageejendomme opført senest i 1966 omkring 27.000 ejendomme. En ejendom består af op til 482 udlejningslejligheder. Antal af faktiske salg af udlejningsetageejendomme, der bruges til beboelse, var 405 i 2014. Antallet af observerede salg øges ved at medtage salg fra 2012 og 2013 omregnet til 2014-priser. Herefter er der i alt 1.100 observerede udlejningsetageejendomme solgt i perioden 2012-14.

Estimationen opdeles i land og by²⁴. Opdelingen giver mulighed for, at forrentningskravet og derfor risikopræmien er forskellig mellem land og by. Det forventes, at risikoen alt andet lige er større ved investeringer i ejendomme i de mindre byer, hvorfor forrentningskravet derfor er højere her. Vedligeholdelses- og driftsomkostninger, v_i , er i estimationen bundet til 310 kr. per kvadratmeter²⁵.

Estimationsresultatet for ejendomme i mindre byer og på landet:

$$H_{i,land} = 0,049 V_{i,land} + 310 m^2$$

Standardafvigelsen på estimatet ovenfor er 0,0011.

Estimationsresultatet for ejendomme i større byer:

$$H_{i,by} = 0,034 V_{i,by} + 310 m^2$$

Standardafvigelsen på estimatet ovenfor er 0,0004.

Fra estimationen fås det, at forrentningskravet til ejendomsinvesteringerne er på 4,9 pct. i de mindre byer samt på landet og 3,4 pct. i større byer²⁶.

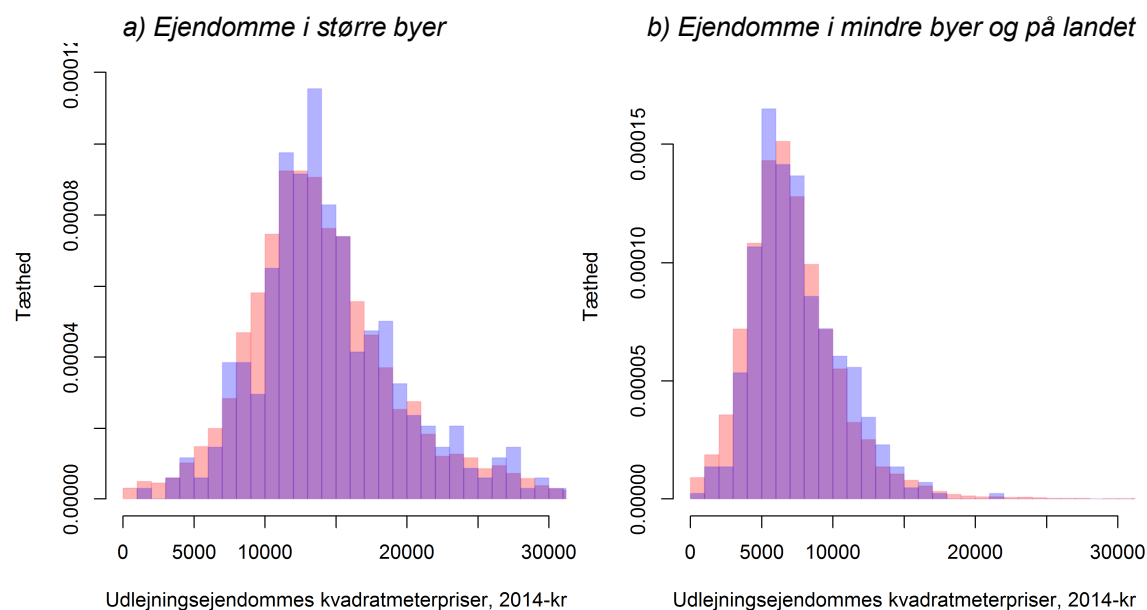
Ud fra den estimerede afkastbaserede vurderingsmodel imputeres værdien for alle udlejningsejendomme opført senest i 1966 med to til fem boligenheder. For disse ejendomme vurderes den gennemsnitlige imputerede ejendomsværdi i 2014 at være i størrelsesordenen 14.400 kr. per kvadratmeter i de større byer. I de mindre byer og på landet skønnes ejendomsværdien samme år til 7.200 kr. per kvadratmeter. Figur F.7 viser fordelingerne af faktiske og imputerede salgspriser. Heraf fremgår det, at fordelingerne stort set er ens, dog er der en lille tendens til, at faktiske salgspriser er mere venstreskævt fordelt.

Figur F.8 viser fordelingerne af ejendomsværdierne for udlejningslejligheder i småejendomme fordelt over bystørrelse. Forventeligt er der en vis geografisk spredning i kvadratmeterprisen for udlejningsejendomme. Generelt ses det, at bystørrelse og ejendomsværdi har en positiv sammenhæng således, at de højeste ejendomsværdier findes i de største byer, mens prisen er lavere i de mindre byer.

²⁴ Større byer defineret som byer med mere end 50.000 indbygger.

