

DREAM

Konsekvenser af huslejeregulering på det private udlejningsboligmarked

- En mikroøkonomisk undersøgelse for 2000'erne

Joachim Borg Kristensen

September 2012

Forord

Rapporten omhandler det private udlejningsboligmarked i Danmark, hvor konsekvenser af huslejereguleringen undersøges. Den anvender registerdata for perioden 2002-10 til at analysere fordelingsmæssige konsekvenser for den samlede danske befolkning. Formålet er at opdatere og udvide det eksisterende kendskab, som blandt andet er skabt af 1990'ernes Lejelovskommission, forårsrapporten fra Det Økonomiske Råd i 2001 samt den senere Velfærdskommission.

Undersøgelsen er bestilt og finansieret af Boligøkonomisk Videncenter (www.bvc.dk), der er etableret af foreningen Realdania. Den påbegyndtes den 1. august 2011 og er gennemført af DREAM-gruppen. Fuldmægtig, cand.oecon. Joachim Borg Kristensen har udarbejdet rapporten med bidrag fra forskningschef, cand.polit., ph.d. Peter Stephensen.

København, september 2012

Joachim Borg Kristensen
jbk@dreammodel.dk
+45 33 44 58 92

Konsekvenser af huslejeregulering på det private udlejningsboligmarked

- En mikroøkonomisk undersøgelse for 2000'erne

Indholdsfortegnelse

Forord	
Indholdsfortegnelse	1
Sammenfatning	2
1. Indledning.....	6
2. Huslejeregulering på det private udlejningsboligmarked	9
2.1. Markedet for private udlejningsboliger.....	9
2.2. Konsekvenser af huslejeregulering	13
3. Metoder og datagrundlag.....	16
3.1. Model for boligreguleringsgevinst.....	16
3.2. Datagrundlag for private udlejningsboliger.....	17
3.3. Faktiske huslejer	19
3.4. Pseudo markedshuslejer	28
4. Karakteristik af boligreguleringsgevinster	38
4.1. Boligreguleringsgevinster i 2010	38
4.2. Udviklingen gennem 2000'erne	48
5. Betydende faktorer for boligreguleringsgevinstens størrelse	51
5.1. Panel estimationer	51
5.2. Følsomhedsberegninger	54
6. Fordelingsmæssige konsekvenser af huslejereguleringen.....	57
6.1. Den samlede omfordeling.....	57
6.2. Omfordelingen mellem lejere og udlejere.....	59
7. Konklusion.....	64
8. Litteratur	66
Appendiks	

Sammenfatning

Private udlejningsboliger udfylder en væsentlig rolle på det danske boligmarked, hvilket i vid udstrækning skyldes at mobiliteten i boligerne er høj. De udgør omtrent 18 % af den beboede boligbestand, hvoraf lidt under halvdelen anvendes til udlejning i det hele taget (Kristensen (2011)). Andelen er dog mere end halveret siden 1970'erne som følge af begrænset nybyggeri og omdannelse til andels- og ejerboliger (Velfærdskommissionen (2006)). Det private udlejningsmarked adskiller sig fra det øvrige boligmarked på flere områder (Skifter Andersen (2007)). Boligerne ligger fortrinsvis i hovedstadsområdet og de største byer og er blandt andet overrepræsenterede blandt mindre boliger og boliger med lav kvalitet. Unge par og enlige uden børn er overrepræsenterede, og indkomsten er i gennemsnit lavere end på landsplan. I de største byer er studerende overrepræsenterede, mens det i mindre grad er tilfældet for ledige, kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister uden for de største byer.

Det private udlejningsboligmarked er præget af omfattende subsidiering og regulering. Boligforbruget subsidieres direkte gennem byfornyelses- og boligstøtteordninger og indirekte gennem udlejerens beskatning. Huslejeregulering udgør en central bestanddel i reguleringen, som er indeholdt i lejelovgivningen. I størstedelen af landets kommuner er lejefastsættelsen begrænset af et omkostningsbestemt lejeloft, der tager udgangspunkt i nødvendige driftsudgifter og et kapitalafkast. I de øvrige kommuner har kommunalbestyrelser valgt at lejefastsættelsen i stedet skal tage udgangspunkt i "det lejedes værdi". En række bestemmelser giver dog særligt nyere boliger mulighed for at anvende fri lejefastsættelse. Derudover har boliger under visse forudsætninger mulighed for at anvende det lejedes værdi i kommuner, der ellers er omfattet af det omkostningsbestemte lejeloft.

Tidligere undersøgelser peger på en række konsekvenser af huslejeregulering. Lejeloftet er et økonomisk-politisk instrument, som kan bruges til at påvirke udnyttelsen af boligbestanden ud fra omfordelingshensyn i den nordiske velfærdsmodel. Det kan virke lighedsskabende ved at omfordele økonomiske ressourcer mellem lejere og udlejere og samtidig skabe en mere retfærdig og fair adgang til udlejningsboliger. Omkostningen er en mindre effektiv udnyttelse, da markedsmekanismen forvrides. Der kan opstå boligmangel, hvor mulige lejere står i kø for at blive tildelt en huslejereguleret bolig. Lejeloftet kan fastholde lejere i boliger og derved reducere mobiliteten på boligmarkedet, som kan afsmitte på arbejdsstyrkens mobilitet. Investering i private udlejningsboliger gennem vedligeholdelse, forbedringer og nybyggeri kan være påvirket. Et lejeloft for dele af udlejningsmarkedet vil desuden påvirke efterspørgslen på det samlede boligmarked og på lidt længere sigt også boligudbuddet. Huslejereguleringens konsekvenser bør derfor vurderes ud fra en afvejning af efficiens- og omfordelingshensyn (jf. Andersen (2004)).

Undersøgelsen anvender et velfærdsmål til at kvantificere huslejereguleringens konsekvenser for hver bolig. Velfærdsmålet angiver boligreguleringsgevinsten, som beregner forskellen mellem huslejen i to markedssituationer: I den ene situation er den faktiske husleje realiseret med gældende lejelovgivning, og i den anden vil en markedshusleje blive realiseret som følge af huslejereguleringens afskaffelse (jf. Gyourko & Linneman (1989) og Jespersen & Munch (2001)).

Boligreguleringsgevinster beregnes for alle lige år i perioden 2002-10 med et registerbaseret datagrundlag, der består af private udlejningsboliger til selvstændig helårsbeboelse. Bygnings- og boligregistret (BBR) udgør den primære kilde til information på boliger. Faktiske huslejer tilvejebringes via Boligstøtteregistret samt to metoder til at imputere huslejer, som er uobserverede i registret. De beregnes til i gennemsnit kr. 674 per m² i 2010. Huslejen er markant lavere i huslejeregulerede boliger (ca. kr. 650) end i boliger, der er undtaget et lejeloft (ca. kr. 850). Markedshuslejer estimeres til i gennemsnit kr. 959 per m² i 2010. Det sker

via en kompliceret model, der anvender private udlejningsboligers markedsværdier i en situation uden huslejeregulering samt et boligomkostningsbegreb ("user cost"). Markedshuslejer knyttes til en "pseudo"-betegnelse, der markerer at de beror på en række antagelser og forudsætninger. Markedsværdierne approksimeres ved at anvende prisstrukturen på ejerboligmarkedet, der anses som et sammenligneligt boligmarked uden huslejeregulering (jf. Jespersen & Munch (2001) m.fl.). SKAT's vurderingsmodel værdifastsætter allerede ejerboliger i sit forslagssystem. Denne undersøgelse implementerer i videst mulige omfang forslagssystemet for private udlejningsboliger på baggrund af BBR, Ejendomsregistret og et specialudtræk fra SKAT¹. Boligomkostningsbegrebet fastsættes med drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskat, forventet boligprisinflasjon, et risikofrit afkast og en kalibreret risikopræmie. Kalibreringsprincippet prioriterer at boligomkostningerne kan variere mellem landsdele, særligt på grund af variationer i boligpriser.

Boligreguleringsgevinsten som velfærdsmål fortolkes som den kompenserende variation: Hvilket beløb skal lejere kompenseres med for at opnå samme nytte før som efter huslejereguleringens afskaffelse? Metoden indebærer blandt andet at dynamiske effekter som følge af efterspørgsels- og udbudsændringer for private udlejningsboliger og øvrige boligtyper ikke medregnes. Det betyder formentlig at markedshuslejen overvurderes, da særligt efterspørgslen efter huslejeregulerede udlejningsboliger kan forventes at falde, hvis de omfattes af fri lejefastsættelse.

Resultaterne peger på at det private udlejningsmarked gradvist opsplittes med hensyn til lejefastsættelse. Et stigende antal boliger oplever liberalisering af lejefastsættelsen, da de er enten undtaget et lejeloft eller i stand til at anvende det lejedes værdi. Lejelovgivningen tilgodeser dog hovedsageligt kun nyere boliger. Derimod oplever ældre boliger med omkostningsbestemte huslejer et gradvis mere restriktivt lejeloft, der stiger mindre end forbrugerpriserne (DØR (2001)). Her er der særligt tale om boliger ibrugtaget før 1964, hvor udlejere må se lejeindtægterne blive udhulet af den almindelige prisinflasjon.

Det skønnes at ca. 70 % af boligerne fortsat er underlagt et omkostningsbestemt lejeloft i 2010², om end der ses betydelige regionale forskelle. De er forholdsvis meget udbredte i Byen København i modsætning til Nord- og Østsjælland samt Østjylland. Opsplitningen af markedet i forhold til boligers alder/ibrugtagelsestidspunkt kommer også til udtryk med boligreguleringsgevinsten, som er højest for boliger fra før 1970'erne og derefter faldende med senere ibrugtagelse. Boliger fra 1990'erne og 2000'erne har gevinster tæt på nul, fordi hovedparten er undtaget et lejeloft.

Reguleringsgevinsten beregnes til i gennemsnit kr. 19.731 per bolig i 2010 (beløbet er husstandsækvivaleret). Det svarer for lejeren til en gevinst på 11,6 % af den disponible husstandsindkomst, eller til en huslejestigning ved afskaffelse af huslejeregulering på 54,2 %. Beregningerne viser et reelt fald i den gennemsnitlige gevinst på ca. kr. 5.000 siden 2002, dvs. 20 % over en otteårig periode.

¹ Metoden er forbundet med to væsentlige ulemper. For det første er ejerboligmarkedet ikke fuldt ud sammenligneligt med det private udlejningsboligmarked, hvor huslejeregulering er afskaffet. Det er derimod karakteriseret ved en subsidiering og regulering, der på flere områder er forskellig fra udlejningsmarkedet. For det andet er det ikke muligt at beregne boligreguleringsgevinster for alle boliger i undersøgelsen på grund af implementeringen af SKAT's forslagssystem.

² Huslejereguleringens udbredelse analyseres med registerdata, hvor identifikation af boligers lejeloft er forbundet med væsentlig usikkerhed. Det er bl.a. ikke muligt at identificere "§ 5, stk. 2"-boliger. Antallet af boliger, som potentielt er underlagt et omkostningsbestemt lejeloft, opgøres til ca. 76 % i 2010. Socialministeriet (2011a) skønner at "§ 5, stk. 2"-boliger udgør ca. 6 % i samme år.

Faldet skyldes en kombination af flere forhold. På den ene side stiger faktiske huslejer per m² med realt ca. 1,45 % p.a. På den anden side udviser markedshuslejer et samlet fald. Et faldende renteniveau og stigende forventet boligpris-inflation medvirker til faldende reguleringsgevinster, mens en stigende kalibreret risikopræmie alt andet lige virker modsatrettet. Betydningen af udsving i approksimerede markedsværdier er usikker, da de udviser stor variation over tid og mellem landsdele. Værdierne er i gennemsnit forholdsvis høje i 2006-08 (over kr. 1,73 mio.) i sammenligning med 2002-04 (under ca. kr. 1,50 mio.) og 2010 (kr. 1,41 mio.). Det indikerer desuden at en formodet prisboble på ejerboligmarkedet omkring 2004-06 ikke har afsnittet på det private udlejningsboligmarked med en "reguleringsgevinst-boble". Faldet i den gennemsnitlige reguleringsgevinst kan ikke forklares af et stigende antal boliger, der helt eller delvist er undtaget det omkostningsbestemte lejeloft. Endeligt skal en del af faldet tilskrives ændringer i beregningsforudsætninger og datagrundlaget. Datakvaliteten er forbedret markant over de senere år. Samtidig udmunder implementeringen af SKAT's forslagssystem i værdifastsættelse af væsentligt flere boliger i 2008 og 2010 end i tidligere år.

Huslejeregulerings konsekvenser kommer også til udtryk ved at lejere i huslejeregulerede boliger i gennemsnit bruger op til 25 % af bruttoindkomsten på huslejudgifter, mens lejere i boliger med fri lejefastsættelse bruger 32 %. En del af forskellen kan tilskrives at boliger med fri lejefastsættelse er nyere med højere kvalitet. Boligreguleringsgevinsten bruges generelt til at finde forklaringer på at konsekvenserne varierer på tværs af boliger, lejere og udlejere. Derved undersøges det også, hvorvidt huslejereguleringen er målrettet de mindst velstillede lejere. Undersøgelsen baseres grundlæggende på en økonometrisk panel model, som forsøger at isolere effekterne på reguleringsgevinsten af en række baggrundskaraktistika. De udvælges ud fra en deskriptiv analyse, der identificerer umiddelbare sammenhænge mellem reguleringsgevinster og karakteristika ved boliger samt disses lejere og udlejere. Modellen estimeres med data for alle lige år i perioden 2002-10.

Resultaterne viser at lejerens disponible husstandsindkomst har en negativ effekt på gevinsten indtil indkomster på kr. 700.000. Gevinsterne er højest for de laveste indkomster, men de højeste indkomster på mindst kr. 800.000 har også forholdsvis høje gevinster. Denne effekt udsættes for testprocedurer, der blandt andet finder at husstande med høje indkomster opnår høje gevinster, fordi de bor i store boliger. Estimationen kontrollerer for boligens lejeloft, beliggenhed/landsdel, husstandsstørrelse, boligareal samt hvorvidt der er tale om et parcelhus, rækkehus, flerfamilieshus eller en etagebolig. Udlejerens karakteristika indgår med ejerforholdet (dvs. privatperson, selskab, selvejende institution mv.) og udlejningsform (dvs. "egentlig" privat udlejningsbolig eller udlejet ejerbolig). Endeligt kontrolleres der for lejerens nettoformue, uddannelsesniveau, arbejdsmarkedsstatus og herkomst.

Estimationen identificerer flere interessante sammenhænge. Der er en markant effekt af beliggenhed. Gevinsten er klart højest i Københavnsområdet og til dels Nordsjælland. Derefter følger Østjylland og Østsjælland. Det skal ses i forlængelse af at markedsværdierne er højest i disse landsdele. Gevinsten er markant lavere i udlejede ejerboliger, der tegner sig for en stadig større andel af private udlejningsboliger (lidt over 25 % i 2010). Lejere i disse boliger opnår alt andet lige en gevinst, der er ca. kr. 8.600 lavere end lejere i egentlige udlejningsboliger. Forklaringen skal findes i at udlejede ejerboliger udlejes til relativt høje faktiske huslejer. Dernæst er stigende nettoformue forbundet med en højere gevinst. Husstande med en videregående eller gymnasial uddannelse opnår en relativt høj gevinst. Det er også tilfældet for husstande, der som arbejdsmarkedsstatus er registreret som værende under uddannelse.

Undersøgelsen af fordelingsmæssige konsekvenser for den samlede danske befolkning gennemføres ved at omfatte både lejerner og udlejerne i analyser af boligreguleringsgevinster. Den samlede omfordeling af indkomst ved huslejerregulering skønnes for 2010 til netto kr. 8,6 mia. Skønnet er dannet ved at aggregere beregnede reguleringsgevinster, som opregnes til den fulde population af private udlejningsboliger med anvendelse til selvstændig helårsbeboelse. Den aggregerede gevinst er faldet med mere end kr. 1,6 mia. siden 2002-04, men stiger svagt i anden halvdel af årtiet. Skønnet er dog forbundet med væsentlig usikkerhed.

En meget stor andel af den samlede omfordeling tilfalder forholdsvis få boliger, som er karakteriseret ved at have meget høje markedsværdier. Huslejerreguleringen betyder derved at de mest værdifulde udlejningsboliger udlejes til meget lave huslejer. Det ses ved at ca. 21 % af den samlede omfordeling skønnes at tilfalde boligerne med de 5 % højeste markedsværdier. Til sammenligning opnår den halvdel af boligerne, som har de laveste markedsværdier, blot 17 %.

Udlejersiden er på det danske private udlejningsboligmarked karakteriseret ved at være sammensat af privatpersoner, udlejningsselskaber, pensionsinstitutter mv. Det skønnes at privatpersoner og interessentskaber bidrager med op til halvdelen af den samlede omfordeling. Hovedparten af disse udlejere er beboere på ejerboligmarkedet. Udlejnings-, forsikrings- og pensionselskaber tegner sig for mellem en fjerdedel og en tredjedel. Selvejende institutioner samt pensionskasser og andre foreninger bidrager med 13-16 %. Den resterende andel på 11-16 % tilskrives boliger med andet ejerforhold, som primært består af udlejede ejerboliger. Det vurderes at et bredt udsnit af den danske befolkning bidrager som udlejere til omfordelingen enten direkte som privatpersoner eller indirekte som investorer i selskaber, medlemmer i pensionskasser osv. Omfanget afhænger af afkastet på ejerskabet. Derved bør de fordelingsmæssige konsekvenser for udlejersiden ses i sammenhæng med danskernes formuefordeling. At de fleste danskere bidrager til omfordelingen i større eller mindre grad kommer også til udtryk gennem indkomstfordelingen. Det skønnes således at reguleringstab er spredt over et stort indkomstinterval³.

Lejersiden opnår som udgangspunkt gevinster ved huslejerregulering. Det vurderes at omfordelingen fortrinsvis tilfalder en afgrænset gruppe af lejere med disponible husstandsindkomster mellem kr. 100.000 og 225.000. De tegner sig for den største andel af omfordelingen. Indkomstintervallet omfatter samtidig hovedparten af lejere med reguleringsgevinster. Det fremgår desuden at lejere med de højeste indkomster og positive gevinster udgør et begrænset antal.

Udlejere og lejere kan sammenholdes for boliger, der ejes direkte af privatpersoner. Set under ét er denne gruppe af udlejere mere velstillede end sine lejere, da den gennemsnitlige disponible indkomst er ca. kr. 115.000 højere for udlejere end lejere. Det dækker dog over at lejerner i op imod hver fjerde bolig har højere disponibel indkomst end sine udlejere.

³ For udlejere udgør positive gevinster et tab, fordi huslejeindtægter reduceres relativt til en situation uden huslejerregulering. Det afspejles dog i udlejningsboligers markedsværdier. Tabene for udlejere af "egentlige" udlejningsboliger vil derfor ofte være opvejet af lavere anskaffelsespriser. Det vil derimod ikke være tilfældet for udlejede ejerboliger, som er erhvervet på ejerboligmarkedet.

1. Indledning

Huslejeregulering har indflydelse på om boligmarkedet er velfungerende. På det private udlejningsboligmarked i Danmark er huslejer generelt begrænset af et lejeloft, som regulerer boligforbruget ud fra omfordelingshensyn i den nordiske velfærdsmodel⁴. Det udgør et økonomisk-politisk instrument, som ikke fungerer direkte gennem skatte- og overførselssystemet. Lejeloftet kan virke lighedsskabende ved at omfordele økonomiske ressourcer mellem lejere og udlejere i en situation, hvor udlejerne er mere velstillede end lejerne. Samtidig kan lejeloftet skabe en mere retfærdig og fair adgang til boliger, hvor boligforbruget bestemmes af andet og mere end potentielle lejeres betalingsvillighed. Omkostningen er en mindre efficient udnyttelse af ressourcerne⁵. Der kan opstå boligmangel, fordi udlejere ikke vil imødekomme boligefterspørgslen til regulerede huslejer (jf. Glaeser & Luttmer (2003)). Samtidig kan udlejere have mindre tilskyndelse til at vedligeholde og forbedre boligens kvalitet (jf. Velfærdskommissionen (2006)). Boligforbruget er ofte inefficielt blandt lejerne, der opnår en huslejereguleret bolig. Bloze & Skak (2009) finder at disses forbrug opgjort i antal kvadratmeter er inefficielt lavt, hvilket til dels forklares med at regulerede huslejer afholder lejere fra at flytte til større boliger. OECD (2006) påpeger generelt risikoen ved at reducere boligmarkedets fleksibilitet, som er nødvendig for at imødekomme danskernes præferencer for boligforbruget og som i stigende grad skal sikre en tilstrækkelig høj mobilitet på arbejdsmarkedet.