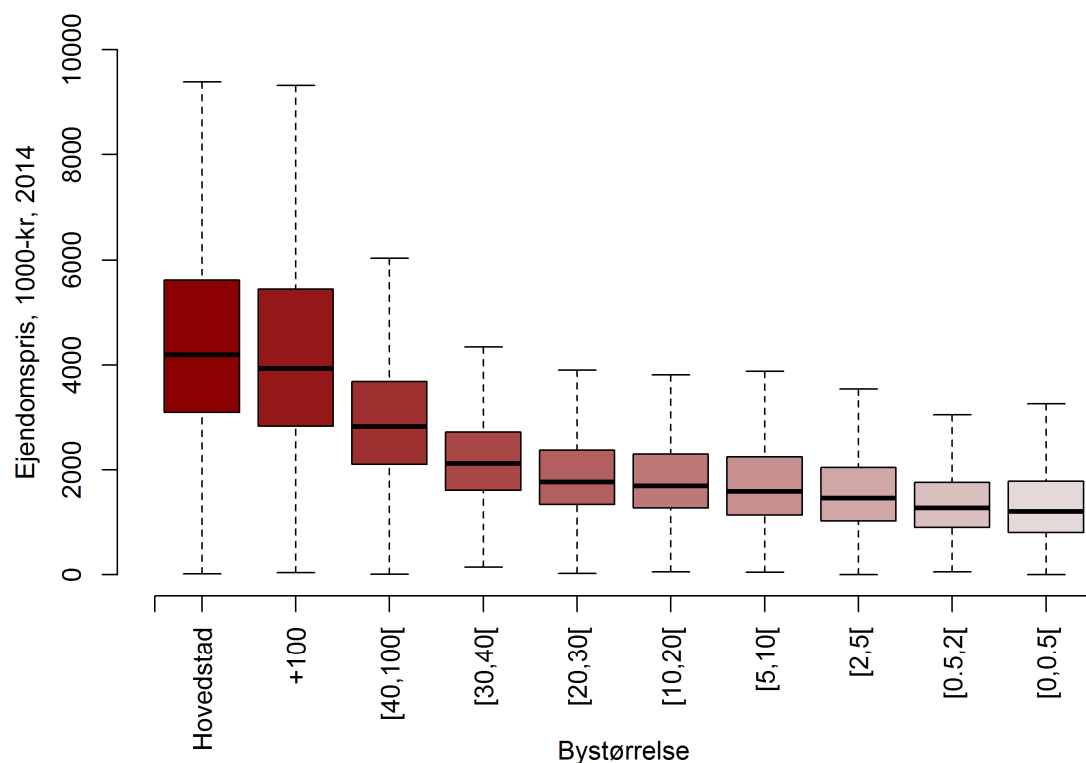
²⁵ Vedligeholdelse og driftsomkostninger per kvadratmeter, skønnes med de gennemsnitlige omkostninger for udlejningsboliger opført mellem 1940-1959, som er beregnet i tabel 33 i Skifter Andersen & Skak (2008). Omkostningerne er omregnet til prisniveauet i 2014.

²⁶ Følsomhedsberegninger på forrentningskravets størrelse viser, at indenfor 95-pct. konfidensintervallet vil andelen med økonomisk incitament til at omdanne til ejerlejlighed ligge mellem 46,8 og 49,6 pct. I basisscenariet skønnes 48,2 pct. af lejligheder i småejendomme omdannet til ejerlejligheder.

Figur F.7. Fordelingen af observerede (blå) og imputerede (rød) ejendomskvadratmeterpriser, 2014.

Anm.: Fordelingen for imputerede salgspriser er angivet med rød, og fordelingen for faktisk observeret salgspris er angivet med blå.

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

Figur F.8. Ejendomsværdi fordelt over bystørrelse, 2014.

Anm.: Se note til Figur 2.3 for en forklaring af boksplot.

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

F.4 Estimerede koefficienter i probit-sektionsmodellen

Tabel F.1. Estimation af probit-selektionsmodel.