I Danmark kompliceres huslejereguleringen af et differentieret lejeloft, som er betinget på boligens ibrugtagelsesår, anvendelse, kommunetilørsforhold, kvalitet mv. Udgangspunktet er et omkostningsbestemt lejeloft, som giver udlejere mulighed for at opkræve huslejer til at dække nødvendige driftsudgifter og et kapitalafkast på investeringen. Afhængigt af særligt ibrugtagelsesåret og områdets udbuds- og efterspørgselsrelation vil lejeloftet være lavere end markedshuslejen, som udlejere vil kunne opkræve i en situation uden huslejeregulering. For de ældste boliger vil forskellen endda være stigende, fordi det omkostningsbestemte lejeloft stiger mindre end forbrugerpriserne (DØR (2001)). Et kompliceret regelsæt i lejelovgivningen betyder at visse boliger er delvist undtaget og kan fastsætte huslejer i forhold til "det lejedes værdi" (ca. 14 %), hvorimod andre er helt undtaget et lejeloft (ca. 13 %) (Socialministeriet (2011a)).

Lejeloftet har eksisteret i forskellige former på det danske boligmarked i snart 100 år og er gennem årtier blevet kritiseret for at gøre boligmarkedet mindre velfungerende⁶. Det har holdt stand, men lejelovgivningen indebærer alligevel at konsekvenser af huslejereguleringen ændres gradvist. Det skyldes blandt andet at nybyggede boliger kan udlejes uden et lejeloft. På denne måde tilgodeser lovgivningen udvalgte grupper af boliger, som oplever liberalisering af prisdannelsen (jf. Skak (2010) og Christoffersen (2010)). Der kan herfra argumenteres for at der sker en opsplittelse af det private udlejningsmarked, hvor de ældste boliger diskrimineres ved at være omfattet af det mest restriktive lejeloft⁷. Det vil denne rapport undersøge. Som omfordelingsinstrument bør huslejeregulering være målrettet ved at tilgodese de mindst

⁴ Eurostat (2010) klassificerer det private udlejningsboligmarked i Danmark inden for et nordisk velfærdssystem, hvor forskelle i boligens tilgængelighed, husleje og kvalitet er små på tværs af private og øvrige udlejningsboliger. Et privat udlejningsmarked er ikke nødvendigvis indrettet i overensstemmelse med velfærdssystemet, da eksempelvis Finland og Norge ifølge Eurostat (2010) anvender liberale modeller for det private udlejningsboligmarked.

⁵ Udnyttelsen er Pareto efficient i tilfælde, hvor ingen husstande kan tildeles en bolig og derved stilles bedre uden at andre stilles dårligere (jf. Jehle & Reny (2001)).

⁶ DØR (2001) henviser til en rapport fra Det Økonomiske Råd i 1970, som konstaterede at huslejereguleringen allerede på dette tidspunkt var forældet. Arnott (1995) og Jenkins (2009) danner overblik over forskningsresultater overvejende for det amerikanske boligmarked.

⁷ Lejelovgivningen giver bl.a. mulighed for lejefastsættelse i forhold til det lejedes værdi, hvis boligen gennemgår gennemgribende forbedringsopgaver. Kravene er dog høje, og det er tvivlsomt om særligt ikke-professionelle udlejere reelt er i stand til at løfte dem.

velstillede lejere mest (Akerlof (1978))⁸. Spørgsmålet er om det faktisk er tilfældet? Rapporten søger derfor at identificere, hvem der opnår de højeste gevinster af et lejløft. Private udlejningsboliger udgør i denne sammenhæng et forbrugsgode for lejere. Tidligere undersøgelser fokuserer på lejerne og inddrager sjældent udlejerne. Rapporten søger i højere grad at analysere konsekvenser for den samlede befolkning ved også at omfatte udlejerne, der ofte anvender private udlejningsboliger som et investeringsgode.

Konsekvenser af huslejeregulering bør vurderes i lyset af fremtidige udfordringer, som det private udlejningsmarked kan forvente. De vil sandsynligvis byde på et stigende boligbehov. Beregninger for 2009 viste et behov på omkring 61.000 nybyggede private udlejningsboliger frem til 2025 (Skak (2010)). Det udgør en stor opgave for det fremtidige boligmarked, når vi ser på markedet i historisk perspektiv: Siden 1970'erne har nybygningen af privat udlejningsejendom været stærkt begrænset, og den eksisterende bestand er endda blevet reduceret markant (Velfærdskommissionen (2006)). Huslejereguleringens rolle i dette er usikker og vil ikke blive analyseret. Den kan dog være væsentlig, fordi det økonomiske incitament til at privatudleje ældre boliger mindskes, hvorved tilgangen af ældre udlejningsboliger alt andet lige må falde og omdannelsen af eksisterende udlejningsboliger til andels- og ejerboliger må stige.

Denne rapport giver en mikroøkonomisk undersøgelse af fordelingsmæssige konsekvenser af huslejeregulering på det private udlejningsmarked i Danmark. Konsekvenserne kvantificeres for hver enkelt bolig med en boligreguleringsgevinst, der beregner forskellen mellem huslejen i to markedssituationer: I den ene situation er den nuværende lejelovgivning gældende, og i den anden er huslejereguleringen afskaffet (jf. Gyourko & Linneman (1989) og Jespersen & Munch (2001)). Gevinsten anvendes som velfærdsmål til at analysere, hvor meget en given husstand/bolig tilgodeses af huslejereguleringen⁹.

Datagrundlaget består af registerdata på årsbasis for den fulde population af private udlejningsboliger, som anvendes til selvstændig helårsbeboelse. Det tilvejebringes af Danmarks Statistik med Bygnings- og boligregistret (BBR) som primær kilde til information på boliger, mens en række registre danner grundlag for information på lejere og udlejerne. Boligstøtteregistret giver information på faktiske huslejer. Der anvendes en kompliceret model til at estimere huslejer i en situation uden huslejeregulering. De betegnes som "pseudo" markedshuslejer og estimeres ud fra private udlejningsboligers markedsværdier i denne situation samt et boligomkostningsbegreb ("user cost"). Begrebet består af drifts, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskat, forventet boligprisinflation, et risikofrit afkast og en kalibreret risikopræmie, der prioriterer variationer mellem landsdele højt. Markedsværdierne approksimeres med prisstrukturen på ejerboligmarkedet, der anses som et sammenligneligt boligmarked uden huslejeregulering (jf. Jespersen & Munch (2001) m.fl.). Forslagssystemet i SKAT's vurderingsmodel værdifastsætter ejerboliger, og denne undersøgelse implementerer i videst mulige omfang forslagssystemet for private udlejningsboliger på baggrund af BBR, Ejendomsregistret og et specialudtræk fra SKAT. Boligreguleringsgevinster beregnes for alle lige år i perioden 2002-10 ved at sammenholde faktiske huslejer med pseudo markedshuslejer.

Rapporten er indledt med en sammenfatning, der blandt andet præsenterer resultaterne i undersøgelsen. Det er efterfulgt af en indledning i dette kapitel. Rapporten er herefter struktureret

⁸ Akerlof (1978) taler om at et velfærdssystem på den ene side kan være målrettet en gruppe af personer, som i gennemsnittet er nødlidende ("tagging needy groups"), eller på den anden side behandle alle personer ensartet ("treating all people uniformly"). Konteksten for denne rapport er at en målrettet huslejeregulering er optimal.

⁹ Der er tale om en komparativ statistisk analyse af gevinsten, som medregner partielle effekter for huslejer ved huslejereguleringens afskaffelse. Dynamiske effekter ved efterspørgsels- og udbudsændringer for private udlejningsboliger og øvrige boligtyper medregnes ikke.

ved i kapitel 2 at give et overblik over det danske private udlejningsboligmarked og mulige konsekvenser af huslejereguleringen. Vi redegør for markedets rolle på det samlede boligmarked og beskriver, hvordan forbruget af private udlejningsboliger udsættes for subsidiering og regulering. De mulige konsekvenser af huslejereguleringen præsenteres efterfølgende. Kapitel 3 dokumenterer undersøgelsens metoder og datagrundlag. Det indebærer at modellen for boligreguleringsgevinsten opstilles. Der gives en grundig redegørelse for tilvejebringelsen af faktiske huslejer og pseudo markedshuslejer og dermed for beregningen af reguleringsgevinster. Kapitel 3 giver desuden en opgørelse af andelen af boliger, som skønnes at være helt eller delvist undtaget et lejeloft. Det giver indsigt i en mulig opsplitning af markedet med hensyn til lejefastsættelse.

I de resterende kapitler undersøges huslejereguleringens fordelingsmæssige konsekvenser. Kapitel 4 identificerer umiddelbare sammenhænge mellem boligreguleringsgevinster og karakteristika ved boliger, lejere og udlejere. Boligmarkedet i 2010 er udgangspunktet, men udviklingen i 2000'erne omfattes også. Reguleringsgevinsterne estimeres i kapitel 5 med en økonometrisk panel model. Den klarlægger, hvorvidt der er statistisk belæg for sammenhængene og hvilke der er mest betydende. Kapitel 6 giver en vurdering af konsekvenserne for den samlede danske befolkning ved både at se på lejer- og udlejersiden. Endeligt indeholder kapitel 7 en konklusion på de grundlæggende problemstillinger.

2. Huslejeregulering på det private udlejningsboligmarked

Private udlejningsboliger udfylder en væsentlig rolle på det danske boligmarked. Det skyldes i vid udstrækning at mobiliteten i boligerne er høj (Skifter Andersen (2007)). Flytninger er ikke forbundet med omkostninger i samme størrelsesorden som for ejer- og andelsboliger. Det betyder blandt andet at private udlejningsboliger er unges mest hyppige boligvalg (Kristensen (2011)) og at de er tilgængelige for beboere med lavere indkomster. Samtidig imødekommer de ofte midlertidige boligbehov i danskernes karriere på boligmarkedet i forbindelse med pardannelse eller -splittelse (Skifter Andersen & Skak (2008)) og bevægelser på arbejdsmarkedet. De varetager dog ikke boligsociale opgaver, som tilfældet er for den almene boligsektor.

Markedet for private udlejningsboliger er præget af omfattende subsidiering og regulering, hvor huslejeregulering udgør en central bestanddel (kap. 2.1). Tidligere undersøgelser peger på en række konsekvenser af huslejeregulering, som påvises både internationalt og for det danske boligmarked (kap. 2.2). Denne undersøgelse kan ses i forlængelse af analyser i 1990'ernes Lejelovskommission (Boligministeriet (1997)), forårsrapporten fra Det Økonomiske Råd i 2001 (DØR (2001)) og den senere Velfærdskommission (Velfærdskommissionen (2006)).

2.1. Markedet for private udlejningsboliger

Private udlejningsboliger udgør ca. 18 % af den beboede boligbestand på omtrent 2,56 mio. boliger, hvoraf lidt under halvdelen anvendes til udlejning i det hele taget (Kristensen (2011)). Som følge af begrænset nybyggeri og omdannelse til andels- og ejerboliger er andelen dog mere end halveret siden 1970'erne (Velfærdskommissionen (2006)).

I dette kapitel vil der blive redegjort for det private udlejningsmarkeds rolle ved først at se på markedets boliger og lejere, som adskiller sig fra det øvrige boligmarked på flere områder (kap. 2.1.1). Historien bag huslejeregulering vil samtidig blive skitseret. Efterfølgende vil markedets subsidiering og regulering blive beskrevet. Subsidieringen optræder direkte gennem byfornyelses- og boligstøtteordninger (kap. 2.1.2) og indirekte gennem udlejerens beskatning (kap. 2.1.3). Reguleringen er formuleret i lejelovgivningen, hvor en række bestemmelser vedrører lejefastsættelse (kap. 2.1.4).

2.1.1. Den private udlejningsboligsektor

I hovedstadsområdet og de største byer er op mod halvdelen af private udlejningsboliger beliggende. Det viser beregninger med registerdata for 2004, hvor de største byer omfatter Aarhus, Odense og Aalborg kommuner (Skifter Andersen (2007)). Boligerne er forholdsvis gamle i Københavns og Frederiksberg kommuner, da flere end 70 % er opført før 1940. I resten af landet er ca. 55 % opført før 1940, når der ses bort fra de øvrige hovedstadskommuner, hvor en stor del er opført i 1960'erne og 1970'erne. De er generelt mest udbredte blandt mindre boliger og er desuden overrepræsenterede blandt boliger, der skønnes at have lav kvalitet på grund af installationsmangler (dvs. manglende køkken, bad, toilet eller centralvarme).

Forskelle i beboersammensætningen mellem den private udlejningssektor og de øvrige boligsektorer kommer blandt andet til udtryk gennem forskelle i familieforhold, aldersgrupper, indkomst og socioøkonomisk status (Skifter Andersen (2007)). Husstande bestående af unge par eller enlige uden børn, særligt unge enlige, er overrepræsenterede i private udlejningsboliger. Børnefamilier samt midaldrende og ældre par er underrepræsenterede. I og med at enlige er

lejere i relativt mange boliger er den gennemsnitlige husstandsindkomst i den private udlejningssektor ca. 30 % lavere end på landsplan. Den er dog 10-20 % højere end i den almene boligsektor. En anden forklaring på indkomstforskellene er at blot 45 % af private boliglejere er registrerede som beskæftigede, hvilket er knap 15 procentpoint lavere end på landsplan. Studerende er stærkt overrepræsenterede, men kun i de største byer (Københavns, Frederiksberg, Aarhus, Odense og Aalborg kommuner). Uden for de største byer er ledige, kontanthjælpsmodtagere og førtidspensionister overrepræsenterede i mindre grad.

Det private udlejningsmarkeds rolle er påvirket af subsidieringen og reguleringen af dette og øvrige boligmarkeder. Huslejereguleringen har udgjort en central bestanddel siden indførelsen for snart 100 år siden. I 1916 blev den indført første gang med henblik på at undgå at kraftig inflation i det almindelige prisniveau skulle føre til tilsvarende huslejestigninger (Boligministeriet (1993)). Den mistede sin betydning ti år senere som følge af negativ prisinflation. I 1939 blev huslejereguleringen genindført med et huslejestop. Huslejerne var således fastlåste på 1939-niveauet helt frem til 1951. Baggrunden var frygt for boligmangel i særligt storbyerne (DØR (2001)) og voksende prisinflation (Boligministeriet (1993)). Denne gang blev det ikke afløst af negativ prisinflation, så i 1951 blev lejestoppet erstattet af et lejeloft, som tillod begrænsede lejestigninger fra 1939-niveauet. I 1966 blev det som led i boligforliget besluttet at huslejer gradvist frem til 1974 skulle vende tilbage til et markedsbestemt niveau. Forliget blev blandt andet baseret på forventninger om faldende prisinflation og rentefald. Intentionen blev imidlertid ikke realiseret på grund af betydelig inflation og rentestigninger (OECD (2006)). Konsekvensen blev et lejeloft, hvor huslejer blev fastsat med udgangspunkt i omkostninger ved udlejning, som i begrænset omfang kunne reguleres med prisinflationen. Det blev udmøntet som en supplerende lejelovgivning (boligreguleringsloven) i 1975. Boligpolitikken har siden været præget af mindre justeringer, herunder udvidelse af boligernes muligheder for at overgå til et mindre restriktivt lejeloft.

2.1.2. Direkte subsidiering

Den direkte subsidiering af det private udlejningsmarked tilfalder både lejere og udlejere. Hensigten kan være at gøre boliger og områder mere attraktive, at sikre et rimeligt boligforbrug til dem med lave indkomster, at påvirke den økonomiske aktivitet i det hele taget osv.

Byfornyelsesordningen yder tilskud til udvalgte vedligeholdelses- og forbedringsopgaver i private udlejningsboliger ("byggningsfornyelse") samt støtte til fornyelse af nedslidte byområder og nyere boligområder med store sociale problemer ("områdefornyelse")¹⁰. Bygningsfornyelsen er rettet mod de ældste private udlejningsboliger, som er væsentligt nedslidt og opført før 1950 eller som mangler tidssvarende opvarmnings- eller toiletforhold. Derudover kan private udlejningsboliger, som har fået energimærkning med forslag til energiforbedringer, søge tilskud uanset alder.

I boligstøtteordningen ydes tilskud til lejerens huslejeudgifter med henblik på at substituere boligforbruget for husstande med forholdsvis lave indkomster. Berettigelse og omfang af tilskuddet bestemmes med udgangspunkt i husleje, boligstørrelse, husstandssammensætning samt indkomst- og formueforhold¹¹. Derudover kan der i enkelte tilfælde ydes lån til private

¹⁰ Ministeriet for by, bolig og landdistrikter (www.mbbi.dk, "By og land", "Byfornyelse").

¹¹ Ministeriet for by, bolig og landdistrikter (www.mbbi.dk, "Bolig", "Private udlejningsboliger", "Boligstøtte").

boliglejeres betaling af depositum. Tilskuddene ydes i form af enten boligydelse til pensionister eller boligsikring til alle andre. Reglerne for boligydelse er lempeligere end for boligsikring¹².

2.1.3. Beskatning

Private boliglejere er ikke underlagt beskatning ved afholdelse af huslejeudgifter, men udlejere vil i en vis grad overvælte sin beskatning til lejere. For udlejere er udlejning af fast ejendom i udgangspunktet at betragte som selvstændig erhvervsvirksomhed¹³. De er generelt underlagt beskatning af den løbende drift og af gevinster ved afståelse af ejendomme. Beskatningen afhænger af om udlejer er underlagt personskatteregler, selskabsskatteregler eller særlige skatteregler for pensionsinstitutter.

Nettooverskuddet ved ejendommens løbende drift indgår som skattepligtig indkomst for udlejere med person- eller selskabsbeskatning. Det beregnes som indtægter vedrørende driften (primært huslejeindtægter) fratrukket udgifter til administration, renovation, forsikring, vedligeholdelse, ejendomsskatter mv. samt renteudgifter. Forbedringsudgifter, som bringer ejendomme i bedre stand end på anskaffelsestidspunktet, kan ikke fratrækkes. Kapitalgevinster ved afståelse af ejendomme indgår som skattepligtig indkomst i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven (EABL) og opgøres som forskellen mellem afståelsessum og anskaffelsessum (EABL § 4)¹⁴.

Pensionsinstitutter i form af livsforsikringselskaber, pensionskasser og -fonde beskattes med 15 % af det skattepligtige formueafkast på ejendomme i henhold til pensionsafkastbeskatningsloven (PAL). Af denne fremgår at overskud eller underskud ved drift af fast ejendom beregnes efter de almindelige regler om skattepligtig indkomst (PAL § 15, stk. 2). Gevinster eller tab på fast ejendom opgøres som forskellen mellem værdierne ved årets udløb og begyndelse (PAL § 15, stk. 3). Dermed beskattes urealiserede gevinster løbende. Ved afståelse beskattes den realiserede gevinst opgjort som en kontantværdi af afståelsessummen fratrukket værdien ved årets begyndelse. Der eksisterer dog lempelige regler for en række ejendomme, hvor pensionsinstitutters afkast er skatteundtaget (Velfærdskommissionen (2006), boks 12.12).

2.1.4. Regulering og huslejefastsættelse

Den gældende lejelovgivning regulerer lejer-udlejer forholdet på det private udlejningsboligmarked. Alle udlejningsboliger, der ikke er undtaget fra anden lejelovgivning, er underlagt bestemmelserne i lejeloven (LL). De vedrører blandt andet lejeaftalen, lejeres brug af og betaling for det lejede, huslejefastsættelse, tilbudspligt samt specifikation og beskyttelse af lejeres rettigheder. Boligreguleringsloven (BRL) supplerer med bestemmelser vedrørende lejefastsættelse, kommuners krav til boligers benyttelse mv.¹⁵

¹² De seneste initiativer med BoligJobordningen og en støtteordning til energirenovering subsidierer ligeledes boligforbruget (jf. www.fm.dk, "Aftaler om Finansloven for 2012", sider 23-24, publiceret i november 2011). BoligJobordningen fungerer indirekte som et ligningsmæssigt fradrag for lønudgifter til serviceydelser omkring boligen. Den blev indført på forsøgsbasis fra 1.6.2011 og videreført med en grønnere profil i 2012. Ordningen vil blive nedlagt ved indgangen til 2013, hvor en ny støtteordning med tilskud til energirenovering træder i kraft.

¹³ www.skat.dk, pjecen "Udlejningsejendomme", serienr. P nr. 15. Reglerne gennemgås med baggrund i denne pjece og Velfærdskommissionen (2006), kap. 12.5.1. Der ses på regler for helårsboliger, som udelukkende anvendes til udlejning i hele året.

¹⁴ Anskaffelsessum omregnes til enten en kontantværdi på anskaffelsestidspunktet (hvis anskaffet 1.5.1993 eller senere) eller ejendomsværdien per 1.1.1993 plus et tillæg (hvis anskaffet før 1.5.1993) (EABL § 4, stk. 2-3). Afståelsessum omregnes til en kontantværdi på afståelsestidspunktet (EABL § 4, stk. 4). Begge summer reguleres for forbedringer og afskrivninger (EABL § 4A, 5 og 5A).

¹⁵ Lejelovgivningen er karakteriseret ved at en række bestemmelser er præceptive til lejers fordel.

I størstedelen af landets kommuner er huslejen i private udlejningsboliger begrænset af et lejeloft, der fastsættes som den omkostningsbestemte husleje (BRL, kap. 2). Det betyder at udlejere skal fastsætte huslejen med udgangspunkt i ejendommens nødvendige driftsudgifter til administration, vedligeholdelse, forsikring, skatter, afgifter mv. (BRL § 8). Driftsudgifterne kan justeres med den almindelige prisinflation. Herudover kan udlejere opkræve et kapitalafkast afhængigt af ejendommens år for ibrugtagelse (BRL § 9). Hvis ejendommen er ibrugtaget før 1964 kan afkastet ikke overstige 7 % af den offentlige ejendomsværdi, som blev fastsat per 1.4.1973. Afkastet fastsættes som en andel af ejendommens anskaffelsessum, hvis den er ibrugtaget i 1964 eller senere. Den ligger på 8 % for ibrugtagelse i 1964, 10 % for ibrugtagelse i 1965-69, 12 % for ibrugtagelse i 1970-73 og 14 % for ibrugtagelse i 1974 eller senere. Kapitalafkastet justeres ikke med inflationen.

Private udlejningsboliger kan af en række årsager være undtaget bestemmelserne om omkostningsbestemt lejefastsættelse. Boliger med ibrugtagelse senere end 31.12.1991 kan anvende fri lejefastsættelse uden et lejeloft (BRL § 15a, stk. 1). Det samme gør sig gældende for boliger, der senest per 31.12.1991 lovligt udelukkende blev benyttet til eller lovligt udelukkende var indrettet til erhvervsformål og senere omdannet til beboelse (BRL § 15a, stk. 2)¹⁶. Frie huslejer må dog ikke modstride bestemmelserne i aftalelovens § 36 om urimelige eller uredelige aftaler.

Boliger kan under visse forudsætninger anvende lejefastsættelse i forhold til "det lejedes værdi" (LL § 47). Det betyder at huslejen er begrænset af et lejeloft, som er bestemt ud fra hvad der i almindelighed er gældende i samme område for en bolig med tilsvarende størrelse, art, kvalitet og vedligeholdelsesstand. Dette vurderes af landets huslejenævn og boligretter og er ikke bestemt via en udbuds- og efterspørgselsrelation. Huslejer i forhold til det lejedes værdi er derfor lavere end frie huslejer og samtidig højere end omkostningsbestemte¹⁷. Det skyldes at områder sædvanligvis er sammensat af boliger, der anvender forskellige bestemmelser for lejefastsættelse. Hvorvidt boliger, som ikke er kvalificeret til fri lejefastsættelse, kan anvende et lejeloft i forhold til det lejedes værdi bygger på komplicerede regler. I en mindre del af kommunerne har kommunalbestyrelser valgt at kap. II-V og VII i BRL ikke skal være gældende (BRL, kap. I). Omkostningsbestemt lejefastsættelse gælder derfor ikke for boliger i disse "uregulerede" kommuner. I de øvrige "regulerede" kommuner har udlejere alligevel mulighed for at benytte det lejedes værdi, hvis boligen tilhører en "80-20"-ejendom eller en "småejendom" (BRL § 4, stk. 3 og 5). Det samme er tilfældet for såkaldte "§ 5, stk. 2"-boliger, som er gennemgribende forbedret ved lejemålets indgåelse (BRL § 5, stk. 2)¹⁸. Småejendomme er dog underlagt en supplerende bestemmelse om at huslejer ikke væsentligt kan overstige huslejer i tilsvarende lejemål i store ejendomme (BRL, kap. IV, a). Da store ejendomme i udgangspunktet er underlagt et omkostningsbestemt lejeloft vil boliger i småejendomme reelt også være det.

¹⁶ Det skal fremgå i lejeaftalen at lejemålet er omfattet af bestemmelse om fri lejefastsættelse (BRL § 15, stk. 2). Øvrige boliger med mulighed for denne form for lejefastsættelse omfatter boliger, der er nyindrettet til beboelse eller er nyindrettede enkeltværelser i tagetager under forudsætning af at de per 1.9.2002 ikke var benyttet eller registreret til beboelse. Hertil kommer boliger, der er lejligheder eller enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvortil der er givet byggetilladelse efter 1.7.2004 (BRL § 15a, stk. 3).

¹⁷ Socialministeriet (2003) indhenter huslejeoplysninger for 2002 i en spørgeskemaundersøgelse blandt 2.000 private udlejningsejendomme i kommuner, hvor BRL var fuldt ud gældende. Omkostningsbestemte huslejer beregnes per kvadratmeter til mellem kr. 484 og 516 (vægtede gennemsnit) afhængigt af ejendomsstørrelse. Frie huslejer beregnes til kr. 776 for udlejning iht. BRL § 15a, stk. 1 og kr. 544 for udlejning iht. BRL § 15a, stk. 2. Huslejer i forhold til det lejedes værdi ligger på kr. 605, med mindre udlejning sker efter gennemgribende boligforbedringer, som fører til huslejer på kr. 792.

¹⁸ Ejendomme med mere end 80 % af bruttoetagearealet anvendt til ikke-beboelse per 1.1.1980 betegnes som "80-20"-ejendomme. Ejendomme med færre end syv beboelseslejligheder per 1.1.1995 betegnes som "småejendomme". BRL indeholder flere muligheder for undtagelse fra omkostningsbestemt lejefastsættelse.

2.2. Konsekvenser af huslejeregulering

Et huslejeloft påvirker efterspørgslen og udbuddet af boliger. Ifølge klassisk økonomisk teori vil markedsmekanismen skabe en efficient udnyttelse af boligbestanden, hvor hver bolig tildeles husstanden med højeste betalingsvillighed. Lejeloftet er et økonomisk-politisk instrument, som kan bruges til at påvirke udnyttelsen ud fra omfordelingshensyn i den nordiske velfærdsmodel¹⁹. Omkostningen er en mindre efficient udnyttelse, da markedsmekanismen forvrides ved at huslejer ikke frit kan fastsættes i lejer-udlejer forholdet. Huslejereguleringens konsekvenser bør derfor vurderes ud fra en afvejning af efficiens- og omfordelingshensyn (jf. Andersen (2004)).

Under forudsætning af at lejeloftet er lavere end markedshuslejen vil lejere overefterspørge boliger. Udlejere vil ikke imødekomme efterspørgslen og vil endda reducere udbuddet til en bestand, som er mindre end i en situation uden et lejeloft. Der følger en række mulige konsekvenser i kølvandet på lejeloftet og dette mismatch mellem udbud og efterspørgsel, som dette kapitel vil redegøre for. De kompliceres af at lejeloftet på det private udlejningsmarked er differentieret ved at visse boliger er helt eller delvist undtaget. Konsekvenserne for efficiens vil blive behandlet i kap. 2.2.1. Det vil blive efterfulgt af først udlejerens tilbøjelighed til at investere i private udlejningsboliger (kap. 2.2.2) og dernæst fordelingsmæssige konsekvenser (kap. 2.2.3). I kap. 2.2.4 vil konsekvenser for det samlede boligmarked blive belyst.

2.2.1. Inefficiet udnyttelse af private udlejningsboliger

Overefterspørgslen efter private udlejningsboliger kan oversættes til en boligmangel, hvor mulige lejere står i kø for at få en bolig, som er reguleret af et lejeloft. Boligen tildeles ikke nødvendigvis lejeren med højeste betalingsvillighed. Markedsmekanismen forvrides i stedet af andre mekanismer, som resulterer i en mindre efficient udnyttelse af boligbestanden (Glaeser & Luttmer (2003) og Bloze & Skak (2009)).

I praksis tildeles en bolig ofte lejeren, som står øverst på en venteliste baseret på kriterier som anciennitet, familieforhold, akut boligbehov mv. Tildelingen kan også ske på baggrund af personlige relationer i et afgrænset netværk eller via opslag på internettet, hvor udlejer kan udvælge en lejer på baggrund af information om denne. Variationer i udbuddet, asymmetrisk information og transaktionsomkostninger vil også have betydning. Endeligt vil tildelingen indeholde en grad af tilfældighed. Der kan derfor tales om at mulige lejere deltager i et "boliglotteri", hvor de kan vinde en besparelse i huslejudgifterne (jf. DØR (2001), Glaeser & Luttmer (2003), Velfærdskommissionen (2006) m.fl.). Lotteriets tabere er, udover udlejere, gruppen af mulige lejere, som efterspørger huslejeregulerede boliger uden at blive tildelt en²⁰. De er nødsaget til at søge mod nyere private udlejningsboliger og andre boligtyper.

Betalingsvillighed er fortsat en betydende faktor. Det er ikke usandsynligt at udlejere via opslag ofte udvælger lejere med længere uddannelse og i beskæftigelse, som må forventes at have relativt høje indkomster. Et andet eksempel vedrører lejere med lave indkomster, som kan være afskåret fra lejeregulerede boliger, hvor huslejen er høj i kraft af et stort boligareal, et forholdsvis højt kapitalafkast og lignende. Der er også risiko for et sort marked, hvor mulige lejere med høj betalingsvillighed betaler "penge under bordet" for at blive tildelt en given bolig (DØR

¹⁹ Der kan være andre årsager end omfordelingshensyn til at intervenere på et boligmarked. Markedet kan være præget af eksternaliteter og imperfekt konkurrence, hvorved *veldesignet* huslejeregulering kan resultere i mere efficient udnyttelse (jf. Arnott (1995)). Et lejeloft kan eksempelvis begrænse udlejere i at fastsætte huslejer over marginalomkostninger i tilfælde, hvor de kan udnytte en monopolstatus. Huslejeregulering kan også forsikre lejere mod økonomisk usikkerhed fra bl.a. pludselige eller store lejestigninger (Arnott (1995)).

²⁰ Thies (1993) viser for huslejeregulering på det amerikanske boligmarked at visse lejere, som faktisk er blevet tildelt en huslejereguleret bolig, også oplever tab. Det skyldes at beregningerne involverer lejerens søgeomkostninger til disse boliger, som er højere end på et ureguleret marked.

(2001)). Et fjerde eksempel er de såkaldte "forældre-købte" boliger, der udlejes til at dække unges boligforbrug, særligt i forbindelse med uddannelse. Her er forældres betalingsvillighed, via ejerboligmarkedet, afgørende for om unge kan opnå en privat udlejningsbolig.

En inefficent udnyttelse kommer også til udtryk ved at et lejeloft reducerer mobiliteten på boligmarkedet (ifølge Gyourko & Linneman (1989), DØR (2001), Munch & Svarer (2002) m.fl.). Det skyldes grundlæggende at lejere i huslejeregulerede boliger opnår en gevinst, der udgør besparelsen i huslejeudgifterne. Den vil gå tabt ved fraflytning og kan derfor i et vist omfang fastholde lejere i boligerne, medmindre de er i stand til at opnå en anden lejereguleret udlejningsbolig²¹. En problemstilling er dernæst om reduceret mobilitet på boligmarkedet vil føre til at mobiliteten på arbejdsmarkedet reduceres. Den umiddelbare hypotese er at lejere med en gevinst af lejeloftet afholdes fra at søge og acceptere stillinger uden for sit "lokale" arbejdsmarked. Svarer, Rosholm & Munch (2005) finder belæg for denne effekt på baggrund af registerdata i Danmark. Relationen mellem mobilitet på bolig- og arbejdsmarkedet er dog ikke entydig, fordi gevinsten omvendt øger tilbøjeligheden til at søge og acceptere stillinger på det lokale arbejdsmarked. De finder ikke belæg for at gevinsten hverken øger eller mindsker villigheden til at pendle over længere afstande.

2.2.2. Investering i private udlejningsboliger

For udlejere er den umiddelbare konsekvens af et lejeloft at de går glip af huslejeindtægter. De forventede fremtidige indtægter ved boligudlejning er derfor påvirket negativt. Det vil alt andet lige betyde lavere ejendomsværdier, som vil influere på udlejerens tilbøjelighed til at udbyde og investere i privat udlejningsejendom gennem vedligeholdelse, forbedringer og nybyggeri.

Lejeloftet afhænger af boligens ibrugtagelsestidspunkt: Det er mest restriktivt for de ældste boliger og bliver generelt mindre restriktivt for senere ibrugtagelse. Konsekvensen kan være efterslæb i vedligeholdelsen og dermed forholdsvis lav kvalitet af lejeregulerede boliger, da udlejere ikke kan dække vedligeholdelsesudgifter med huslejestigninger. Der forventes umiddelbart ikke tilsvarende udskydelse eller udeladelse af boligforbedringer, fordi udgifter hertil under visse forudsætninger kan dækkes med lejestigninger. DØR (2001) anfører dog udlejerens incitament til at lade boliger med det mest restriktive lejeloft forfalde, hvorefter de senere kan renoveres gennemgribende og overgå til huslejer i forhold til det lejedes værdi. Hvorvidt lejeloftet mindsker udlejerens tilbøjelighed til at investere i vedligeholdelse og forbedringer afhænger også af renteniveauet og af om udgifterne kan fratrækkes i skattepligtig indkomst²².

I Danmark er privat udlejningsbyggeri umiddelbart påvirket af huslejereguleringen i begrænset omfang, fordi boliger i nybyggede ejendomme udlejes til frie huslejer. Det forudsætter at lejeloftet for lejeregulerede boliger har begrænset betydning for den frie lejefastsættelse i de øvrige private udlejningsboliger. Hvis overefterspørgslen efter regulerede boliger i stedet presser frie huslejer

²¹ Hvis studerende er lejere i en "billig" bolig omfattet af lejeloft, så kan gevinsten afholde dem fra at flytte, når de afslutter uddannelsen og indtræder i arbejdsstyrken. Det er til trods for at indkomsten på dette tidspunkt øges markant og derved muliggør et større boligforbrug (i kr.). Et andet eksempel er familier, der oplever at børn og unge flytter hjemmefra. I den situation mindskes behovet for et stort boligforbrug (i m²), men et lejeloft kan afholde familien fra at flytte til en mindre bolig. Det samme kan ses i familier ved skilsmisse eller dødsfald.

²² Velfærdskommissionen (2006) giver en diskussion. For det første skelnes der mellem udgifter til vedligeholdelse og forbedringer. I lejelovgivningen adskiller forbedringer sig ved at tilføre "ejendommen kvaliteter eller egenskaber, som lejereren ikke allerede efter lejeaftalen har krav på" (citater side 677). For det andet skal opmærksomheden henledes på at skattelovgivningen definerer forbedringer som investeringer, der bringer "ejendommen i bedre stand, end den var ved erhvervelsen" (citater side 677). Definitionerne er ikke altid sammenfaldende. Det fremføres til tilbøjeligheden til at investere mindskes, med mindre udgifterne kan specificeres som forbedringsudgifter i lejer-udlejer forholdet (iht. lejelovgivning) og som vedligeholdelsesudgifter i skattepligtig indkomst (iht. skattelovgivn.).

op, så forventes det alt andet lige at huslejereguleringen indebærer øget nybygning²³. Nybygningen af private udlejningsboliger har imidlertid været lav siden 1970'erne. Det skyldes dels at der ikke gives direkte tilskud til opførelse af private udlejningsboliger, i modsætning til andre boligtyper, og dels perioder med høje ejerboligpriser, som gør det mere fordelagtigt at sælge nyopførte ustøttede boliger på ejerboligmarkedet frem for at udleje dem (Socialministeriet (2004)). Samtidig er mange private udlejningsboliger blevet omdannet til andels- og ejerboliger.

2.2.3. Omfordeling mellem private lejere og udlejere

Huslejeregulering indebærer at indkomst omfordeles mellem lejere og udlejere af private udlejningsboliger. Lejerne i boliger omfattet af et lejløft, som er lavere end markedshuslejen, opnår en ubeskattet gevinst²⁴. Det sker primært på bekostning af udlejere. Omfordelingen er modsatrettet for boliger med frie huslejer i tilfældet, hvor lejløftet presser dem op.

Omfordelingen ved huslejeregulering øger økonomisk lighed i samfundet, hvis gevinsterne er målrettet de mindst velstillede husstande samtidig med at de "finansieres" af mere velstillede (jf. Akerlof (1978)). Ifølge DØR (2001) er gevinsterne ikke målrettet de mindst velstillede. Det skyldes at husstande i de højeste og laveste indkomstgrupper opnår de højeste gevinster, mens husstande i mellemindkomstgrupper opnår de laveste. Det bemærkes endvidere at lavindkomster omfatter forholdsvis mange studerende (1.-2. indkomstdecil), hvorimod mellemindkomster omfatter mange pensionister (3.-5. decil). Andre argumenterer for det modsatte ved at påpege at de højere indkomstgrupper med høje gevinster omfatter få husstande, samtidig med at gevinsterne relativt til disponibel indkomst er større for lavere indkomstgrupper (jf. blandt andre Sørensen (2004)).

Andersen (2004) diskuterer lighed som begreb og skelner blandt andet mellem lighed i forhold til en proces henholdsvis et slutresultat²⁵. Ovenfor taler vi om økonomisk lighed i slutresultatet, som kan udtrykkes med husstandes indkomstfordeling. Vi kan også se på lighed i det realiserede boligforbrug. Processen vedrører i denne rapport husstandes muligheder for at blive tildelt en privat udlejningsbolig. Man kan argumentere for at huslejeregulering skaber en mere lige adgang til udlejningsboliger baseret på mere end betalingsvillighed. Konsekvensen kan være mere forskelligartet beboersammensætning i forhold til indkomst, uddannelse, socioøkonomisk status mv. i områder, som mindre velstillede ellers ville være afskåret fra.

2.2.4. Betydning for det samlede boligmarked

Overefterspørgslen efter huslejustilregulerede private udlejningsboliger betyder at efterspørgslen efter nyere private udlejningsboliger og andre boligtyper øges. Lejløftet vil derfor formentlig betyde højere priser på de dele af boligmarkedet, hvor efterspørgslen øges (DØR (2001)). Andersen & Rasmussen (1997) vurderer eksempelvis at ejerboligpriser vil falde ved afskaffelse af huslejeregulering. Det samlede boligudbud vil på lidt længere sigt være påvirket af øget efterspørgsel, blandt andet fordi incitamentet til nybyggeri og omdannelse af udlejningsboliger til andels- og ejerboliger øges. Det er dog vanskeligt at vurdere betydningen for det samlede boligmarked, da huslejereguleringen skal ses som bestanddel i den generelle regulering.

²³ DØR (2001) skønner at huslejereguleringen har ført til højere huslejer i de yngste udlejningsboliger.

²⁴ Gevinsten vil blive beskattet, hvis udlejning sker som led i et almindeligt ansættelsesforhold (jf. Kildeskatteloven § 43, stk. 1 og LL § 16).

²⁵ Det kan også betegnes som lighed vurderet ex ante henholdsvis ex post (jf. Arnott (1995)).

3. Metoder og datagrundlag

Rapporten omfatter en registerbaseret undersøgelse af huslejeregulering på det private udlejningsmarked i Danmark i det 21. århundrede. Det baseres på en model, som danner et velfærdsmål til at kvantificere fordelingsmæssige konsekvenser. Velfærdsmålet tager udgangspunkt i huslejerne i to markedssituationer. I den ene situation gælder den nuværende regulering, hvor husstandes "faktiske" husleje er realiseret. I den anden situation er huslejereguleringen afskaffet og en markedshusleje vil realiseres. Markedshuslejen knyttes til en "pseudo"-betegnelse, da det er vanskeligt at beregne huslejeniveauet på et marked uden huslejeregulering.

Modellens velfærdsmål benævnes som boligreguleringsgevinsten, der vil blive defineret i kap. 3.1. Datagrundlaget for boliger og disses lejere og udlejere på det private udlejningsmarked vil blive beskrevet i kap. 3.2. Emnet for de efterfølgende kapitler er beregningen af boligreguleringsgevinster. Der vil blive redegjort detaljeret for tilvejebringelsen af faktiske huslejer (kap. 3.3) og estimationen af pseudo markedshuslejer (kap. 3.4). Alle beløb i rapporten er omregnet til 2010-kr.²⁶

3.1. Model for boligreguleringsgevinst

Reguleringsgevinsten for boliger/husstande defineres som forskellen mellem en pseudo markedshusleje og den faktiske husleje. Markedshuslejen ($H_{j,t}^M$) vil blive realiseret på et privat udlejningsmarked uden huslejeregulering, hvorimod den faktiske ($H_{j,t}^F$) er realiseret med gældende regulering. Med inspiration i Gyourko & Linneman (1989) og Jespersen & Munch (2001) udtrykkes reguleringsgevinsten i kr. for en privat udlejningsbolig j som:

$$RG_{j,t} = H_{j,t}^M - H_{j,t}^F \quad (1)$$

Gevinsten i år t er defineret som den kompenserende variation, der bruges som velfærdsmål til at kvantificere huslejereguleringens konsekvens for huslejer (jf. udledning i boks 3.1)²⁷. Den angiver hvilket beløb, lejere skal kompenseres med, for at opnå samme nytte af boligforbruget før som efter afskaffelse af huslejereguleringen. Positive gevinster fortolkes således som lejerens fortjeneste ved gældende huslejeregulering, alternativt udlejerens tab²⁸.