<i>Baggrundvariable:</i>	<i>Afhængig variabel:</i>	
	$\log(p_i)$	s_i
	<i>OLS-model</i>	<i>Probit-model</i>
Konstantled	6,629*** (0,008)	0,291*** (0,069)
Korrektionsled $\hat{\rho}$		0,067*** (0,017)
Korrektionsled $\hat{\sigma}_\varepsilon$		0,258*** (0,001)
Løjeres karakteristika		
Indkomst (enhed 0/1, ref. indkomstdecil 5)		
Indkomstdecil 1		1,200*** (0,029)
Indkomstdecil 2		0,018 (0,082)
Indkomstdecil 3		0,257*** (0,088)
Indkomstdecil 4		0,401*** (0,090)
Indkomstdecil 6		0,169** (0,085)
Indkomstdecil 7		0,106 (0,093)
Indkomstdecil 8		0,007 (0,091)
Indkomstdecil 9		-0,223*** (0,081)
Indkomstdecil 10		-0,477*** (0,080)
Formue (enhed 0/1, ref. forumekvintil 2)		
Forumekvintil 1		-0,071 (0,087)
Forumekvintil 3		-2,848*** (0,074)
Forumekvintil 4		-0,187** (0,080)
Forumekvintil 5		-0,490*** (0,081)
Antal børn i boligen		
		0,137*** (0,012)
Gennemsnit alder for alle voksne (enhed 0/1, ref. < 30 år)		
30-39 år	-0,003 (0,004)	0,110*** (0,022)
40-49 år	-0,011*** (0,004)	-0,014 (0,024)
+50 år	-0,050*** (0,003)	-0,074*** (0,021)
Folke-, førtids- og tjenestemandspension (enhed 0/1 ref. ingen modtager pension)		
Mindst én person i husstanden er på pension		0,203*** (0,024)
Boligkarakteristika		
Boligareal (enhed: 0/1, ref. 60-80 kvadratmeter)		
<40 kvadratmeter	0,220*** (0,007)	
40-60 kvadratmeter	0,079*** (0,004)	
80-100 kvadratmeter	-0,072*** (0,004)	
100-120 kvadratmeter	-0,120*** (0,005)	
120-140 kvadratmeter	-0,180*** (0,006)	
140-160 kvadratmeter	-0,229*** (0,009)	
160-180 kvadratmeter	-0,261*** (0,014)	
180-200 kvadratmeter	-0,238*** (0,019)	
200-220 kvadratmeter	-0,287*** (0,024)	
220-240 kvadratmeter	-0,137*** (0,039)	
240-260 kvadratmeter	-0,489*** (0,044)	
260-280 kvadratmeter	-0,468*** (0,072)	
280-300 kvadratmeter	-0,367*** (0,074)	
> 300 kvadratmeter	-0,513*** (0,058)	
Boligenheder i ejendommen (enhed 0/1, ref. 2 boligenheder)		
3 boligenheder		0,560*** (0,026)
4 boligenheder		0,960*** (0,027)
5 boligenheder		1,200*** (0,029)

(fortsættes)

Tabel F.1 (fortsat). Estimation af probit-selektionsmodel.

<i>BaggrundsvARIABLE:</i>	<i>Afhængig variabel:</i>	
	$\log(p_i)$	s_i
	<i>OLS-model</i>	<i>Probit-model</i>
Boligkarakteristika		
Kælderareal (enhed: 0/1, ref. ingen kælder)		
0-20 kvadratmeter	-0,007 (0,007)	
20-40 kvadratmeter	0,030*** (0,006)	
40-60 kvadratmeter	0,019*** (0,006)	
60-80 kvadratmeter	0,015*** (0,005)	
80-100 kvadratmeter	0,025*** (0,005)	
100-120 kvadratmeter	-0,019*** (0,006)	
120-140 kvadratmeter	0,005 (0,007)	
140-160 kvadratmeter	-0,021** (0,008)	
160-180 kvadratmeter	-0,014 (0,011)	
180-200 kvadratmeter	0,007 (0,015)	
200-220 kvadratmeter	-0,054*** (0,019)	
220-240 kvadratmeter	-0,017 (0,030)	
240-260 kvadratmeter	-0,051* (0,027)	
260-280 kvadratmeter	0,049 (0,030)	
280-300 kvadratmeter	-0,068* (0,035)	
> 300 kvadratmeter	-0,037** (0,016)	
Ydervægsmateriale (enhed 0/1, ref. mursten)		
Andet	-0,149 (0,182)	
Beton	0,003 (0,016)	
Bindingsværk	0,047*** (0,015)	
Træ	0,198*** (0,050)	
Supplerende varme (enhed 0/1, ref. ingen pejs eller brændeovn)		
Pejs eller brændeovn	-0,019*** (0,007)	
Ejerforholdet i ejendommen (enhed 0/1, ref. foreninger, selskaber, selvejende institutioner, m.fl.)		
Udlejning af privatperson	-0,045*** (0,003)	
Geografiske karakteristika		
Principalkomponenter for kommune variation (enhed: scoreværdi)		
Principalkomponent 1 (urbaniseringsgrad)	-0,025*** (0,002)	0,0045*** (0,009)
Principalkomponent 2 (budgetbalance)	0,012*** (0,001)	0,028*** (0,011)
Principalkomponent 3 (arbejdsmarkedstilknytning)	-0,003*** (0,001)	0,107** (0,014)
Afstand til højspændingsledning (enhed 0/1, ref. 0-1000m)		
Højspændingsledning 1000-2500m	-0,002** (0,001)	
Højspændingsledning 2500-7500m	-0,012*** (0,001)	
Højspændingsledning >7500m	-0,028*** (0,001)	
Afstand til kyst (enhed 0/1, ref. 0-200m)		
Kyst 200-1500m	-0,009*** (0,002)	
Kyst 1500-5000m	-0,012*** (0,002)	
Kyst 5000-9000	-0,010*** (0,002)	
Kyst >9000m	-0,008*** (0,002)	
Afstand til togstation (enhed 0/1, ref. 0-1 km)		
Togstation 1-3	-0,003*** (0,001)	
Togstation 3-5	-0,015*** (0,004)	
Togstation 5-10	0,003 (0,004)	
Togstation >10km	0,027*** (0,003)	

(fortsættes)

Tabel F.1 (fortsat). Estimation af probit-selektionsmodel.