Med andre ord fastsættes den kompenserende variation på en måde, hvor husstandes initiale nytteniveau under faktiske huslejer er uændret under nye markedshuslejer. Det forudsættes at husstande forbruger den samme mængde af boliger under markedshuslejer som under faktiske huslejer. Reguleringsgevinsten beror dermed på en antagelse om konstant betalingsvillighed, der gør at husstande ikke tilpasser boligforbruget til ændringer i huslejer per m².²⁹ Denne form for komparativ statistisk analyse medregner ikke dynamiske effekter som følge af ændringer i boligefterspørgsel og -udbud.

²⁶ Omregningen anvender Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks (jf. www.statistikbanken.dk, "PRIS8").

²⁷ Der er tale om en statisk model, hvor husstande hvert år optimerer sit forbrug givet en budgetrestriktion med henblik på at maksimere sin nytte i året. Der tages ikke hensyn til forventet fremtidig nytte, og husstandes aktiver og gæld indgår ikke i budgetrestriktionen. En mere generel model baseret på tidsseparabel forventet nytte over husstandes levetid kan ses i Miles (1994).

²⁸ For udlejere udgør positive gevinster et tab, når der sammenlignes med en situation uden huslejeregulering. Disse tab vil være afspejlet i udlejningsboligers markedsværdier under gældende regulering, hvorved udlejere kan forventes at have erhvervet boliger til lavere priser. Det er dog ikke nødvendigvis tilfældet. Vi vil bl.a. se at hver fjerde private udlejningsbolig er at betragte som en udlejet ejerbolig i 2010.

²⁹ Problemstillingen er beskrevet med en illustrativ model i Jespersen & Munch (2001). Denne undersøgelse bruger m² som boligomfang.

Boks 3.1. Model for boligreguleringsgevinst som velfærdsmål

Boliger modelleres som et forbrugsgode, der imødekommer lejeres efterspørgsel efter bolig tjenester. Betragt $\mathbf{p}_t^F = (p_t^F \ p_t^{\sim})$ som en (1×2) -vektor for priser på forbrug af boliger (p_t^F) og øvrige goder (p_t^{\sim}). Mængder af forbrug er udtrykt med $\mathbf{x}_t = (x_t \ x_t^{\sim})$ som (1×2) -vektor. Alle goder antages at være normale. Dermed er boligforbruget i antal m² angivet som x_t og boligens faktiske årlige husleje per m² som p_t^F . Det antages at husstande har pæne præferencer for forbrug, som udtrykkes med en direkte nyttefunktion for husstand j :

$$u(\mathbf{x}_{j,t}) \quad (2)$$

Rationelle og nyttemaksimerende husstande fastsætter forbruget således at de opnår størst mulig nytte med givne priser og indkomst ($y_{j,t}$). Det betyder at de vil efterspørge mængderne:

$$x_{j,t} = x_{j,t}(\mathbf{p}_t^F, y_{j,t}) \quad \text{og} \quad x_{j,t}^{\sim} = x_{j,t}^{\sim}(\mathbf{p}_t^F, y_{j,t}) \quad (3)$$

Den indirekte nyttefunktion defineres som nytten i optimum, hvor husstande hvert år maksimerer sin nytte ved at fastsætte forbruget under bibetingelse af sin budgetrestriktion:

$$v(\mathbf{p}_t^F, y_{j,t}) = \max_{\mathbf{x}_{j,t}} u(\mathbf{x}_{j,t}) \quad \text{s.t.} \quad \mathbf{p}_t^F \mathbf{x}_{j,t}' = y_{j,t} \quad (4)$$

Ligning (4) udtrykker husstandes nytte af forbrugsgoderne, som de fastsætter i optimum. Derved kan ligningen bruges til at bestemme nytten for givne priser, som husstande med givne indkomster udleder. Hvis huslejereguleringen afskaffes vil prisen på boligforbrug blive ændret fra p_t^F til p_t^M . Det betyder at husstande i stedet udleder indirekte nytte fra $v(p_t^M, p_t^{\sim}, y_{j,t}) = v(\mathbf{p}_t^M, y_{j,t})$. Den kompenserende variation ($cv_{j,t}$) definerer ændringen i indkomst, som er nødvendig for at fastholde nytteniveauet fra før dereguleringen, hvor priser på forbrug af øvrige goder og indkomst fastholdes:

$$v(\mathbf{p}_t^F, y_{j,t}) = v(\mathbf{p}_t^M, y_{j,t} + cv_{j,t}) \quad (5)$$

Det indebærer at mængder af forbrug i optimum er uændret, hvorved budgetrestriktionen efter afskaffelse af huslejeregulering kan skrives som:

$$y_{j,t} + cv_{j,t} = \mathbf{p}_t^M \mathbf{x}_{j,t}' = p_t^M x_{j,t} + p_t^{\sim} x_{j,t}^{\sim} \quad (6)$$

Ligning (6) kombineres med budgetrestriktionen i ligning (4):

$$\begin{aligned} y_{j,t} &= p_t^M x_{j,t} + p_t^{\sim} x_{j,t}^{\sim} - cv_{j,t} = p_t^F x_{j,t} + p_t^{\sim} x_{j,t}^{\sim} \\ \Leftrightarrow cv_{j,t} &= p_t^M x_{j,t} - p_t^F x_{j,t} = H_t^M - H_t^F, \quad H_t^M \equiv p_t^M x_{j,t}, \quad H_t^F \equiv p_t^F x_{j,t} \end{aligned} \quad (7)$$

Den kompenserende variation er i ligning (7) udtrykt som forskellen mellem boligens årlige husleje per husstand uden ($H_{j,t}^M$) og med huslejeregulering ($H_{j,t}^F$).

Kilde: Jehle & Reny (2001). Den kompenserende variation er ét af Hicks' velfærdsmål.

3.2. Datagrundlag for private udlejningsboliger

Undersøgelsen baseres på et panel datasæt, som er konstrueret til formålet i DREAM-gruppen. Data er registerbaserede og tilvejebragt på årsbasis af Danmarks Statistik (DST) via Forskerserviceordningen. Det vil fremgå i kap. 3.2.1 med en præsentation af kilder. Boligreguleringsgevinsterne vil i videst mulig omfang blive beregnet for den fulde population af private udlejningsboliger i alle lige år i perioden 2002-10. Data for boliger og disses lejere indgår dog for alle år i perioden 2001-10. Den præcise definition og afgrænsning af populationen vil blive gennemført i kap. 3.2.2, hvor udlejerne også vil blive karakteriseret.

3.2.1. Kilder

Datagrundlaget for information på boliger udgøres af Bygnings- og boligregistret (BBR). Registret indeholder detaljeret information på ejendoms-, bygnings- og bolig-/erhvervsenheder. BBR leverer oplysninger om ejer-lejer forhold, fysiske karakteristika, ibrugtagelsestidspunkter, beliggenhed mv. Informationen er opgjort årligt ved en totaltælling af samtlige boliger i Danmark per 1. januar og beror hovedsageligt på kommuners registreringer og boligejeres indberetninger³⁰. BBR-data er forbundet med usikkerhed for særligt årene frem til midten af 2000'erne, men er sidenhen forbedret væsentligt (jf. Kristensen (2011)). Opmærksomheden skal henledes til et databrud i 2004-05, som skyldes en ændret definition af boliger og ændringer i den tekniske opgørelsesmetode per 1. januar 2005 (Danmarks Statistik (2010)).

Datagrundlaget for information på lejere konstrueres ved samkøring af en række registre. Befolkningsstatistikken (BEF) udgør den primære kilde ved en totaltælling af befolkningen med bopæl i Danmark per 1. januar. Derudover anvendes en statistik for familie- og husstandsforhold (FAIN), Familiestatistikken (FAM), Befolkningens uddannelsesstatistik (BU), Indkomststatistikken (INDK) og den Registrerede arbejdsstyrkestatistik (RAS). Information på faktiske huslejer og til estimation af pseudo markedshuslejer vil blive klarlagt, når det finder anvendelse.

3.2.2. Populationen af udlejningsboliger og udlejere

Boliger identificeres med BBR-adresser og defineres som unikke enheder ud fra beliggenhed (kommunekode, vejkode, husnummer, husbogstav, etagenummer og side-/dørnummer). Private udlejningsboliger identificeres ud fra BBR-registreringer på ejer-lejer forholdet. De er udlejede og ejede af privatpersoner, selskaber og selvejende institutioner mv.³¹ Kommuner, amter/regioner og staten kan ikke være registrerede som ejere af private udlejningsboliger. Datagrundlaget afgrænses til beboede selvstændige helårsboliger³². Dermed medtages boliger med erhvervsformål, døgninstitutioner og kollegier eksempelvis ikke. Den private udlejningssektor tegner sig samlet set for mellem ca. 440.000 og 470.000 beboede boliger i perioden 2001-10 (jf. tabel 3.1). De markante udsving, som ses i flere år og særligt i 2004-05, forklares delvist med ændringer i kvalitet og egentlige databrud i BBR. Afgrænsningen betyder at der anvendes 435.748 boliger i 2010.

Tabel 3.1. Antal beboede private udlejningsboliger i alt, 2000'erne

Antal boliger	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Helårsbeboelse	449.740	452.793	454.386	455.845	435.729	435.480	435.508	453.982	450.194	465.210
Selvstændige boliger	409.805	413.078	415.507	418.352	402.980	404.928	405.824	422.332	419.205	435.748
Ikke-selvstændige boliger	39.935	39.715	38.879	37.493	32.749	30.552	29.684	31.650	30.989	29.462
Ikke-helårsbeboelse	5.304	5.159	4.926	4.871	5.168	5.331	5.737	4.963	4.981	5.282
Selvstændige boliger	4.424	4.274	4.159	4.074	4.135	4.287	4.709	3.939	3.918	4.237
Ikke-selvstændige boliger	880	885	767	797	1.033	1.044	1.028	1.024	1.063	1.045
Total	455.044	457.952	459.312	460.716	440.897	440.811	441.245	458.945	455.175	470.492

Kilde: *Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.*

³⁰ www.bbr.dk, "Kommuner", "Regler for ajourføring af BBR", "BBR Instruks", "1. BBR – lovgivning og administrative forskrifter".

³¹ Private udlejningsboligers udlejningsforhold registreres i BBR felt 392 for boligenheder. Ejerforhold registreres for ejendomsenheder i felt 102 og omfatter privatpersoner, interessentskaber, aktie- og anpartsselskaber, andre selskaber, selvej. institutioner, foreninger og "andet". Sidstnævnte omfatter, ud over ejendomme med ukendt ejerforhold, bl.a. ejendomme med blandede ejerforhold på boliger. Implikationen er at udlejede boliger i ejendomme med "andet" ejerforhold alle registreres som private udlejningsboliger. Det er ikke nødvendigvis retvisende.

³² Beboede boliger har mindst én persontilmelding i det Centrale personregister (CPR). Helårsboliger identificeres i BBR med variabelen *boligart*, der er konstrueret af DST. Ikke-helårsboliger omfatter erhvervsboliger, erhvervsenheder og sommerhuse. Ikke-selvstændige boliger identificeres som boliger uden eget køkken (BBR felt 320) og/eller kollegieboliger og boliger i døgninstitutioner (*boligart*). Der betinges samtidig på at alle boligenheder er registreret med et ejendomsnummer.

En analyse af lejefastsættelsen nødvendiggør et kendskab til udlejere, som kan have forskellige motiver og strategier for at agere på det private udlejningsmarked. De kan være af både økonomisk og ikke-økonomisk karakter med forskellige tidshorisoner. Resultaterne i Skifter Andersen & Skak (2008) tyder på at det for mange er vigtigt at opnå overskud eller balance, hvilket blandt andet sker via huslejeindtægter. Væsentlig færre anser ikke-økonomiske strategier (ejendommens udseende, lejerens tilfredshed mv.) som mest vigtige³³.

Vi skelner mellem udlejertyper i forhold til boligernes ejerforhold samt udlejningsform (dvs. "egentlig" privat udlejningsbolig eller udlejet ejerbolig)³⁴. Tabel 3.2 viser fordelingen af private udlejningsboliger på ejerforhold og udtrykker samtidig omfanget af "egentlig" boligudlejning. Det skønnes at 40-44 % udlejes af privatpersoner eller interessentskaber. Lidt over en fjerdedel udlejes af selskaber og 10-14 % af selvejende institutioner, foreninger mv. Samlet set tegner udlejede ejerboliger sig for en stadig større andel af private udlejningsboliger. Den øges gradvist fra ca. 17 % i 2001 til godt 25 % i 2010. Udviklingen er ikke umiddelbart drevet af en stigning i privatpersoners udlejning. Dette kan dog ikke afvises, fordi andelen med "andet" ejerforhold udgør en væsentlig og stigende andel. De omfatter eksempelvis udlejede ejerboliger, hvis disse deler en ejendom med selskabers udlejningsboliger. Det blandede ejerforhold betyder at ejendommen er registreret med andet ejerforhold. Selvejende institutioners og fondes rolle på udlejningsmarkedet har rykket sig. I 2010 udlejer de 25 % færre boliger end i 2001.

Tabel 3.2. Typer af private udlejere, 2000'erne

<i>Antal boliger</i>	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Privatpersoner og interessentskaber	181.848	182.827	183.378	183.102	175.148	172.808	172.130	172.413	168.619	182.826
<i>"Egentlige" udlejningsboligers andel</i>	98,5 %	98,4 %	98,6 %	98,5 %	98,4 %	98,3 %	98,3 %	98,3 %	98,3 %	98,4 %
Selskaber	111.669	112.625	110.848	111.101	104.410	104.858	106.932	114.042	113.897	112.294
<i>"Egentlige" udlejningsboligers andel</i>	96,5 %	96,1 %	95,4 %	95,2 %	95,1 %	94,7 %	94,2 %	94,1 %	94,1 %	94,1 %
Selvejende institutioner mv.	56.254	55.922	55.529	55.067	51.009	51.292	50.304	49.624	43.052	41.558
<i>"Egentlige" udlejningsboligers andel</i>	94,9 %	94,6 %	92,7 %	92,9 %	91,4 %	90,9 %	90,0 %	88,5 %	86,8 %	86,3 %
Andet	60.034	61.704	65.752	69.082	72.413	75.970	76.458	86.253	93.637	99.070
<i>"Egentlige" udlejningsboligers andel</i>	2,7 %	2,5 %	3,0 %	3,0 %	3,8 %	2,8 %	2,9 %	2,9 %	3,2 %	2,9 %
Total	409.805	413.078	415.507	418.352	402.980	404.928	405.824	422.332	419.205	435.748
<i>"Egentlige" udlejningsboligers andel</i>	83,4 %	83,0 %	81,8 %	81,1 %	79,7 %	78,5 %	78,2 %	76,6 %	74,7 %	74,4 %

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

3.3. Faktiske huslejer

Markedssituationen med den nuværende lejelovgivning indebærer at huslejer i de fleste udlejningsboliger er begrænset af et lejeloft. I dette kapitel vil husstandes realiserede, faktiske husleje blive defineret (kap. 3.3.1). Huslejerreguleringen vil blive analyseret indledningsvis ved at se på andelen af boliger, som er helt eller delvist undtaget et omkostningsbestemt lejeloft (kap. 3.3.2). Beregningen af faktiske huslejer baseres på observerede huslejer samt metoder til at imputere huslejer, der er uobserverede. Datagrundlaget udgøres af Boligstøtterejstret (kap. 3.3.3), som korrigeres med henblik på at opnå faktiske huslejer for samtlige boliger i rapportens population (kap. 3.3.4). Resultaterne vil efterfølgende blive behandlet (kap. 3.3.5).

³³ Skifter Andersen & Skak (2008), tabel 15 viser at kortsigtede økonomiske strategier er det vigtigste for ejerne af 50 % af de private udlejningsboliger. Kortsigtede økonomiske strategier er specificeret som strategier, der hvert år skal sikre økonomisk overskud eller balance i ejernes ejendomme. Tabellen viser også at 16 % af boligerne har ejere, der angiver det som mest vigtigt at ejendomme er pæne og ikke nedslidte, at lejere er tilfredse eller at der ikke er konflikter med lejere.

³⁴ BBR felt 306 registrerer boligenheders ejendomsnummer for ejerlejligheder. Private udlejningsboliger, som er registreret med et ejendomsnummer i felt 306, betegnes udlejede ejerboliger. "Egentlige" udlejningsboliger er registreret uden et nummer.

3.3.1. Faktisk husleje som begreb

Faktiske huslejer i private udlejningsboliger er realiseret på boligmarkedet, hvor den nuværende lejelovgivning er gældende. Det betyder at lejeloftet for faktiske huslejer enten er omkostningsbestemt, fastsat i forhold til det lejedes værdi eller frit. Uanset fastsættelsen er alle faktiske huslejer underlagt bestemmelserne i LL og BRL omkring lejerbeskyttelse mv., men omfanget afhænger af om den pågældende kommune anvender kapitlerne II-V og VII i BRL. Huslejerne ($H_{j,t}^F$) opgøres som husstandes årlige boligudgifter eksklusiv udgifter til vand, varme, el og lignende. Boligstøtte medregnes ikke.

En problemstilling er at faktiske huslejer ikke altid er sammenfaldende med lejeloftet. Udbuds- og efterspørgselsrelationen kan betyde at lejeloftet er højere end markedshuslejen for visse områder eller boliger. Derudover kan den faktiske husleje af forskellige årsager afvige fra lejeloftet i boliger, hvor lejeloftet er lavere end markedshuslejen. Huslejereguleringen og den øvrige lejelovgivning kan være vanskelig at fortolke for både lejere og udlejere, som derved kan have svært ved at fastsætte huslejer korrekt i henhold til lovgivningen. Samtidig kan lejer-udlejer forholdet være præget af asymmetrisk information, hvor udlejere har større kendskab til ibrugtagelsestidspunkt, ejendomsstørrelse, vedligeholdelsesstand mv. Udlejere kan også have større kendskab til lovgivningen, særligt i tilfælde af professionelle udlejere, som anses for at have en dominerende rolle³⁵. Det kan give udlejere mulighed for at spekulere i at udleje til huslejer, der overstiger niveauerne, som der er lovhjemmel for. Lejere kan se sig nødsaget til at acceptere dette på grund af boligmangel i bestemte områder og samtidig undlade at gøre brug af sine lejerrettigheder om huslejenedsættelse. Det kan skyldes manglende kendskab eller et bevidst valg af den ene eller anden grund. Konsekvensen er at faktiske huslejer samlet set ikke fuldt ud afspejler huslejereguleringen i den førte boligpolitik.

3.3.2. Huslejereguleringens udbredelse

Udbredelsen af lejelofter giver indblik i en eventuel opsplitning af udlejningsmarkedet i forhold til lejefastsættelsen. Det belyses i flere andre undersøgelser. Socialministeriet (2011a) giver en opgørelse baseret på registerdata og skøn for ca. 495.000 private udlejningsboliger i 2010. Den viser at ca. 73 % er regulerede med omkostningsbestemt lejefastsættelse og 14 % med fastsættelse i forhold til det lejedes værdi³⁶. De resterende 13 % er uregulerede med frie huslejer. Skifter Andersen (2007) beregner med registerdata for godt 425.000 selvstændige private udlejningsboliger at knap halvdelen potentielt er omfattet af omkostningsbestemt lejefastsættelse i 2004. De omfatter dog også ”§ 5, stk. 2”-boliger, som er uidentificerbare med registerdata.

Udbredelsen undersøges i denne rapport med boligens reguleringsgrad. Identifikationen af reguleringsgrad på baggrund af registerdata er beskrevet i boks A3.1. Det vurderes at uregulerede boliger identificeres med lav usikkerhed, da ibrugtagelsestidspunkter optræder som en BBR-registrering. Antallet af uregulerede boliger øges gradvist til ca. 53.000 i 2010, hvilket er knap 2½ gange så mange som i 2001 (jf. tabel 3.3). Relativt til bestanden af private udlejningsboliger er de ureguleredes andel øget fra 5 % i 2001 til ca. 12 % i 2010. Stigningen skyldes formentlig nybygning, da de overvejende udgøres af boliger med ibrugtagelse i 1992 eller senere og i lav grad af boliger omdannet fra erhverv til beboelse.

³⁵ Skifter Andersen & Skak (2008) finder at over halvdelen af boliger i private udlejningsejendomme udlejes af professionelle privatpersoner og selskaber med udlejning som hovederhverv.

³⁶ Under forudsætning af at boliger i småejendomme medregnes som boliger med omkostningsbestemt lejefastsættelse. Socialministeriet (2011a) udskiller dem som boliger med indirekte omkostningsbestemte huslejer, der fastsættes i forhold til det ”lejedes regulerede værdi”.

Boliger i uregulerede kommuner identificeres med stor sikkerhed. De øvrige delvist regulerede boliger identificeres derimod med væsentlig usikkerhed, særligt fordi "§5, stk. 2"-boliger er uidentificerbare. Delvist regulerede boligernes andel af bestanden er i 2010 opgjort til ca. 12 %. Der sker en markant stigning i 2004-05 og et markant fald i 2006-07. Førstnævnte forklares med et databrud, som blandt andet muliggør identifikation af "80-20"-ejendomme. Faldet er sammenfaldende med kommunalreformen i 2007, hvor kommunesammenlægninger har ført til færre boliger i uregulerede kommuner³⁷. Det vurderes at delvist regulerede boligernes andel reelt er større end 12 %, da "§ 5, stk. 2"-boliger i regulerede kommuner ikke er medregnet. Socialministeriet (2011a) skønner at disse udgør 5,6 % af bestanden i 2010. Hvorvidt delvist regulerede boligernes andel af bestanden er øget eller reduceret siden 2000 er usikkert. Socialministeriet (2011b) skønner at andelen er lavere i 2010 end i 2000.

Opgørelsen af de resterende boliger som regulerede er forbundet med stor usikkerhed, da registerdata ikke muliggør korrekt identifikation af alle boligernes reguleringsgrad. Derfor betegnes de som "potentielt regulerede". De udgør ca. 76 % af bestanden i 2010 mod ca. 83 % i 2000. Boliger i "småejendomme", som reelt er underlagt omkostningsbestemt lejefastsættelse, tegner sig for en andel på 43 % af bestanden i 2010. De øvrige potentielt regulerede opgøres med ibrugtagelse før 1964 henholdsvis i 1964 eller senere. Hovedparten er ældre boliger fra før 1964, som skal anvende et lavere kapitalafkast og derfor vil få lavere huslejer end nyere boliger.

Tabel 3.3. Fordeling af private udlejningsboliger på reguleringsgrad, 2000'erne

Antal boliger		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Uregulerede boliger		21.786	24.629	27.058	30.890	32.114	37.373	44.913	46.558	48.284	53.114
Ibrugtaget i 1992 eller senere		21.217	24.035	26.439	30.251	31.515	36.769	44.322	45.967	47.677	52.489
Ibrugtaget før 1992 med indrettelse omdannet fra erhvervsformål til beboelse i 1992 eller senere		569	594	619	639	599	604	591	591	607	625
Delvist regulerede boliger		49.339	50.860	51.249	51.896	60.014	57.338	40.875	43.096	40.178	50.537
Beliggende i ureguleret kommune		49.307	50.824	51.210	51.854	48.803	47.435	30.256	32.318	29.600	28.900
Beliggende i "80:20"-ejendom i reguleret kommune		32	36	39	42	11.211	9.903	10.619	10.778	10.578	21.637
Potentielt regulerede boliger		338.680	337.589	337.200	335.566	310.852	310.217	320.036	332.678	330.743	332.097
Beliggende i reguleret kommune	Beliggende i "småejendom"	127.525	128.841	130.125	131.432	127.555	127.319	139.058	145.943	146.262	188.376
	Ibrugtaget før 1964	156.275	154.067	152.346	150.592	140.765	140.122	138.166	142.677	142.129	112.695
	Ibrugtaget i 1964 eller senere	54.880	54.681	54.729	53.542	42.125	42.240	41.933	43.423	41.892	30.954
	Ukendt ibrugtagelsesår	0	0	0	0	407	536	879	635	460	72
Total		409.805	413.078	415.507	418.352	402.980	404.928	405.824	422.332	419.205	435.748

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Identifikation af boligernes reguleringsgrad er beskrevet i boks A3.1.

Reguleringsgraden afhænger af boligernes beliggenhed. Ud over kommunens status som reguleret eller ureguleret, så kan nyopførte private udlejningsboliger og andre uden omkostningsbestemt lejefastsættelse være koncentreret i bestemte områder.

Hovedparten af populationens boliger ligger i Københavnsområdet (dvs. Byen København og Københavns omegn) og landsdelene med de største byer. Det fremgår af tabel

³⁷ Boligerne vil ikke nødvendigvis overgå fra lejefastsættelse i forhold til det lejedes værdi til omkostningsbestemt lejefastsættelse i samme år, hvor kommunen vælger at lade alle kapitler i BRL være gældende. Det afhænger af om der indgås et nyt lejemål i året.

3.4, der viser boligernes fordeling på 11 landsdele i 2010³⁸. Tabellen viser samtidig landsdelsspecifikke fordelinger på reguleringsgrad. Øst- og Nordsjælland samt Østjylland indeholder forholdsmæssigt flest uregulerede boliger og har derfor en relativ stor koncentration af boliger med ibrugtagelse i 1992 eller senere. Byen København har den næstmindste koncentration efter Bornholm. Tabellen indikerer at delvist regulerede boliger er mest udbredte i Vest- og Nordjylland og mindst i Byen København. Det skyldes at flere jyske kommuner er uregulerede og at alle i Byen København er regulerede. Byen København indeholder dermed forholdsmæssigt flest potentielt regulerede boliger. Tabel A3.1 tegner et lignende billede med boligernes fordeling på fem bystørrelser, der udtrykker befolkningstætheden i området³⁹. Med undtagelse af områder med færre end 1.000 indbyggere, så er andelen af potentielt regulerede boliger stigende med bystørrelse. Det modsatte gør sig gældende for uregulerede boliger.

Tabel 3.4. Fordeling af private udlejningsboliger på reguleringsgrad og landsdel, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
	Andel inden for landsdel	Andel inden for landsdel	Andel inden for landsdel	Andel i population
Byen København	88,0 %	3,6 %	8,5 %	20,8 %
Østjylland	80,9 %	4,9 %	14,3 %	16,5 %
Fyn	81,6 %	4,6 %	13,8 %	13,5 %
Sydjylland	71,9 %	17,8 %	10,3 %	11,0 %
Nordjylland	63,0 %	25,0 %	12,0 %	10,2 %
Vest- og Sydsjælland	81,1 %	7,7 %	11,2 %	8,7 %
Vestjylland	43,7 %	43,1 %	13,2 %	6,1 %
Københavns omegn	78,2 %	10,3 %	11,5 %	5,8 %
Nordsjælland	63,6 %	13,4 %	23,1 %	4,8 %
Østsjælland	68,2 %	17,0 %	14,8 %	2,1 %
Bornholm	87,5 %	8,2 %	4,3 %	0,5 %
Total	76,2 %	11,6 %	12,2 %	-

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik for 435.748 boliger.

Anm.: Andele summer ikke til 100 i alle landsdele pga. afrunding.

3.3.3. Datagrundlag

Datagrundlaget for faktiske huslejer udgøres af Boligstøtteregetret (BSR), som indeholder information på husstandes indberettede huslejer, indkomstforhold, husstandssammensætning og lignende, som indgår i sagsbehandlingen af boligstøtteansøgninger. Registret omfatter en totaltælling af husstande, som er boligstøttemodtagere, og baserer sig på indberetninger i december måned. Datakvaliteten i registret vurderes at være høj, men svagheden er at relativt mange husstande ikke er repræsenterede.

Årsagen til at husstande i private udlejningsboliger ikke er repræsenterede findes i reglerne om tildeling af boligstøtte (jf. loven om individuel boligstøtte). Reglerne afhænger grundlæggende af om husstande søger om boligsikring eller boligydelse⁴⁰. For begge typer af boligstøtte gælder det dog at modtager skal have fast bopæl i Danmark, at boligen anvendes til helårsbeboelse og at boligen har eget køkken med indlagt vand og afløb. Det er per konstruktion

³⁸ Landsdele svarer til opdeling af de fem regioner. Region Hovedstaden deles i fire (Byen København, Københavns omegn, Nordsjælland og Bornholm). Region Nordjylland anvendes som én, hvorimod hver af de resterende deles i to. Region Sjælland deles i Østsjælland samt Vest- og Sydsjælland. Region Syddanmark deles i Fyn og Sydjylland, mens Region Midtjylland deles i Østjylland og Vestjylland.

³⁹ Bystørrelse angiver størrelsen af den bymæssige bebyggelse i området, som en bolig tilhører. Det gælder som hovedregel at et område er afgrænset som en sammenhængende bebyggelse, hvor afstanden mellem huse ikke overstiger 200 meter (www.kms.dk/Emner/Landkortogtopografi/Bypolygoner/). Informationen hentes i BBR for årene frem til og med 2004 og i Kort- og Matrikelstyrelsen for senere år.

⁴⁰ De mest centrale regler i 2010 er beskrevet med udgangspunkt i Forsikring & Pension (2010).

tilfældet for alle lejere og boliger i denne undersøgelse. Boligydelse kan tildeles husstande i udlejningsboliger, hvor mindst én beboer er folkepensionist eller tilkendt førtidspension med regler gældende før 1.1.2003. Boligsikring kan tildeles alle andre husstande i udlejningsboliger. Hvorvidt en husstand er støtteberettiget bestemmes ud fra oplysninger om boligudgifter, boligstørrelse, sammensætning (dvs. antal voksne og børn) samt indkomst- og formueforhold. Oplysningerne vægtes forskelligt for boligydelse og -sikring, som ligeledes beror på forskellige indkomst- og beløbsgrænser for boligudgiften. I 2010 er det eksempelvis ikke muligt at modtage boligsikring, hvis husstandsindkomsten overstiger kr. 367.041 for en husstand bestående af to voksne uden børn⁴¹. Tilsvarende kan en husstand med to folkepensionister og ingen børn ikke modtage boligydelse, hvis husstandsindkomsten overstiger kr. 420.742.

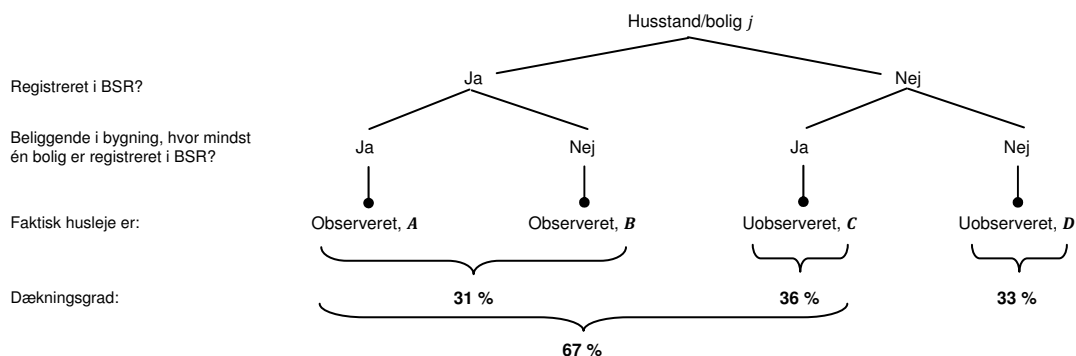
Det er sandsynligt at der findes systematiske forskelle mellem de to grupper af husstande, som er henholdsvis ikke er boligstøttemodtagere, og dermed mellem boliger med observerede henholdsvis uobserverede faktiske huslejer. Det skyldes reglerne om tildeling af boligstøtte, der sigter mod at substituere boligforbruget for husstande med lavere indkomster. Implikationen kan være et selektionsproblem i datagrundlaget, hvor private udlejningsboliger med observerede huslejer er karakteriseret ved at have lejere med relativt lave indkomster.

Hvis boligreguleringsgevinster uden videre analyseres med datagrundlaget, som er genstand for et selektionsproblem, vil parameter estimererne være biased ("sample selection bias", Wooldridge (2002), kap. 17). Der vil med andre ord være en systematisk skævhed i estimererne, fordi de ikke er repræsentative for den samlede population af private udlejningsboliger. Det nødvendiggør korrektioner af datagrundlaget for faktiske huslejer⁴².

3.3.4. Imputation af uobserverede faktiske huslejer

Figur 3.1 skitserer hensigten med at imputere uobserverede faktiske huslejer. Selektionsproblemet i BSR er udtrykt med den første forgrening i udfaldstræet, hvor husstande/boliger enten er registreret eller ikke. Den anden forgrening udtrykker om boliger er beliggende i en bygning, hvor mindst én bolig er boligstøttemodtager. Boliger i både udfald *A* og *B* har observerede huslejer og udgør ca. 1/3 af populationens boliger. Det er nødvendigt at imputere huslejer for udfald *C* og *D*. Som det vil fremgå nedenfor, vil huslejer blive imputeret med en statistisk selektionsmodel. Det er muligt via en simpel metode at øge dækningsgraden forinden til ca. 2/3, hvorved selektionsmodellen skal imputere huslejer for udfald *D*.

Figur 3.1. Udfaldstræ for observationer på faktiske huslejer i en bolig, 2010



Anm.: Dækningsgrad viser andel af boliger i et udfald (*A-D*). De er relativt stabile i 2002-10 (jf. tabel 3.5).

⁴¹ Ifølge pjecen "Boligydelse og boligsikring 2010", som er udgivet af Boligselskabernes Landsforening. Kan downloades fra www.bl.dk.

⁴² Wooldridge (2002), kap. 17.3 behandler selektionsproblemet i estimationer, hvor den afhængige variabel er trunckeret. I kap. 5 vil reguleringsgevinster som afhængig variabel blive estimeret. Et alternativ til korrektioner af datagrundlaget findes i "censored" estimationer.

En simpel metode til at øge dækningsgraden for faktiske huslejer er at antage at boliger i samme bygning er homogene i forhold til husleje per kvadratmeter ("m²-husleje"). Antagelsen sandsynliggøres ved at en bygnings boliger blandt andet har samme beliggenhed og opførelsetidspunkt, som er vigtige elementer i lejefastsættelsen. Ofte vil boligerne være af omtrent samme størrelse, have lignende vedligeholdelsesstand osv. Metoden anvendes for bygninger med mindst én boligstøttemodtager, hvor den gennemsnitlige m²-husleje beregnes for alle boliger med observeret husleje (udfald *A*). Bygningers boliger med uobserveret husleje (udfald *C*) tildeles dernæst gennemsnittet til beregning af imputeret faktisk husleje.

Validiteten af antagelsen testes ikke. Det har Socialministeriet derimod gjort på baggrund af tilsvarende information i BSR for private udlejningsboliger. De sammenholder sine resultater med skemainsamlende huslejer og finder metoden tilfredsstillende (jf. Socialministeriet (2006), bilag 4.a). Metoden kan dog ikke erstatte selektionsmodellen, da boliger i mindre bygninger ofte ikke kan tildeles en imputeret husleje. Det skyldes at sandsynligheden for at en bygning omfatter mindst én boligstøttemodtager alt andet lige er faldende med dets størrelse målt i antal boliger.

Der knytter sig to væsentlige problemstillinger til antagelsen. For det første er det muligt at den gennemsnitlige m²-husleje er lavere for boligstøttemodtagere end for ikke-boligstøttemodtagere i en bygning. For eksempel vil boliger med mangeårige lejere ofte være udlejet til relativt lave m²-huslejer, fordi langvarige lejermål kan forhindre større huslejestigninger. De vil ikke være repræsentative for bygningens nyere lejermål, som vil få undervurderet den faktiske husleje. For det andet tager antagelsen ikke højde for en relation mellem husstandes indkomst og m²-husleje.

De resterende boliger med uobserveret husleje (udfald *D*) tildeles en imputeret værdi på baggrund af Heckmans to-trins selektionsmodel. Den bruges til at estimere observerede huslejer med en række baggrundskaraktistika for boliger og husstande⁴³. Hensigten er at opnå unbiased og konsistente parameter estimater ved at kontrollere for selektionsproblemet. Konkret gøres det ved at estimere med et korrektionsled som en ekstra uafhængig variabel, der fjerner korrelation mellem uafhængige variable og fejleddet⁴⁴. Korrektionen indeholder dybest set information på, hvorfor nogle boliger har observerede huslejer frem for andre. Selektionsmodellens trin 1 er derfor at beregne korrektionsleddet ud fra en model, hvor samtlige boligens sandsynlighed for at være observeret med husleje estimeres. I trin 2 estimeres boligens observerede huslejer med anvendelse af korrektionsleddet. Appendiks A3.3 giver en redegørelse.

Trin 1 anvender en binær variabel til markering af boliger med observeret ($d_j = 1$ for boliger i udfald *A-C*) og uobserveret husleje ($d_j = 0$ for boliger i udfald *D*). Boligers sandsynlighed for observeret husleje estimeres med en probit model med standard normalfordelte fejledd (v_j):

$$d_j^* = \mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z + v_j, \quad v_j \sim N(0,1), \text{ hvor:} \quad (8)$$

$$\bullet \quad d_j = \begin{cases} 1, & \text{hvis } d_j^* > 0 \\ 0, & \text{hvis } d_j^* \leq 0 \end{cases}$$

Den binære variabel udtrykkes med en kontinuert latent variabel (d_j^*), der estimeres med en vektor af uafhængige variable (\mathbf{z}_j). Specifikationen af \mathbf{z}_j sker således at variable, der er bestemmende for om husstande er boligstøttemodtagere, medtages.

⁴³ Modellen er udviklet i Heckman (1979) og anvendes i Jespersen & Munch (2001). Fremstillingen baseres på Wooldridge (2002), kap. 17.

⁴⁴ Selektionsproblemet opstår fordi fejleddet ikke er stokastisk, da det afhænger af om husstande er observerede med huslejer. Dermed er fejleddet korreleret med uafhængige variable, og estimation uden korrektionsled vil føre til biased parameter estimater i en OLS model. Korrektionsleddet skal fjerne denne "sample selection bias", der kan fortolkes som en "omitted variable bias" (Heckman (1979)).

Trin 2 anvender en OLS model til at estimere logaritmen til boligens faktiske årlige m²-huslejer (p_j^F), hvilket forudsætter at de er observerede. Under antagelse af positive huslejer specificeres modellen med en vektor af uafhængige variable (x_j) og et fejledd (ε_j):

$$\log p_j^F = \begin{cases} \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + \varepsilon_j, & \text{hvis } d_j^* > 0 \\ \cdot, & \text{hvis } d_j^* \leq 0 \end{cases} \quad (9)$$

Det antages at ε_j er uafhængig på tværs af boliger og fælles normalfordelt med fejleddet i probit modellen. Det betyder at ε_j har nul som forventet værdi og σ_ε^2 som varians. Kovariansen mellem ε_j og v_j består af korrelationen mellem dem ($\rho_{v,\varepsilon}$) multipliceret med standard afvigelsen på ε_j (σ_ε):

$$(v_j, \varepsilon_j) \sim N\left(0, \begin{bmatrix} 1 & \rho_{v,\varepsilon}\sigma_\varepsilon \\ \rho_{v,\varepsilon}\sigma_\varepsilon & \sigma_\varepsilon^2 \end{bmatrix}\right) \quad (10)$$

Situationen med uobserverede huslejer og et selektionsproblem betyder at estimation af OLS modellen i ligning (9) vil være biased. Det ses af forventningen til logaritmen til m²-huslejer (jf. udledning i appendiks A3.3):

$$\begin{aligned} E[\log p_j^F | d_j^* > 0, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j; \rho_{v,\varepsilon}, \sigma_\varepsilon] & \quad (11) \\ = \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + E[\varepsilon_j | v_j > -\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] & = \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon * \lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z), \text{ hvor:} \\ \bullet \quad \lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z) & = \frac{\phi(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)}{\Phi(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)} \end{aligned}$$

Huslejer bør derfor estimeres med en række uafhængige variable (x_j) og et korrektionsled ($\lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)$), der er defineret over bestemmende variable for om husstande er boligstøttemodtagere (\mathbf{z}_j). $\lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)$ udgør den inverse Mills ratio, der udtrykker selektionsproblemets omfang gennem ratioen mellem normalfordelingens tæthed af forventningen til d_j^* og dens kumulative normalfordeling. OLS modellen i Heckmans to-trins model er dermed defineret som:

$$\log p_j^F | d_j^* > 0 = \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon * \lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z) + \varepsilon_j \quad (12)$$

Specifikationen af x_j foretages under hensyntagen til \mathbf{z}_j . Hvis OLS og probit modellerne anvender de samme uafhængige variable, eller hvis de er tæt korrelerede, kan der opstå problemer med multikollinearitet, fordi variable i x_j og korrektionsleddet vil være korrelerede. Konsekvensen er mindre robust estimation. Der lægges derfor særlig vægt på at specificere modellerne, så der i vid udstrækning bruges forskellige baggrundskarakteristika til at forklare husstandes status som boligstøttemodtager henholdsvis huslejestørrelse.