<i>BaggrundsvARIABLE:</i>	<i>Afhængig variabel:</i>	
	$\log(p_i)$	s_i
	<i>OLS-model</i>	<i>Probit-model</i>
Geografiske karakteristika		
Afstand til motorvej (enhed 0/1, ref. 4,3-7,4 km)		
Motorvej 0-0,2 km	0,024*** (0,006)	
Motorvej 0,2-2,8 km	0,017*** (0,002)	
Motorvej 2,8-4,3 km	0,017*** (0,001)	
Motorvej 7,4-20 km	0,003 (0,002)	
Motorvej >20 km	-0,027*** (0,003)	
Interaktionsvariable		
Principalkomponent 1 X Afstandsmål	-0,002** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning 1000-2500m	-0,012*** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning 2500-7500m	-0,028*** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Højspændingsledning >7500m	-0,009*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Kyst 200-1500m	-0,012*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Kyst 1500-5000m	-0,010*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Kyst 5000-9000	-0,008*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Kyst >9000m	-0,003*** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Togstation 1-3	-0,015*** (0,004)	
Principalkomponent 1 X Togstation 3-5	0,003 (0,004)	
Principalkomponent 1 X Togstation 5-10	0,027*** (0,003)	
Principalkomponent 1 X Togstation >10km	0,024*** (0,006)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 0-0,2 km	0,017*** (0,002)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 0,2-2,8 km	0,017*** (0,001)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 2,8-4,3 km	0,003 (0,002)	
Principalkomponent 1 X Motorvej 7,4-20 km	-0,027*** (0,003)	
Principalkomponent 1 X Motorvej >20 km		

Anm.: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

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

Interaktionsvariable for probit-selektionsmodellen

Tabel F.2. Interaktionsvariable: Indkomst X Principalkomponent.

		Principalkomponent		
		PCA 1	PCA 2	PCA 3
Husstandsindkomst	1. Decil	0,071 ^{***} (0,011)	-0,050 ^{***} (0,015)	-0,052 ^{***} (0,019)
	2. Decil	0,052 ^{***} (0,012)	-0,038 ^{**} (0,015)	-0,072 ^{***} (0,019)
	3. Decil	0,032 ^{***} (0,012)	-0,023 (0,015)	-0,079 ^{***} (0,020)
	4. Decil	-0,007 (0,012)	-0,022 (0,014)	-0,038 ^{**} (0,018)
	6. Decil	-0,017 (0,013)	-0,054 ^{***} (0,016)	-0,111 ^{***} (0,021)
	7. Decil	0,007 (0,012)	-0,058 ^{***} (0,016)	-0,104 ^{***} (0,021)
	8. Decil	0,050 ^{***} (0,011)	-0,029 ^{**} (0,014)	-0,056 ^{***} (0,018)
	9. Decil	0,052 ^{***} (0,010)	-0,047 ^{***} (0,014)	-0,042 ^{**} (0,018)
	10. Decil	0,068 ^{***} (0,010)	-0,065 ^{***} (0,014)	-0,098 ^{***} (0,019)

Anm.: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

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

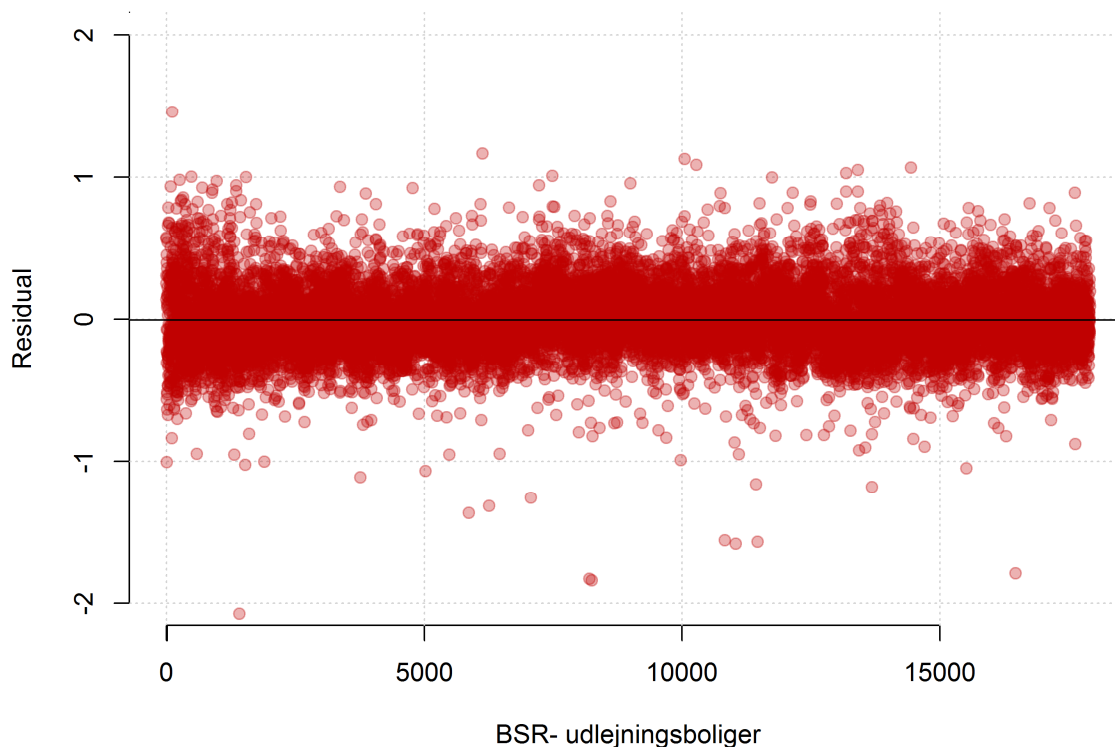
Tabel F.3. Interaktionsvariable: Indkomst X Formue.

		Hustandsformue			
		Kvintil 1	Kvintil 3	Kvintil 4	Kvintil 5
Hustandsindkomst	1. Decil	-0,072 (0,112)	2,645*** (0,108)	0,043 (0,099)	0,044 (0,113)
	2. Decil	0,062 (0,118)	2,782*** (0,138)	0,224** (0,109)	0,084 (0,109)
	3. Decil	0,003 (0,121)	2,891*** (0,152)	0,135 (0,110)	-0,018 (0,113)
	4. Decil	0,143 (0,116)	1,032*** (0,103)	0,047 (0,106)	-0,003 (0,106)
	6. Decil	-0,053 (0,122)	-0,078 (0,104)	0,084 (0,117)	0,078 (0,114)
	7. Decil	-0,079 (0,119)	-0,063 (0,103)	0,041 (0,116)	0,017 (0,111)
	8. Decil	0,028 (0,106)	1,358*** (0,106)	0,181* (0,105)	0,184* (0,099)
	9. Decil	0,077 (0,103)	2,134*** (0,115)	0,191* (0,105)	0,315*** (0,097)
	10. Decil	-0,008 (0,110)	1,667*** (0,128)	0,152 (0,118)	0,246** (0,103)

Anm.: * $p < 0,1$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$

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

Residualplot fra probit-selektionsmodellen

Figur F.9. Residualer fra probit-selektionsmodel.

Anm.: Gennemsnitlig bias på -42 kr. per m^2 .

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

Appendiks G: Beregning af boligomkostninger

I dette appendiks defineres det, hvordan boligomkostningen ved at bo i privat udlejningslejlighed eller ejerlejlighed beregnes. Begrebet boligomkostning (engelsk: user costs) er beskrevet i afsnit 4, hvor de beregnede boligomkostninger ligeledes præsenteres.

De følgende delafsnit er en kort opsummering af beregningsmetoden præsenteret i Appendiks D i Zangerberg og Iversen (2017). Der henvises hertil for en mere uddybende præsentation af begrebet boligomkostning og en mere fyldestgørende præsentation af beregningsmetoden.

G.1. Boligomkostning for ejerlejligheder

Boligomkostningen i en ejerlejlighed fastsættes til ejerens løbende omkostning²⁷ ved ejerskabet, dog ses bort fra eventuelle kapitalgevinster/-tab.

Hovedkomponenten er ejerens kapitalomkostning, som beregnes af lejlighedens aktuelle værdi, P . Heraf antages en belåning på 80 pct. i realkredit til renten r^{real} , mens de resterende 20 pct. finansieres ved banklån til renten r^{bank} . Lejlighedsejeren kan fradrage renteudgifter med skatteværdien af negativ kapitalindkomst, τ .

Lejlighedsejeren betaler desuden ejerforeningsbidrag, EF . Dette dækker ejerforeningens administrationsomkostning, renovationsbidrag, fælles vedligeholdelse mv. Boligejeren vil desuden skulle betale boligskat i form af grundskyld, T^{GS} , og ejendomsværdiskat, T^{EV} . Dertil vil ejeren have en omkostning til (indvendig) vedligeholdelse af lejligheden, V , som ikke foretages af ejerforeningen. Vedligeholdelsesomkostningen dækker den vedligeholdelse, som er nødvendig for at opretholde lejlighedens stand, hvorfor der ikke inkluderes nedslidning af boligen.