Specifikationen af Heckmans to-trins selektionsmodel og estimationsresultaterne for 2010 fremgår i tabel A3.2⁴⁵. Næsten alle medtagne variable estimeres som klart signifikante. Det gælder også for parameter estimatet på $\lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)$. Det fortolkes som at selektionsproblemet er til stede og at det netop er nødvendigt at kontrollere for det. Probit modellen specificeres med udgangspunkt i reglerne om tildeling af boligstøtte. *Husstandes indkomst- og formueforhold* indgår som centrale variable. Højere bruttoindkomst og større nettoformue reducerer sandsynlighed for at være observeret med husleje. De indgår ikke i OLS modellen. Hvis husstande omfatter en folkepensionist, eller en førtidspensionist med regler før 2003, øges sandsynligheden, formentlig fordi reglerne om tildeling af boligydelse er lempeligere end for

⁴⁵ Panel strukturen i datagrundlaget udnyttes ikke, bl.a. fordi populationen af boliger er stor i alle år. Heckmans to-trins selektionsmodel til panel struktur er tilmed særlig kompliceret, og korrektionsleddet omfatter ikke blot den inverse Mills ratio (Wooldridge (2002), kap. 17.7). Selektionsmodellen estimeres derfor med tværsnit data for årene 2002, 2004, 2006, 2008 og 2010. Specifikationen er den samme for alle år, men resultaterne er kun rapporteret for 2010.

boligsikring. Disse husstande estimeres samtidig til at have lavere huslejer end andre. *Husstands-/boligstørrelse* indgår i begge modeller. Hvis husstande består af én voksen kvinde er sandsynligheden for observation højere, end hvis de består af mindst to voksne eller af én voksen mand. Flere børn øger sandsynligheden. Det er tydeligt at m²-huslejer er faldende med større boliger (antal m²). *Boligart* har betydning i begge modeller. Etageboliger har større sandsynlighed for observation end rækkehuse og derefter parcelhuse. Beboelse i parcelhuse påvirker huslejer mere negativt end etagebeboelse. *Boligers reguleringsgrad* har i teorien kun indflydelse på boligstøttebeløbet og ikke på husstandens berettigelse til støtte. Reguleringsgraden indgår derfor kun i OLS modellen. Delvist regulerede og særligt uregulerede boliger har højere huslejer end potentielt regulerede boliger. De ældste boliger fra før 1964 har relativt lave huslejer. *Ejendomme ejet* af privatpersoner og interessentskaber reducerer sandsynligheden for observation og huslejens størrelse. *Ejendomsstørrelse* er central i probit modellen, fordi huslejer i udfald *C* medtages som observerede. Hvis ejendomme har flere end tre boliger øges sandsynligheden for observation markant. Der kontrolleres for *boligers beliggenhed* i begge modeller. Interaktionseffekter indgår i probit modellen.

Boligerne i udfald *D* tildeles huslejer på baggrund af resultaterne fra Heckmans to-trins selektionsmodel. Disse imputerede huslejer beregnes som forventningen til logaritmen til m²-huslejer betinget på at de er uobserveret⁴⁶:

$$\begin{aligned} E[\log p_j^F | d_j^* \leq 0, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j; \rho_{v,\varepsilon}, \sigma_\varepsilon] & \quad (13) \\ = \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + E[\varepsilon_j | v_j \leq -\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] & = \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + E[\varepsilon_j | -v_j \geq \mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] \\ = \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x - \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon * \frac{\phi(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)}{1 - \Phi(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)} \end{aligned}$$

3.3.5. Resultater

Faktiske m²-huslejer for samtlige private udlejningsboliger beregnes til i gennemsnit kr. 674 i 2010 (jf. tabel 3.5). I perioden 2002-10 øges den gennemsnitlige husleje realt med ca. 1,45 % p.a. Beregningerne resulterer i m²-huslejer, som er log-normalfordelte på tværs af boliger. Det fremgår af figur 3.3, som viser fordelingen af logaritmen til huslejer for 2010.

Tabel 3.5 viser desuden m²-huslejer og dækningsgrader opdelt på boliger i udfald *A-B*, *A-C* samt *A-D*, hvor sidstnævnte omfatter samtlige boliger i populationen (jf. figur 3.1). Det fremgår at faktiske m²-huslejer i udfald *D*, der er imputeret via Heckmans selektionsmodel, er lavere end i udfald *A-C*. Det indikerer at husstande med forholdsvis høje indkomster, som ligger i bygninger uden boligstøttemodtagere, betaler lavere m²-huslejer end andre. Det er ikke ensbetydende med at de har lavere huslejudgifter, da de formentlig bor i større boliger.

Uregulerede boliger har markant højere faktiske m²-huslejer end boliger, som er omfattet af et lejeloft. Figur 3.4 viser at de i 2010 beregnes til i gennemsnit ca. kr. 850 for uregulerede boliger mod ca. kr. 650 for potentielt og delvist regulerede boliger. Ifølge figuren er m²-huslejer i delvist regulerede boliger lavere end i potentielt regulerede boliger. Det bør ikke fortolkes som at lejefastsættelse i forhold til det lejedes værdi fører til lavere huslejer end omkostningsbestemt lejefastsættelse. Forskellen understreger derimod usikkerheden ved at opgøre boliger underlagt et lejeloft som enten delvist eller potentielt regulerede.

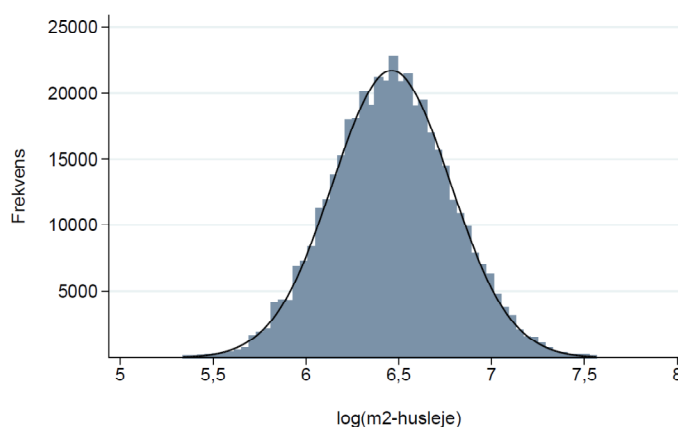
⁴⁶ Forventningen udledes på samme måde som ligning (11), hvor det udnyttes at normalfordelingen er symmetrisk.

Tabel 3.5. Dækningsgrader og gennemsnit for faktiske huslejer, 2000'erne

2010-kr.	Udfald:	2002	2004	2006	2008	2010
Boliger med observeret husleje						
Dækningsgrad	A + B	32,8 %	34,3 %	34,0 %	33,0 %	31,1 %
Faktisk m ² -husleje		648 (310)	675 (287)	692 (298)	701 (302)	727 (328)
Boliger med observeret husleje samt imputeret husleje via antagelse om homogenitet ift. m²-husleje						
Dækningsgrad	A + B + C	71,3 %	72,3 %	71,0 %	70,2 %	67,2 %
Faktisk m ² -husleje		633 (197)	663 (209)	680 (215)	696 (222)	727 (233)
Boliger med observeret husleje samt imputeret husleje via antagelse om homogenitet ift. m²-husleje og Heckmans to-trins selektionsmodel						
Dækningsgrad	A + B + C + D	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Faktisk m ² -husleje		600 (185)	629 (198)	643 (203)	656 (210)	674 (221)
Antal boliger		413.078	418.352	404.928	422.332	435.748

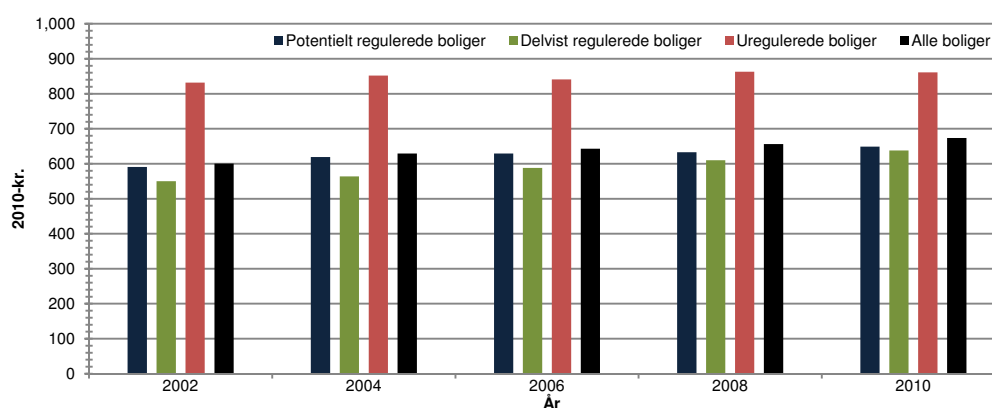
Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Standard afvigelser på m²-husleje er angivet i parentes. Boliger med de 0,2 % højeste henholdsvis 0,2 % laveste observerede huslejer tildeles ukendt husleje, som efterfølgende imputeres.

Figur 3.3. Fordeling af naturlig logaritme til faktiske m²-huslejer, 2010

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik for boliger i udfald A-D.

Anm.: Normalfordeling er vist med sort kurve. Den horisontale akse er afgrænset til værdier fra 5 til 8. Lignende fordelinger findes for 2002-2008 (er ikke gengivet i rapporten).

Figur 3.4. Gennemsnitlige faktiske m²-huslejer, 2000'erne

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik for boliger i udfald A-D.

3.4. Pseudo markedshuslejer

I en markedssituation uden huslejeregulering kan husstande se frem til huslejeudgifter, der i højere grad afspejler boligens værdi. De udtrykkes med en pseudo markedshusleje, der vil blive defineret indledningsvis i dette kapitel (kap. 3.4.1). Markedshuslejer estimeres med udgangspunkt i markedsværdier og et boligomkostningsbegreb ("user cost") for private udlejningsboliger. Markedsværdierne vil blive approksimeret som funktion af boligens beliggenhed, kvalitet, størrelse mv. (kap. 3.4.2). Funktionen vil blive dannet med prisstrukturen på ejerboligmarkedet, der anses som et sammenligneligt boligmarked uden huslejeregulering. I stil med Jespersen & Munch (2001) vil prisstrukturen for ejerboliger blive tilvejebragt med forslagssystemet i SKAT's vurderingsmodel⁴⁷. Hensigten med omkostningsbegrebet er at udtrykke den økonomiske belastning ved at privatudleje boliger. En række antagelser og skøn vil blive anvendt i beregningen (kap. 3.4.3). Resultaterne vil til slut blive behandlet (kap. 3.4.4).

3.4.1. Pseudo markedshusleje som begreb

Markedshuslejer vil ideelt set blive realiseret på et privat udlejningsmarked uden huslejeregulering, hvor de øvrige elementer i lejelovgivningen fortsat vil være gældende. I denne situation vil huslejer i højere grad være bestemt af markedsvilkår, end hvad der er tilfældet i dag⁴⁸. Estimationen af markedshuslejer beror på en række antagelser og forudsætninger, som betyder at de skal betragtes som approksimationer. De knyttes derfor til en "pseudo"-betegnelse.

Udlejere af private udlejningsboliger fastsætter markedshuslejer således at de opnår samme forrentning som ved den bedste alternative investering. Markedshuslejen skal derfor være tilstrækkelig høj til at kunne gøre det rentabelt at investere i private udlejningsboliger. Det er tilfældet, når nettoforrentningen i kr. af investering i en privat udlejningsbolig j er lig med nettoforrentningen i kr. af den bedste alternative investering:

$$H_{j,t}^M - \delta_{j,t}V_{j,t-1} - \tau_{j,t}V_{j,t-1} + (V_{j,t} - V_{j,t-1}) = (r_t + \rho_t)V_{j,t-1}, \text{ hvor:} \quad (14)$$

- $H_{j,t}^M$: Markedshusleje, brutto på årsbasis i år t (kr.).
- $V_{j,t}$: Markedsværdi for bolig i år t (kr.).
- $\delta_{j,t}$: Omkostninger til drift, vedligeholdelse mv. i år t per markedsværdienhed.
- $\tau_{j,t}$: Kommunal ejendomsskat i år t per markedsværdienhed.
- r_t : Nominelt afkast på alternativ risikofri investering.
- ρ_t : Risikopræmie på investering i bolig.

Investering i en privat udlejningsbolig genererer huslejeindtægter og udgifter til drift, vedligeholdelse, skat mv. Det kommer til udtryk med de første tre led på venstresiden i ligning (14). Investeringens nettoforrentning er bestemt ved at tillægge et fjerde led i form af en nettokapitalgevinst, der er bestemt som stigningen/faldet i udlejningsboligens markedsværdi i år t relativt til år $t - 1$. Investeringen kunne i år $t - 1$ være blevet placeret i et alternativt aktiv med et

⁴⁷ Private udlejningsboliger vil derfor blive vurderet som ejerboliger. Det er hensigtsmæssigt, bl.a. fordi SKAT allerede har estimeret prisstrukturen på ejerboligmarkedet med en detaljeret hedonisk prisrelation. Den væsentligste ulempe er at ejerboligmarkedet ikke er et fuldt ud sammenligneligt marked uden huslejeregulering. Det er derimod karakteriseret ved en subsidiering og regulering, der er forskellig fra det private udlejningsmarked. Alternativet er at estimere en hedonisk prisrelation for udlejningsmarkedet, hvor der bl.a. kontrolleres for boligens reguleringsgrad. Et forholdsvis lavt antal salg af private udlejningsboliger med givne karakteristika i et område betyder dog at salg for en lang årrække bør inkluderes. Derudover er det i det hele taget vanskeligt at isolere effekten af huslejeregulering i salgspriser.

⁴⁸ Begrebsmæssigt er det væsentligt at skelne mellem pseudo markedshuslejer og uregulerede boligens faktiske huslejer, som er undtaget et lejeloft. Sidstnævnte er realiseret under forudsætning af at potentielt og delvist regulerede boliger er underlagt et lejeloft. Markedshuslejer vil blive realiseret under forudsætning af at alle private udlejningsboliger er undtaget et lejeloft.

afkast, der knytter sig til samme risiko som boliginvesteringen. Det er vist med leddet på højresiden i (14). Afkastet består af det risikofrie afkast og en risikopræmie til udlejer, der overvejende afspejler usikkerhed om udviklingen i boligens markedsværdi. Det forudsættes at boliginvesteringens nettoforrentning er underlagt den samme beskatning som nettoforrentningen på den bedste alternative investering. Det gælder uanset om investor er skattepligtig i henhold til personskatteregler, selskabsskatteregler eller særlige skatteregler for pensionsinstitutter. Omskrivning af (14) betyder at pseudo markedshuslejen for bolig j er bestemt som:

$$H_{j,t}^M = [\delta_{j,t} + \tau_{j,t} - \pi_{j,t}^V + (r_t + \rho_t)]V_{j,t-1}, \text{ hvor:} \quad (15)$$

- $\pi_{j,t}^V = \frac{(V_{j,t} - V_{j,t-1})}{V_{j,t-1}}$: Boligprisinfation som stigningstakten i boligs markedsværdi i år t .

Markedshuslejen fastsættes primo år t som boligens markedsværdi i det foregående år multipliceret med et udtryk for boliginvesteringens forventede afkast, som er nødvendig for rentabilitet. Udtrykket betegnes boligomkostningen for private udlejningsboliger.

3.4.2. Markedsværdier

Forslagssystemet i SKAT's vurderingsmodel for ejerboliger tilvejebringer datagrundlaget for private udlejningsboligers markedsværdier ($V_{j,t}$). Vurderingsmodellen bruges til den offentlige ejendomsvurdering, som løbende fastsætter ejendomsværdier for landets vurderingspligtige ejendomme⁴⁹. Værdierne skal udtrykke ejendommens værdi i handel og vandel, hvor det forudsættes at købesummen betales kontant (vurderingsloven (VUL) § 6).

Forslagssystemet er konstrueret til at danne maskinelle beregninger af forslag til ejendomsværdier. Det sker for ejerboliger med den almindelige vurdering per 1. oktober i ulige år⁵⁰. I denne undersøgelse implementeres forslagssystemet i stedet for private udlejningsboliger, hvor de beregnede ejendomsværdier udgør approksimerede markedsværdier. Af ligning (15) fremgår det at pseudo markedshuslejer i år t fastsættes med boligens markedsværdier i år $t - 1$. Analysen vil derfor beregne boligreguleringsgevinster i lige år.

SKAT gennemfører de maskinelle beregninger med statistiske analyser af ejendommens faktiske salgspriser⁵¹. Der anvendes information på en række faktorer, som anses for at have afgørende betydning for prisdannelsen, herunder ejendommens størrelse, alder, stand og beliggenhed (VUL § 6). Beregningerne gennemføres særskilt for de mest almindelige forslags-/ejendoms-kategorier på ejerboligmarkedet, dvs. parcelhuse, rækkehuse, etagelejligheder og sommerhuse. Som konsekvens af at geografisk beliggenhed har vist sig som den mest betydende faktor, er det besluttet at beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens grundværdier, dvs. værdier af grunde i ubebygget stand⁵². De øvrige betydende faktorer kommer til udtryk i ejendommens bygningsværdier, der estimeres med en hedonisk prisrelation⁵³. Forslaget til ejendomsværdi for

⁴⁹ Vurderingsmodellen er tilgængelig via www.skat.dk (vurderingsvejledninger (VV)). Lovgrundlaget er indeholdt i Vurderingsloven (VUL).

⁵⁰ Ud over den almindelige vurdering i ulige år (VUL §§ 1-2) kan der i lige år foretages omvurdering af ejerboliger, hvis én eller flere omvurderingsgrunde er indtrådt (VUL § 3). Derudover kan vurderingsmyndighederne foretage justeringer eller ansætte nye vurderinger, hvis det skønnes at en vurdering ikke svarer til handelsværdien. Vurderingen indtil 2003 har dog fundet sted årligt per 1. januar.

⁵¹ Beregnede forslag til ejendomsværdier for ejerboliger skal udtrykke prisforhold per 1. oktober i ulige år ifølge VUL § 2, stk. 2. I praksis anvendes salgspriser for ejendomme i almindelig fri handel, som har fundet sted i en fireårig periode op til den almindelige vurdering. Der sker bl.a. en indeksering af salgspriser til prisniveauet, som kendes op til vurderingen (VV afsnit B.1.1).

⁵² Ifølge VV 2011-2, afsnit A.1 har statistiske salgsprisanalyser for enfamiliehuse vist at den vigtigste faktor i prisdannelsen knytter sig til grundværdien, der sædvanligvis bestemmes som beliggenhed.

⁵³ Estimationen baserer sig på multipel regressionsanalyse, hvor information på uafhængige variable (dvs. faktorer) hentes i BBR. Den afhængige variabel (dvs. bygningsværdi) beregnes som ejendommens salgssum fratrukket den senest ansatte grundværdi.

ikke-etagelejligheder beregnes dernæst ud fra grund- og bygningsværdierne, som det er beskrevet i boks 3.2. For etagelejligheder beregnes forslaget til ejendomsværdi uden en opsplitning og i stedet direkte med en hedonisk prisrelation.

Private udlejningsboligers markedsværdier approksimeres med det eksisterende datagrundlag, der suppleres med information fra Ejendomsregistret og et specialudtræk fra SKAT. Det første trin er at beslutte, hvilke forslagskategorier udlejningsboligerne tilhører. Dernæst beregnes ejendomsværdier for boligerne med en forslagskategori.

Identifikationen af forslagskategorier er beskrevet i boks A3.2. Hovedparten af private udlejningsboliger identificeres som etagelejligheder, der ifølge tabel 3.6 beløber sig til mere end 250.000. Derefter følger parcelhuse med ca. 70.000 og flerfamiliehuse med knap 50.000 boliger. Rækkehuse tegner sig for færre end 30.000 boliger. Der optræder kun ganske få sommerhuse. Populationen af private udlejningsboliger, hvortil der beregnes boligreguleringsgevinster, afgrænses af flere forhold. Den første afgrænsning optræder ved at ikke alle boliger kan få beregnet en ejendomsværdi i ulige år $t - 1$. Boliger uden en forslagskategori udelades, fordi forslagssystemet ikke giver mulighed for at beregne disses ejendomsværdier⁵⁴. Sommerhuse udelades ligeledes. Derudover udelades boliger, som ikke kan knyttes til en vurderingskreds og et grundværdiområde. Det skyldes at forslagssystemets lokalkorrektioner, som er nødvendige i beregningen af ejendomsværdier, tildeles via boligers vurderingskreds og grundværdiområde⁵⁵. Samlet set gælder det for relativt få boliger med forslagskategorier i de seneste år (4 % i 2009 og 8 % i 2007), men der ses en koncentration på rækkehuse og særligt parcelhuse. Frem til og med 2005 ses derimod væsentlige andele uden vurderingskreds og grundværdiområde (29 % i 2005, 30 % i 2003 og 26 % i 2001). Den anden afgrænsning optræder ved at boligers ejendomsværdi i ulige år indgår i beregningen af reguleringsgevinster i lige år t . Gevinsterne kan dermed kun beregnes for boliger under forudsætning af at de er registreret til privat udlejning i populationen i det foregående år. Analysen omfatter i sidste ende 361.096 boliger i 2010 (jf. tabel 3.6).