Boligomkostningen for en beboer i en ejerlejlighed, uc^{eje} , bliver dermed:

$$uc^{eje} = (1 - \tau) (r^{real} 0,8 P + r^{bank} 0,2 P) + T^{GS} + T^{EV} + EF + V \quad (G.1)$$

Boligejeren betaler herudover en række forbrugsudgifter til el, varme, vand, eventuel fællesantenne og fælles internet mv. Størrelsen af disse afhænger af den enkelte boligtagers adfærd og indregnes ikke i boligomkostningen.

G.2. Boligomkostning for private udlejningslejligheder

For en lejebolig er boligomkostningen, uc^{leje} , lig huslejen, H :

$$uc^{leje} = H \quad (G.2)$$

Ved lejemålets begyndelse indbetaler lejeren et kapitalindskud i form af depositum og/eller forudbetalt leje. Denne kapitalbinding er normalt uforrentet, hvorfor boligomkostningen for lejeboliger principielt bør indeholde mistet renteindtægt (efter skat) af det forudbetalte. Dette inddrages ikke i beregningen.

Lejere har mulighed for at søge boligstøtte, som er et tilskud til huslejen. Idet muligheden for boligstøtte afhænger af husholdningens individuelle karakteristika, inkluderes boligstøtte ikke i den mere principielle beregning af boligomkostningen.

²⁷ Der er set bort fra etableringsomkostninger i forbindelse med boligkøbet (for eksempel tinglysningsafgift, udgift til skrivning af skøde mv.) ligesom udgifter i forbindelse med salg af ejerboligen ignoreres.

Udover huslejen betaler lejereren en række forbrugsudgifter til el, varme, vand, eventuel fællesantenne og fælles internet mv. Som det var tilfældet for ejerboligen indregnes disse bidrag ikke i boligomkostningen.

Ændring i boligomkostning, hvis udlejningsboligen omlægges til ejerlejlighed

Såfremt udlejningsejendommen omlægges til ejerlejligheder (udlejers beslutning), vil boligerne på kort sigt forblive private udlejningsboliger, da de nuværende lejere er beskyttet mod opsigelse fra udlejers side. De nuværende lejere, som vælger at blive boende, oplever således en uændret husleje, og ændringen i boligomkostningen, kaldet Δu , vil derfor være lig nul:

$$\Delta u_{samme\ beboer}^{leje} = 0 \quad (G.3)$$

En ny boligtager – som køber lejligheden, når denne er omdannet til ejerlejlighed – vil spare huslejebetalingen ved udlejningsboligen. Vedkommende vil i stedet skulle betale udgiften ved at bo i ejerlejlighed givet ved ligning (G.1). Transaktionsomkostningen ved omdannelsen til ejerbolig betales af udlejer og påvirker derfor ikke boligomkostningen.

Ændringen i boligomkostningen bliver derved:

$$\Delta u_{ny\ beboer}^{leje} = u^{eje} - u^{leje} = (1 - \tau) (r^{real} 0,8 P + r^{bank} 0,2 P) + T^{GS} + T^{EV} + EF + V - H \quad (G.4)$$

G.3. Fastsættelse af faktorer ved beregning af boligomkostning

Beregning af boligomkostningen i de forskellige boligformer forudsætter kendskab til en række faktorer, jf. de foregående delafsnit.

Dette omfatter boligens værdi som ejerlejlighed, rentesatser, størrelsen af ejerforeningsbidrag og ejendomsskatter mv. Disse faktorer fastsættes som beskrevet i Zangenberg og Iversen (2017) Appendiks D.4.

G.4. Beregnede boligomkostninger

De beregnede boligomkostninger er præsenteret i afsnit 4. I dette appendiks vises tabeller og figurer, som dokumenterer beregningerne i større grad, end det er tilfældet i afsnittet indeholdt i selve rapporten.

Boligomkostning for ejer- og udlejningslejligheder

De beregnede boligomkostninger er generelt større for ejerlejligheder end udlejningslejligheder opført senest i 1966. Dette skyldes formentlig, at hovedparten af udlejningslejlighederne er huslejereregulerede, hvorfor huslejens niveau er lavere end den markedsbestemte leje.

Den gennemsnitlige boligomkostning for de knap 232.000 ejerlejligheder skønnes at være på knap 90.000 kr. årligt, jf. Tabel G.1 nedenfor. Dette svarer til 1.065 kr. per kvadratmeter. Boligomkostningen for ejerlejligheder beregnes på baggrund af ligning (G.1).

Omkostningen vurderes højest i Hovedstadsområdet samt de tre største provinsbyer, mens omkostningen i gennemsnit skønnes nogenlunde konstant i byer med færre end 100.000 indbyggere. Omkostningen vurderes højest i de største byområder, da ejerboligprisen her er relativt høj, hvilket medfører en højere kapitalomkostning og øgede ejendomsskatter i forhold til øvrige dele af landet.

Tabel G.1. Boligomkostning for ejerlejligheder, 2014.

	Boligomkostning		Renteudgift	Ejd.skatter	Ejerforening	Vedligehold
	Per lejl.	Per m ²	$(1 - \tau) r P$	$T^{GS} + T^{EV}$	EF	V
Hele landet	88.800	1.065	33.200	12.900	23.400	19.300
Hovedstadsområdet	104.400	1.223	44.100	17.100	23.600	19.500
Byer ≥ 100.000 indbyggere	77.800	1.031	28.900	9.600	21.500	17.800
Byer 40.000-99.999 indb.	73.100	879	20.900	9.300	23.500	19.400
Byer 30.000-39.999 indb.	68.600	854	20.000	6.800	22.900	18.900
Byer 20.000-29.999 indb.	75.300	848	20.200	9.200	25.100	20.800
Byer 10.000-19.999 indb.	75.200	879	21.200	9.800	24.200	20.000
Byer 5.000-9.999 indb.	72.200	843	19.000	8.800	24.300	20.100
Byer 2.000-4.999 indb.	67.200	762	14.800	6.800	25.000	20.700
Byer 500-1.999 indb.	66.500	734	13.200	6.200	25.700	21.300
Byer < 500 indbyggere	64.400	746	13.000	6.400	24.600	20.300

Anm.: Alle beløb er årsmkostninger afrundet til nærmeste hundrede kroner. Som følge af afrunding summerer de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis til den samlede omkostning.

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

For private lejeboliger i småejendomme opført senest i 1966 er boligomkostningen lig huslejen. Den gennemsnitlige husleje blandt private udlejningslejligheder, hvor udlejeren i 2014 havde økonomisk incitament til at omdanne ejendomme til ejerlejligheder, var i 2014 på godt 57.000 kr. årligt, svarende til cirka 750 kr. per kvadratmeter, jf. Tabel G.2. Huslejens niveau vurderes højest i de største byområder, hvorfra huslejens niveau aftager, når mindre byområder betragtes.

Tabel G.2. Boligomkostning for private udlejningslejligheder opført senest i 1966 med økonomisk incitament til omlægning til ejerlejlighed, 2014.

	Alle udlejningslejligheder		Udlejningslejligheder i småejd.	
	Per lejlighed	Per m ²	Per lejlighed	Per m ²
Hele landet	57.400	749	61.700	708
Hovedstadsområdet	58.900	750	81.400	792
Byer ≥ 100.000 indbyggere	60.800	845	65.400	821
Byer 40.000-99.999 indb.	53.400	725	60.100	730
Byer 30.000-39.999 indb.	53.700	727	57.200	712
Byer 20.000-29.999 indb.	52.100	679	54.400	657
Byer 10.000-19.999 indb.	53.300	672	55.800	651
Byer 5.000-9.999 indb.	53.300	652	54.800	641
Byer 2.000-4.999 indb.	54.200	626	55.500	614
Byer 500-1.999 indb.	53.300	613	53.800	601
Byer < 500 indbyggere	60.400	602	61.000	594

Anm.: For lejelejligheder er boligomkostningen lig huslejen. Alle beløb er årsmkostninger. Omkostningen per lejlighed er afrundet til nærmeste hundrede kroner.

Alle udlejningslejligheder omfatter de cirka 135.000 private udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med minimum tre boligenheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder i Zangenberg og Iversen (2017). Udlejningslejligheder i småejendomme indeholder de knap 29.000 private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, som ifølge afsnit 3 skønnes omdannet til ejerlejligheder.

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

I Tabel G.2 sammenlignes huslejens niveau for de private udlejningslejligheder i småejendomme, der skønnes omlagt til ejerlejligheder, med lejens størrelse blandt alle private udlejningslejligheder med økonomisk incitament til omdannelse, jf. Zangenberg og Iversen (2017). Af tabellen fremgår det, at huslejen per kvadratmeter er lavere for udlejningslejligheder i småejendomme end lejeniveauet blandt alle private udlejningsboliger, der skønnes omdannet. Dette skyldes, at boliger i småejendomme typisk er beliggende i mindre byer, hvor huslejeniveauet i gennemsnit er lavere. For de enkelte bystørrelser ses huslejen at være sammenlignelig mellem private udlejningslejligheder og lejligheder i småejendomme.

Ændring i boligomkostninger for de udlejningslejligheder, som omdannes til ejerboliger

For de private udlejningslejligheder i småejendomme, hvor udlejeren har økonomisk incitament til at omdanne ejendommen til ejerlejligheder, beregnes desuden ændringen i boligomkostningen, såfremt udlejningslejligheden sælges på ejerlejlighedsmarkedet.

For en lejer i en udlejningsbolig vil boligomkostningen ikke ændres, såfremt udlejeren beslutter at omlægge ejendommen til ejerlejligheder. Dette skyldes, at lejeaftalen er uopsigelig fra udlejers side. Lejeren kan derfor blive boende til samme husleje.