Boligers beregnede ejendomsværdier udviser stor variation over tid og forslagskategorier. Det fremgår af tabel 3.7 for lige år med ejendomsværdier fra det foregående år. Beregningen er dokumenteret i boks A3.3. Den gennemsnitlige værdi er beregnet til kr. 1,41 mio. i 2010 (dvs. per 1. oktober 2009). Det er i faste priser knap kr. 100.000 lavere end i 2002. I den mellemliggende periode ses et fald i 2004 i forhold til 2002 og stigninger i 2006 og 2008. Den gennemsnitlige ejendomsværdi topper i 2008 med kr. 1,86 mio. og falder derfor markant i 2010. Faldet i 2010 er særligt udtalt for etagelejligheder (35 % i Københavnsområdet og Aarhus og 28 % i resten af landet over en toårig periode)⁵⁶. For parcelhuse, rækkehuse og flerfamiliehuse er faldet på 7-13 %. Etagelejligheder har dog oplevet markante stigninger i 2006 og 2008 (29 % henholdsvis 19 % i Københavnsområdet og Aarhus samt 10 % henholdsvis 27 % i resten af landet). I 2004 er værdien for etagelejligheder faldet med 4 %. For parcelhuse er værdien næsten uændret i 2004, hvorefter den stiger med 6 % i 2006 og 23 % i 2008. Rækkehuse stiger med henholdsvis 9 %, 10 % og 7 %. Flerfamiliehuse har stigninger på 11 %, 20 % og 9 %.

Fordelingen af ejendomsværdier udtrykkes med udvalgte percentiler for 2010 (jf. tabel 3.8). Medianen er beregnet til kr. 1,20 mio., hvorved fordelingen er højreskæv. Det fremgår eksempelvis at boligerne, der har de 25 % laveste ejendomsværdier blandt samtlige boliger, har

⁵⁴ Boliger uden forslagskategori med anvendelse til ikke-helårsbeboelse optræder til trods for populationens afgrænsning i kap. 3.2.2. Det skyldes et definitorisk forhold, hvor helårsboliger kan tilhøre bygninger med anvendelse til f.eks. erhvervsformål.

⁵⁵ Forslagssystemets faktiske lokalkorrektioner er indhentet med et specialudtræk fra SKAT. Det er beskrevet i boks A3.3 ved normtallet.

⁵⁶ I 2007 og 2009 omfatter Københavnsområdet og Aarhus postnumre for Københavns og Frederiksberg kommuner samt indre Aarhus. Boligerne identificeres med funktionsgruppe 402 af SKAT, som i øvrigt identificerer boliger i resten af landet med gruppe 401. Opdelingen skyldes at normtallet i forslagssystemet beregnes forskelligt for gruppe 401 og 402. Frem til og med 2005 anvendes funktionsgrupper ikke, så etagelejligheder opdeles med kommunenumre for Københavns, Frederiksberg og Aarhus kommuner (402) og resten af landet (401).

ejendomsværdier op til ca. kr. 860.000. Derudover har 5 % af boligerne ejendomsværdier over ca. kr. 2,95 mio. Fordelingen er forskellig for forslagskategorierne.

Tabel 3.6. Antal private udlejningsboliger opdelt på forslagskategorier, 2000'erne

Antal boliger	2001	2003	2005	2007	2009
Forslagskategori	406.610	412.523	400.162	403.222	416.608
<i>Andel med vurderingskreds og grundværdiområde</i>	<i>74 %</i>	<i>70 %</i>	<i>71 %</i>	<i>92 %</i>	<i>96 %</i>
Parcelhuse	68.767	71.189	71.165	73.324	73.600
<i>Andel med vurderingskreds og grundværdiområde</i>	<i>53 %</i>	<i>44 %</i>	<i>45 %</i>	<i>72 %</i>	<i>85 %</i>
Rækkehuse	24.013	25.742	26.822	28.758	29.056
<i>Andel med vurderingskreds og grundværdiområde</i>	<i>49 %</i>	<i>45 %</i>	<i>47 %</i>	<i>86 %</i>	<i>90 %</i>
Flerfamiliehuse	49.268	51.379	49.103	47.366	47.533
<i>Andel med vurderingskreds og grundværdiområde</i>	<i>60 %</i>	<i>58 %</i>	<i>59 %</i>	<i>95 %</i>	<i>97 %</i>
Etagelejligheder	264.556	264.206	253.068	253.768	266.414
<i>Andel med vurderingskreds og grundværdiområde</i>	<i>84 %</i>	<i>82 %</i>	<i>83 %</i>	<i>98 %</i>	<i>99 %</i>
Sommerhuse	6	7	4	6	5
<i>Andel med vurderingskreds og grundværdiområde</i>	<i>17 %</i>	<i>0 %</i>	<i>25 %</i>	<i>50 %</i>	<i>80 %</i>
Ingen forslagskategori	3.195	2.984	2.818	2.602	2.597
Anden helårsbeboelse	1.846	1.711	1.678	1.554	1.527
Ikke-helårsbeboelse	1.349	1.273	1.140	1.048	1.070
Total i år t – 1 (ulige år)	409.805	415.507	402.980	405.824	419.205
Total i år t – 1 med ejendomsværdi	301.157	290.402	282.905	371.284	398.469
Total i år t (lige år)	413.078	418.352	404.928	422.322	435.748
Total i år t med ejendomsværdi	275.135	274.760	256.805	343.436	361.096

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik og SKAT.

Anm.: Det totale antal boliger med ejendomsværdi omfatter parcelhuse, rækkehuse, flerfamiliehuse og etagelejligheder, hvortil en ejendomsværdi kan beregnes.

Tabel 3.7. Gennemsnitlige ejendomsværdier for boliger opdelt på forslagskategorier, 2000'erne

2010-kr.	2002	2004	2006	2008	2010
Parcelhuse	1.360.096	1.385.471	1.471.039	1.807.312	1.680.561
	(1.628.318)	(1.662.238)	(1.689.003)	(1.856.811)	(2.038.000)
Rækkehuse	849.307	927.417	1.019.248	1.093.821	946.759
	(499.773)	(583.558)	(678.296)	(853.660)	(588.285)
Flerfamiliehuse	728.222	808.343	969.357	1.055.299	932.378
	(619.471)	(937.554)	(1.020.092)	(916.197)	(1.782.906)
Etagelejligheder (402)	1.945.995	1.872.210	2.411.320	2.877.713	1.880.012
	(922.962)	(879.548)	(1.145.427)	(1.282.018)	(910.544)
Etagelejligheder (401)	1.368.121	1.312.351	1.438.405	1.821.562	1.311.573
	(658.157)	(614.880)	(714.017)	(984.013)	(634.829)
Total	1.504.762	1.462.704	1.731.386	1.857.487	1.409.229
	(988.274)	(982.667)	(1.189.965)	(1.321.223)	(1.227.841)
Antal boliger	275.135	274.760	256.805	343.436	361.096

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik og SKAT.

Anm.: Standard afvigelse er angivet i parentes. Etagelejligheder er opdelt i SKAT's funktionsgrupper, som angiver beliggenhed i postnumre for Københavns og Frederiksberg kommuner samt indre Aarhus (gruppe 402) og i resten af landet (gruppe 401). I 2001, 2003 og 2005 er gruppe 402 bestemt med kommunenumre for Københavns, Frederiksberg og Aarhus kommuner.

Tabel 3.8. Percentiler for boligens ejendomsværdier opdelt på forslagskategorier, 2010

2010-kr.	1.	5.	10.	25.	50.	75.	90.	95.	99.
Parcelhuse	313.930	456.520	544.665	749.250	1.145.590	1.922.838	3.249.930	4.632.564	8.790.930
Rækkehuse	220.150	356.508	419.532	583.488	819.727	1.165.642	1.572.322	1.888.041	3.028.204
Flerfamiliehuse	249.163	360.863	425.581	560.746	767.076	1.055.181	1.476.948	1.900.046	3.616.875
Etagelejligheder (402)	798.768	1.013.152	1.118.532	1.324.258	1.634.258	2.157.830	2.865.225	3.541.303	5.321.558
Etagelejligheder (401)	476.253	640.012	743.802	932.750	1.184.820	1.524.432	1.957.279	2.387.842	3.703.392
Total	326.357	494.125	614.518	860.320	1.199.077	1.635.075	2.310.750	2.948.952	5.224.479

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik og SKAT for 361.096 boliger.

Anm.: Etagelejligheder er opdelt i funktionsgrupper, jf. anmeldelse til tabel 3.7.

Boks 3.2. Overblik over beregninger af ejendomsværdier i forslagssystemet

Forslagssystemet for ejerboliger beregner ejendomsværdier afhængigt af forslagskategori. Tabel 3.9 giver et overblik for kategorierne, som er relevante i denne analyse. Beregningen forløber grundlæggende på samme måde for parcelhuse, rækkehuse og flerfamiliehuse (dvs. "ikke-etagelejligheder"). For etagelejligheder er beregningen anderledes.

Tabel 3.9. Forslagsberegning af ejendomsværdi for ejerboliger opdelt på forslagskategori

Parcelhus	Rækkehus	Flerfamilieshus	Etagelejlighed
+ normtal for ejendom (kr./m ²)	+ normtal for ejendom (kr./m ²)	+ normtal for ejendom (kr./m ²)	+ normtal for lejlighed (kr./m ²)
x ejendoms vægtede etageareal (m ²)	x ejendoms vægtede etageareal (m ²)	x ejendoms vægtede etageareal (m ²)	x lejligheds samlede areal (m ²)
		- evt. procentnedslag (kr.)	- evt. procentnedslag (kr.)
+ grundværdi for ejendom (kr.)	+ grundværdi for ejendom (kr.)	+ grundværdi for ejendom (kr.)	
- evt. nedslag i grundværdi (kr.)	- evt. nedslag i grundværdi (kr.)	- evt. nedslag i grundværdi (kr.)	
= ejendomsværdi for ejendom (kr.)	= ejendomsværdi for ejendom (kr.)	= ejendomsværdi for ejendom (kr.)	= ejendomsværdi for ejendom (kr.)

Anm.: Parcelhuse vurderes med "parcelhusfunktionen" iht. VV afsnit B.2.1.1. Rækkehuse vurderes med "rækkehusfunktionen" (B.2.1.2), flerfamiliehuse med en "modificeret rækkehusfunktion" (B.2.1.3) og etagelejligheder med en "etagelejlighedsfunktion" (B.2.1.4).

For ikke-etagelejligheder er bygningsværdien bestemt som normtallet multipliceret med et vægtet etageareal, som tager højde for at arealer i tageetager, kælderrum, garager mv. skal vurderes lavere end arealer i stueetager. Normtallet udtrykker områdets ejendomsværdiniveau. For flerfamiliehuse gives i visse tilfælde et procentnedslag i bygningsværdien afhængigt af beliggenhed¹. Grundværdien er bestemt som grundens værdi i ubebygget stand. For ikke-etagelejlighederne i tabellen kan der gives et nedslag i grundværdien som følge af ekstra fundering. Ejendomsværdien for ikke-etagelejligheder beregnes dermed som summen af bygningsværdi og grundværdi, hvor der fratrækkes eventuelle nedslag.

For etagelejligheder adskilles bygningsværdi og grundværdi ikke i beregningen af ejendomsværdien, der i stedet er bestemt som normtallet multipliceret med det samlede areal. Lejligheds areal i supplementsrum tillægges BBR-areal i opgørelsen af det samlede areal. Normtallet udtrykker områdets ejendomsværdiniveau, som inkluderer den fulde beliggenhedsværdi. Hvis etagelejligheder ikke er "fri" for lejelovgivningens bindinger, så gives sædvanligvis et procentnedslag i ejendomsværdien på 50 % (jf. VV afsnit B.2.1.4). Det skyldes at handelsværdien ifølge SKAT er væsentlig lavere for udlejede ejerlejligheder sammenlignet med frit omsættelige ejerlejligheder.

Kilde: SKAT's Vurderingsvejledning (VV) version 4.2, afsnit B.1, B.2 og C.

Anm. 1: SKAT har via statistiske salgsprisanalyser fundet en forholdsmæssig reduktion i visse priser, som skyldes at flerfamiliehuse ofte har et væsentligt udlejningsmoment. Det kan betyde at køber ikke får fuld råderet over ejendommen med det samme, hvorved bygningsværdien bør nedsættes.

Tabel 3.7 har vist at etagelejligheders ejendomsværdier er forskellige afhængigt af om de ligger i Københavnsområdet og Aarhus eller i resten af landet. Generelt varierer værdierne da også markant mellem landsdele, når de øvrige forslagskategorier tages i betragtning. Det ses i tabel 3.10, der viser boligens gennemsnitlige ejendomsværdier opdelt på landsdele. De højeste ses for Københavnsområdet, Nordsjælland og Østsjælland. Derefter følger Østjylland, som ligger tæt på landsgennemsnittet. De øvrige jyske landsdele og Bornholm har lavere værdier.

I 2004 er udviklingen i ejendomsværdier begrænset til stigninger og fald under 5 %, når der sammenlignes med 2002. I de senere år ser vi at udviklingen tager fart i de fleste landsdele med markante stigninger i 2006 og 2008 og bratte fald i 2010. Tabel 3.10 viser at udsvingene er størst i landsdelene med de højeste ejendomsværdier. Faldet i 2010 er endda i et omfang, der betyder at gennemsnitlige ejendomsværdier i Københavnsområdet, Nordsjælland og Østsjælland i faste priser er lavere i 2010 end i 2002. I Østjylland er værdierne dog højere i 2010. Udviklingen er markant anderledes i resten af landet, hvor udsvingene dels er mere afdæmpede og dels har ført til at ejendomsværdier i flere landsdele er over 10 % højere i 2010 relativt til 2002.

Tabel 3.10. Gennemsnitlige ejendomsværdier for boliger opdelt på landsdele, 2000'erne

2010-kr.	2002	2004	2006	2008	2010
Byen København	1.996.995	1.951.074	2.454.508	2.868.492	1.884.491
Københavns omegn	1.889.603	1.861.207	2.148.121	2.545.318	1.680.236
Nordsjælland	1.652.398	1.661.439	1.872.733	2.437.256	1.608.026
Østsjælland	1.687.457	1.719.354	1.806.794	2.205.475	1.561.697
Østjylland	1.371.666	1.334.328	1.756.775	1.812.032	1.418.898
Vest- og Sydsjælland	1.119.872	1.164.410	1.279.886	1.402.181	1.302.822
Fyn	1.029.482	997.293	1.116.606	1.368.425	1.163.336
Syddjælland	949.845	935.163	1.041.521	1.272.972	1.126.533
Vestjylland	947.649	912.714	980.167	1.068.791	1.042.851
Nordjylland	1.015.860	988.410	1.067.470	1.171.351	997.620
Bornholm	.	.	701.742	925.712	879.320
Total	1.504.762	1.462.704	1.731.386	1.857.487	1.409.229
Antal boliger	275.135	274.760	256.805	343.436	361.096

Kilde: *Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik og SKAT.*

Anm.: *Populationen med beregnet ejendomsværdi omfatter ikke boliger på Bornholm i 2002 og 2004.*

3.4.3. Boligomkostninger

Forventede boligomkostninger fastsættes med henblik på at sikre rentabilitet ved investering i private udlejningsboliger i henhold til ligning (15). Omkostningerne er sammensat af eksogene elementer, der fastsættes via registerdata, skøn og antagelser, samt en kalibreret risikopræmie (jf. boks 3.3). De opgøres som andele af en boligs approksimerede markedsværdi.

Boligers drifts- og vedligeholdelsesomkostninger ($\delta_{j,t}$) omfatter udgifter til administration, ejendomsforsikring, renovation, vedligeholdelsesopgaver mv. Det antages at boligerne ikke har forbedringsudgifter, og der foretages ikke afskrivninger som følge af nedslidning og forældelse. $\delta_{j,t}$ skønnes med resultater i Skifter Andersen & Skak (2008)⁵⁷. I 2010 beregnes omkostningerne

⁵⁷ De anvender en spørgeskemaundersøgelse blandt 2.000 ejere af private udlejningsejendomme, som består af tre eller flere boliger. Respondenterne er dermed private boligudlejere i større ejendomme. Det betyder at skønnede udgifter for mindre ejendomme er forbundet med nogen usikkerhed. En anden usikkerhed opstår ved at udgifterne i undersøgelsen varierer meget mellem professionelle udlejere og små investorer, der har udlejning som bierhverv. Professionelle har væsentlig højere udgifter til både drift og vedligeholdelse. Datagrundlaget i denne undersøgelse giver ikke mulighed for at skelne mellem professionelle og små investorer.

til drift og vedligeholdelse til i gennemsnit 1,51 % henholdsvis 1,19 %. Det fremgår af tabel 3.11, der viser gennemsnitlige boligomkostninger i 2010 opdelt på de enkelte elementer og landsdele. Ifølge gennemsnitsbetragtningen er $\delta_{j,t}$ mindst i Københavnsområdet samt Østjylland og størst i Nord- og Vestjylland. Det bør ses i sammenhæng med at markedsværdierne er blandt de højeste i Københavnsområdet og Østjylland og blandt de laveste i Nord- og Vestjylland.

Den kommunale ejendomsskat ($\tau_{j,t}$) beregnes med registerdata på ejendommens afgiftspligtige grundværdier og kommunespecifikke grundskyldspromiller. Grundværdien fra den offentlige ejendomsvurdering ligger til grund for beregningen, hvor der gives fradrag som følge af støjgener, dårlig jordbund, forurening, byggemodning mv. til opgørelsen af den afgiftspligtige værdi⁵⁸. $\tau_{j,t}$ beregnes til gennemsnitlig 0,38 % i 2010.

Boligomkostninger påvirkes af udlejerens forventninger til boligprisinflationen ($\pi_{j,t}^Y$). Hvis de forventer positive nettokapitalgevinster ved investering i private udlejningsboliger, så vil omkostningerne og derved markedshuslejen blive reduceret. Den forventede inflation fastsættes som afhængig af den realiserede inflation og tidligere inflationsforventninger med anvendelse af ADAM modellen. Dermed vil det seneste årtis udsving i boligpriser til en vis grad afspejles i den forventede inflation. I 2010 er inflationen estimeret til 2,27 % for alle boliger (jf. figur 3.5).

Afkastet på den bedste alternative investering fastsættes med et risikofrit afkast og en risikopræmie. Det risikofrie afkast (r_t) skønnes til 2,91 % for alle boliger i 2010 ud fra renten på en 10-årig dansk statsobligation. Risikopræmien på investering i private udlejningsboliger (ρ_t) fastsættes ud fra et kalibreringsprincip, der baseres på en forventning om at boligreguleringsgevinsten er tæt på nul i uregulerede boliger, da de anvender fri lejefastsættelse. I fastsættelsen af årlige risikopræmier antages det at den landsdelspecifikke gennemsnitlige reguleringsgevinst for uregulerede private udlejningsboliger er nul⁵⁹. Det sker under forudsætning af at de øvrige elementer i omkostningsudtrykket er bestemt som beskrevet ovenfor. Kalibreringen prioriterer variationer i boligomkostninger mellem landsdele højt, særligt som konsekvens af at boligprisinflation er fastsat uafhængigt af beliggenhed. Risikopræmien kan derfor fortolkes som et omkostningselement, der afstemmer de samlede boligomkostninger. Den kalibreres til i gennemsnit 3,12 % på landsplan i 2010 og varierer mellem 2,35 % på Fyn og 3,73 % i Københavns omegn. Boligomkostningerne vil senere indgå i følsomhedsberegninger.

De samlede boligomkostninger beregnes til i gennemsnit 6,84 % i 2010. De varierer betydeligt mellem landsdele (jf. tabel 3.11) og er relativt høje i 2010 i forhold til tidligere (jf. tabel 3.12). Udviklingen i procentuelle omkostninger bør dog ses i lyset af udviklingen i markedsværdier.

I fastsættelsen af boligomkostninger er udlejerens likviditetsbelastning som følge af afdrag på boligens finansieringsgæld ikke omfattet, fordi det betragtes som opsparing. Gældens rentekomkostninger er ligeledes ikke omfattet, da de antages at være ens ved finansiering af den bedste alternative investering. Derudover antages det at anskaffelse af private udlejningsboliger ikke er forbundet med omkostninger. Omkostningerne er desuden fastsat uafhængigt af boligens ejerforhold. Det betyder at privatpersoner, selskaber, selvejende institutioner mv. stiller de samme krav til boliginvesteringens nettoforrentning.

⁵⁸ Jf. den Kommunale ejendomsskattelev (KESL) § 1. Hvis ejendommens afgiftspligtige grundværdi fra det foregående skatteår, som opgøres med en reguleringsprocent, er lavere end værdien for det nuværende skatteår, så skal ejendomsskatten i stedet beregnes ud fra dette. Det har fra og med 2003 dannet et loft over ejendomsskatten.

⁵⁹ Huslejereguleringens betydning for huslejer i uregulerede boliger er diskuteret i kap. 2.2.2. Antagelsen anses som rimelig, fordi det er den gennemsnitlige reguleringsgevinst for uregulerede boliger i samme landsdel, der fastsættes til nul.