Når den omlagte udlejningsbolig sælges som ejerlejlighed til en ny ejer, skønnes boligomkostningen at stige betragteligt. På landsplan vurderes den årlige omkostning ved ejerboligen således at være i gennemsnit knap 22.000 kr. større end den nuværende husleje i udlejningsboligen. Det fremgår af Tabel G.3 på den følgende side. Ændringen i boligomkostningen er beregnet på baggrund af ligning (G.4).

Ændringen i boligomkostningen er desuden vist for alle private udlejningslejligheder med økonomisk incitament til omdannelse, jf. Zangenberg og Iversen (2017). Det ses, at stigningen i den gennemsnitlige boligomkostning efter en ny boligtager køber den tidligere udlejningslejlighed som ejerbolig vurderes nogenlunde ens, hvis alle private udlejningslejligheder eller private udlejningslejligheder i småejendomme betragtes. I Hovedstadsområdet vurderes boligomkostningen for småejendomme dog at stige betydeligt mere end for alle udlejningslejligheder i samme område. Dette skyldes, at udlejningslejligheder i småejendomme har en betydeligt højere værdi som ejerbolig end den gennemsnitlige udlejningslejlighed, blandt andet da udlejningslejligheder i småejendomme i gennemsnit er noget større. Dette medfører en større kapitalomkostning og højere ejendomsskatter for omlagte udlejningslejligheder i småejendomme i Hovedstadsområdet.

Tabel G.3. Gennemsnitlig ændring i boligomkostning for nuværende udlejningslejligheder beliggende i ejendomme opført senest 1966, hvis boligen omdannes til ejerbolig og bebos af en ny ejer, 2014.

	Ændring boligomkostning	Renteudgift ejerbolig	Ejendoms- skatter	Ejer- forening	Vedligehold	Sparet husleje
		$(1 - \tau) r P$	$T^{GS} + T^{EV}$	EF	V	$-H$
<i>Alle udlejningslejligheder</i>						
Hele landet	28.900	32.800	11.900	22.800	18.800	-57.400
Hovedstadsområdet	47.200	46.700	16.900	23.300	19.200	-58.900
Byer ≥ 100.000 indbyggere	18.900	31.300	9.700	21.200	17.500	-60.800
Byer 40.000-99.999 indb.	14.100	19.500	8.300	21.700	17.900	-53.400
Byer 30.000-39.999 indb.	8.500	16.300	6.000	21.800	18.100	-53.700
Byer 20.000-29.999 indb.	10.900	14.800	6.800	22.700	18.800	-52.100
Byer 10.000-19.999 indb.	10.900	14.500	6.800	23.500	19.500	-53.300
Byer 5.000-9.999 indb.	11.000	13.800	6.200	24.200	20.000	-53.300
Byer 2.000-4.999 indb.	9.400	11.600	5.200	25.600	21.200	-54.200
Byer 500-1.999 indb.	9.000	10.700	4.700	25.700	21.200	-53.300
Byer < 500 indbyggere	15.200	13.300	6.200	30.700	25.400	-60.400
<i>Udlejningslejligheder i småejendomme</i>						
Hele landet	21.700	25.500	10.400	26.000	21.500	-61.700
Hovedstadsområdet	63.400	62.000	26.000	31.100	25.700	-81.400
Byer ≥ 100.000 indbyggere	22.300	33.600	10.800	23.700	19.600	-65.400
Byer 40.000-99.999 indb.	15.800	21.600	9.700	24.400	20.200	-60.100
Byer 30.000-39.999 indb.	10.300	17.300	6.700	23.800	19.700	-57.200
Byer 20.000-29.999 indb.	12.500	15.000	7.100	24.500	20.300	-54.400
Byer 10.000-19.999 indb.	12.600	14.700	7.100	25.500	21.100	-55.800
Byer 5.000-9.999 indb.	12.100	14.100	6.500	25.400	21.000	-54.800
Byer 2.000-4.999 indb.	10.400	11.800	5.300	26.700	22.000	-55.500
Byer 500-1.999 indb.	9.600	10.500	4.700	26.300	21.800	-53.800
Byer < 500 indbyggere	15.000	13.200	6.000	31.100	25.700	-61.000

Anm.: Alle beløb er ændring i årsomkostningen, hvis udlejningsboligen omdannes til ejerlejlighed og lejligheden skifter ejer, så ejeren har købt boligen som ejerbolig. Alle beløb er afrundet til nærmeste hundrede kroner, hvorfor de enkelte elementer i boligomkostningen ikke nødvendigvis summerer til den samlede omkostning.

Alle udlejningslejligheder omfatter de cirka 135.000 private udlejningslejligheder i ejendomme opført senest i 1966 og med minimum tre boligheder, som skønnes omdannet til ejerlejligheder i Zangenberg og Iversen (2017). Udlejningslejligheder i småejendomme indeholder de knap 29.000 private udlejningslejligheder i småejendomme opført senest i 1966, som ifølge afsnit 3 skønnes omdannet til ejerlejligheder.

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