Tabel 3.11. Gennemsnitlige beregnede boligomkostninger opdelt på landsdel, 2010

%	Antal boliger	Drifts- og administrationsomkostninger	Vedligeholdelsesomkostninger	Kommunal ejendomsskat	Boligprisinflaton	Nominelt afkast på risikofri investering	Risikopræmie	Samlede boligomkostninger
Byen København	80.888	0,52	0,29	0,29	2,27	2,91	3,61	5,34
Østsjælland	7.382	1,34	0,75	0,40	2,27	2,91	2,50	5,62
Østjylland	62.239	1,12	0,76	0,30	2,27	2,91	3,17	5,99
Københavns omegn	20.516	1,04	0,41	0,25	2,27	2,91	3,73	6,08
Fyn	37.967	1,73	1,16	0,29	2,27	2,91	2,35	6,17
Vest- og Sydsjælland	31.281	1,07	1,13	0,49	2,27	2,91	2,86	6,19
Nordsjælland	16.678	1,74	0,69	0,40	2,27	2,91	3,09	6,56
Sydjylland	40.308	1,80	1,48	0,37	2,27	2,91	2,52	6,82
Bornholm	2.258	2,61	2,23	0,53	2,27	2,91	3,50	9,50
Nordjylland	37.797	3,04	2,93	0,63	2,27	2,91	3,41	10,66
Vestjylland	22.354	3,59	3,50	0,53	2,27	2,91	3,08	11,34
Total	359.668	1,51	1,19	0,38	2,27	2,91	3,12	6,84

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik og SKAT.

Anm.: Boliger med de 0,2 % højeste hhv. laveste pseudo markedshuslejer er udeladt i beregninger.

Tabel 3.12. Gennemsnitlige beregnede boligomkostninger, 2000'erne

%	Antal boliger	Drifts- og administrationsomkostninger	Vedligeholdelsesomkostninger	Kommunal ejendomsskat	Nominelt afkast på risikofri investering	Boligprisinflaton	Risikopræmie	Samlede boligomkostninger
2002	273.626	1,00	1,00	0,17	5,05	2,71	1,14	5,65
2004	273.216	1,00	1,00	0,17	4,30	2,29	1,75	5,93
2006	255.495	1,08	0,81	0,14	3,81	3,16	2,59	5,28
2008	342.064	1,15	0,79	0,31	4,29	3,55	1,99	4,98
2010	359.668	1,51	1,19	0,38	2,91	2,27	3,12	6,84

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik og SKAT.

Anm.: Boliger med de 0,2 % højeste hhv. laveste pseudo markedshuslejer er udeladt i beregninger.

Boks 3.3. Fastsættelse af boligomkostninger

Omkostninger til drift:

Driftsomkostninger per kvadratmeter skønnes med de gennemsnitlige driftsudgifter, som er beregnet i tabel 33 i Skifter Andersen & Skak (2008)¹. Udgifter til forsyning, pasning, renholdelse, forsikring, administration og skatter er indeholdt, hvorimod vedligeholdelses- og forbedringsudgifter er udeladt. Udgifterne er opgjort per kvadratmeter bygningsareal i 2006 og omregnes til prisniveauet i 2010.

Ejendomsstørrelse udtrykt ved antal boliger per ejendom skaber variation i omkostningerne. Boliger i ejendomme med færre end seks boliger har årlige omkostninger, som i 2010 ansættes til kr. 235. Beløbet er kr. 237 for ejendomme med 6-10 boliger, kr. 214 for 11-20 boliger og kr. 547 for flere end 20 boliger.

Driftsomkostninger per ejendomsværdienhed beregnes som boligers andele af årlige omkostninger i en ejendom relativt til boligers approksimerede markedsværdi (dvs. ejendomsværdi)². Omkostninger i en ejendom er bestemt som omkostninger per kvadratmeter multipliceret med ejendommens samlede bygningsareal, der er fremkommet ved aggregering af BBR felt 216 til ejendomsniveau.

Omkostninger til vedligeholdelse:

Vedligeholdelsesomkostninger per kvadratmeter skønnes med de gennemsnitlige udgifter til løbende vedligeholdelse, som er beregnet i tabel 33 i Skifter Andersen & Skak (2008)¹. Udgifterne er opgjort per kvadratmeter bygningsareal i 2006 og omregnes til prisniveauet i 2010.

(fortsættes)

Boks 3.3. Fortsat

Ibrugtagelsesår skaber variation i omkostningerne. De årlige omkostninger i 2010 ansættes til kr. 313 for ibrugtagelse før 1940, kr. 98 for 1940-59, kr. 207 for 1960-70 og kr. 77 for ibrugtagelse efter 1970.

Vedligeholdelsesomkostninger per ejendomsværdienhed beregnes som boligers andele af årlige omkostninger i en ejendom relativt til boligers approksimerede markedsværdi (dvs. ejendomsværdi)². Omkostninger i en ejendom er bestemt som omkostninger per kvadratmeter multipliceret med ejendommens samlede bygningsareal, der er fremkommet ved aggregering af BBR felt 216 til ejendomsniveau.

Kommunal ejendomsskat:

Afgiftspligtige grundværdier beregnes årligt med ejendommens grundværdier fra den offentlige ejendomsvurdering indeholdt i Ejendomsregistret. Fradrag medregnes ikke. Grundværdien for en ejendom i et givent år sammenholdes med det foregående års grundværdi, der opregnes med reguleringsprocenten. Den laveste medregnes som ejendommens afgiftspligtige grundværdi. Beregningen tager derfor hensyn til den del af skattestoppet, som siden 2003 har begrænset stigninger i årlige kommunale ejendomsskatter.

Grundskyldspromiller multipliceres med afgiftspligtige grundværdier i beregningen af ejendomsskat.

Kommunal ejendomsskat per ejendomsværdienhed beregnes som boligers andele af ejendomsskatten i en ejendom relativt til boligers approksimerede markedsværdi (dvs. ejendomsværdi)².

Boligprisinfation:

Boligprisinfation er defineret som stigningstakten i en privat udlejningsboligs markedsværdi i en markedssituation, hvor huslejereguleringen er afskaffet (jf. ligning (15)). Det forudsættes at udlejeres forventninger til stigningstakten kan modelleres med den forventede boligprisinfation i ADAM modellen ($rpibhe_t$). Der er tale om adaptiv forventningsdannelse, der beregnes med en første ordens autoregressiv model af stigningstakten i boliginvesteringer (www.dst.dk, ligningsbrowser til "Økonomisk model ADAM"):

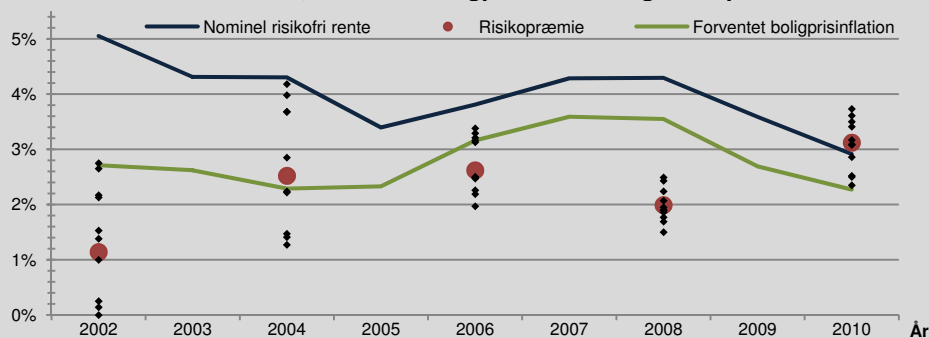
$$rpibhe_t = 0,8 * rpibhe_{t-1} + 0,2 * \left(\frac{pibh_t - pibh_{t-1}}{pibh_{t-1}} \right), \text{ hvor:} \quad (16)$$

- $rpibhe$: Forventet boligprisinfation.
- $pibh$: Pris på boliginvestering.

Den forventede boligprisinfation i år t er bestemt som en vægtet sum af det foregående års forventede boligprisinfation og den realiserede stigningstakt i prisen på boliginvestering, dvs. den realiserede boligprisinfation. ADAM modellens parametervalg betyder dog at den realiserede infation vægtes markant lavere end den tidligere forventede infation. Implikationen er en forventet infation, som er mere "udglattet" end tilfælde med højere vægtning af realiseret infation. Figur 3.5 viser udviklingen i perioden 2002-10.

Implikationen af ligning (16) er dermed at den forventede infation bestemmes med det foregåendes års forventede infation, som justeres med stigninger/fald i realiserede boligpriser. Hvis den forventede infation i det foregående år var meget høj, så trækker det i retning af forventning om høj infation i det aktuelle år. Tilsvarende vil en høj realiseret boligprisinfation føre til forventning om højere infation.

Figur 3.5. Nominel risikofri rente, forventet boligprisinfation og risikopræmie i 2002-10



Kilder: Nationalbankens Statistikbank, ADAM og egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Risikopræmie er kalibreret på landsdelsniveau i lige år og vist som gennemsnit for alle boliger. Landsdelenes gennemsnit er vist med sorte markeringer.

(fortsættes)

Boks 3.3. Fortsat

Risikofrit afkast:

Obligationsrenten på danske statsobligationer med løbetid på 10 år anvendes som nominelt afkast på en alternativ investering. Ifølge Nationalbankens Statistikbank er årgennemsnittet i 2010 på 2,9131 % p.a. (www.nationalbanken.statistikbank.dk, "DNUAAR"). Figur 3.5 viser udviklingen i perioden 2002-10.

Risikopræmie:

Risikopræmien fastsættes med et kalibreringsprincip. Under forudsætning af at omkostninger til drift og vedligeholdelse, kommunal ejendomsskat, boligprisinflation og risikofrit afkast er bestemt i henhold til ovenstående, så fastsættes den årlige gennemsnitlige boligreguleringsgevinst for n_l uregulerede private udlejningsboliger i landsdel l til værdien nul:

$$\overline{RG}_t^l = \frac{\sum_{j=1}^{n_l} RG_{j,t}^l}{n_l} = \frac{\sum_{j=1}^{n_l} H_{j,t}^{M,l} (V_{j,t-1}^l; \rho_t^l) - H_{j,t}^{F,l}}{n_l} = 0 \quad (17)$$

Kalibreringen forløber ved at bestemme ρ_t^l som eneste ukendte parameter i ligning (17), da boligernes markedsværdier og faktiske huslejer er kendte. Det udnyttes at reguleringsgevinsten er en lineær funktion af ρ_t^l . De kalibrerede risikopræmier i lige år er vist i figur 3.5.

Anm. 1: Det er tilfældet for 2006-10. I 2002 og 2004 fastsættes udgifter til drift og vedligeholdelse som konstant for alle boliger til samlet 2,0 %. Årsagen findes i datakvaliteten i BBR, hvor bygningsarealer ikke vurderes valide i de pågældende år.

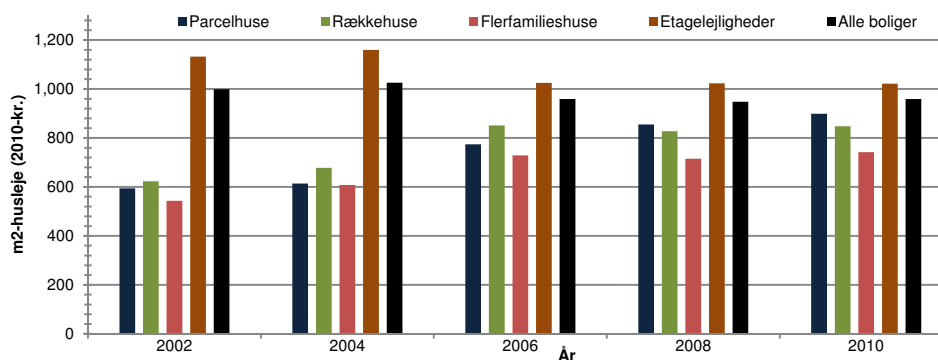
Anm. 2: Andele er bestemt som boligernes samlede areal i BBR felt 311 relativt til ejendommens samlede areal, der er bestemt ved aggregering af BBR felt 311 til ejendomsniveau.

3.4.4. Resultater

Private udlejningsboligernes pseudo markedshuslejer estimeres til i gennemsnit kr. 959 per m² i 2010 (jf. figur 3.6). Huslejerne ligger på samme niveau i 2006 og 2008, hvorimod de estimeres til omkring kr. 1.000 i 2002 og 2004. Faldet er tilsyneladende drevet af udviklingen for etageboliger. Det fremgår af figuren, der viser gennemsnit for estimerede markedshuslejer opdelt på boligart. De er markant højere i etageboliger end i andre boligarter. I alle år er den gennemsnitlige markedshusleje i etageboliger således over kr. 1.000 per m². Det står i kontrast til parcelhuse, rækkehuse og flerfamiliehuse, hvor huslejen i alle år er under kr. 900 per m². Forskellen er mest udtalt i 2002 og 2004.

Resultaterne indikerer at markedshuslejer overvurderes, fordi dynamiske effekter som følge af efterspørgsels- og udbudsændringer ikke medregnes. Det ses ved at markedshuslejen er højere end den faktiske husleje i uregulerede boliger i en gennemsnitsbetragtning.

Figur 3.6. Gennemsnitlige pseudo m²-markedshuslejer, 2000'erne



Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik og SKAT.

Anm.: Boliger med de 0,2 % højeste hhv. laveste pseudo markedshuslejer er udeladt i beregninger.

4. Karakteristik af boligreguleringsgevinster

I det foregående kapitel blev der redegjort for beregningen af boligreguleringsgevinster og usikkerheder ved både metoder og datagrundlaget. De knytter sig særligt til estimationen af markedshuslejer samt til antagelsen om at dynamiske effekter ved ændringer i boligefterspørgsel og -udbud ikke medregnes. Gevinsternes størrelse skal derfor fortolkes med forsigtighed i rapporten, som i højere grad vil udnytte variationer på tværs af baggrundskarakteristika.

Vi vil se at husstande bruger betydeligt mindre af sin indkomst på huslejudgifter som følge af huslejeregulering. Det gælder særligt for boliger i Københavnsområdet, store boliger, udlejede ejerboliger og boliger med visse typer af lejere. Kapitlet vil analysere dette ved at identificere umiddelbare sammenhænge mellem beregnede gevinster og karakteristika ved boliger samt disses lejere og udlejere⁶⁰. Boligmarkedet i 2010 er udgangspunktet (kap. 4.1), men udviklingen i 2000'erne vil også blive omfattet (kap. 4.2). Sammenhængene vil senere blive analyseret med en økonometrisk model.

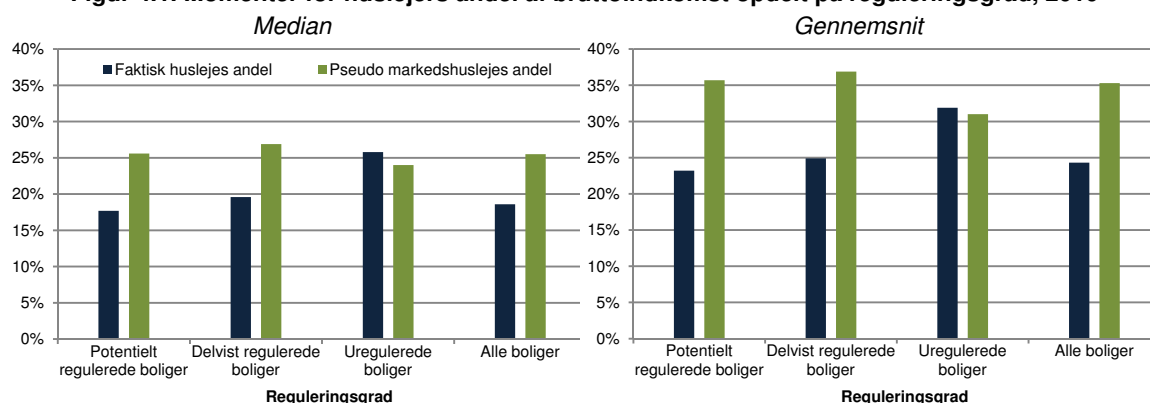
4.1. Boligreguleringsgevinster i 2010

Private udlejningsboliger er identificeret med forskellige reguleringsgrader afhængigt af om de er reguleret at et huslejeloft og i så fald hvilket. Et gennemgående træk i analysen vil derfor være at differentiere mellem boliger i forhold til reguleringsgrad. Huslejereguleringen vil i kap. 4.1.1 blive analyseret dels ved at se på andelen af husstandsindkomst, som dækker huslejudgifter i markedssituationerne med henholdsvis uden lejeloft, og dels ved at beregne en række udtryk for boligreguleringsgevinsten for 2010. Gevinsten vil efterfølgende blive analyseret deskriptivt med karakteristika på boliger (kap. 4.1.2), udlejere (kap. 4.1.3) og lejere (kap. 4.1.4).

4.1.1. Omfanget af reguleringsgevinster

Husstande på det private udlejningsmarked bruger som medianværdi 19 % af bruttoindkomsten på husleje i 2010⁶¹. Det aritmetiske gennemsnit er 24 %, som det fremgår af figur 4.1.

Figur 4.1. Momenter for huslejer andel af bruttoindkomst opdelt på reguleringsgrad, 2010



Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

⁶⁰ Rapporten anvender boligerne med en beregnet gevinst, hvormed negative gevinster medtages. Derudover renses gevinsterne for ekstreme værdier ad to omgange. For det første udelades boliger med de 0,2 % højeste hhv. laveste pseudo markedshuslejer. For det andet udelades boliger med uobserverede bruttoindkomster og boliger med de 0,5 % højeste hhv. laveste observerede bruttoindkomster. For 2010 indebærer sidstnævnte at husstande udelades, hvis de har årlige bruttoindkomster under ca. kr. 7.150 eller over kr. 1.509.600.

⁶¹ Husstandes bruttoindkomst er beregnet ved aggregering af alle husstandsmedlemmers bruttoindkomster (*brutto* i INDK), der omfatter indkomst til alm. beskatning. Boligstøtte er ikke medregnet. Definition er tilgængelig via www.dst.dk (jf. statistikområdet "Privatøkonomi").

Vi har tidligere set at husstande i uregulerede boliger betaler væsentlig højere m²-huslejer end i boliger underlagt et lejeloft. Figur 4.1 viser da også at der i uregulerede boliger bruges forholdsmæssig mest af indkomst på husleje. Husstande i disse boliger bruger i gennemsnit 32 % (median på 26 %), hvorimod delvist regulerede boliger bruger 25 % (median på 20 %). Andelen er 23 % (median på 18 %) i potentielt regulerede boliger, der omfatter hovedparten af private udlejningsboliger. En del af forskellen kan tilskrives en højere kvalitet af uregulerede boliger, der oftest er nyere end regulerede boliger.

Estimationen af pseudo markedshuslejer viser at private udlejningsboliger generelt kan se frem til i gennemsnit at skulle bruge 35 % af bruttoindkomsten på husleje (median på 26 %) i en situation, hvor lejeloftet er afskaffet. Andelen er tæt på uændret for uregulerede boliger, mens husstande i regulerede boliger forventes at opleve markante huslejestigninger.

Konsekvenserne af lejeloftet kan vurderes med en række mål, som er opstillet i tabel 4.1. Målene har hver især fordele og ulemper, men de udtrykker alle det samme indbyrdes forhold mellem boliger med forskellig reguleringsgrad: Uregulerede boliger har ganske lave boligreguleringsgevinster⁶² modsat regulerede boliger, hvor gevinstforskelle mellem potentielt og delvist regulerede boliger er forholdsvis små. Det er ikke entydigt at gevinsterne er lavere i delvist regulerede end i potentielt regulerede boliger. Dette skyldes blandt andet usikkerheder i identifikation af reguleringsgrad. Det fremgår desuden at målenes spredning er ganske høj.

Reguleringsgevinster i absolutte beløb ($RG_{j,t}$ i ligning (1)) beregnes til i gennemsnit kr. 27.775 per bolig/husstand i 2010. Det er relevant at tage højde for husstandes sammensætning, fordi forbrugsmulighederne påvirkes af om de består af én eller flere voksne og af børn. Det sker ud fra hensyn til at der dels kan opnås "stordriftsfordele" ved at flere dækker en boligs faste udgifter og dels ske ændringer i forbrug som følge af børn. Dette er formålet med husstandsækvivalering, som gør indkomster og reguleringsgevinster sammenlignelige på tværs af forskellige husstandssammensætninger. *Den husstandsækvivalerede reguleringsgevinst i absolutte beløb* beregnes til i gennemsnit kr. 19.731 per bolig⁶³. *Huslejestigninger* ved afskaffelse af lejelofter defineres som reguleringsgevinster relativt til faktiske huslejer, som er upåvirkede af husstandsækvivalering. Ifølge tabel 4.1 er huslejestigningen beregnet til i gennemsnit 54,2 %. *Relative reguleringsgevinster* i forhold til lejeres disponible husstandsindkomster optræder som et alternativ til at anskue lejeloftets konsekvenser⁶⁴. En boligreguleringsgevinst på eksempelvis kr. 20.000 vil alt andet lige have større betydning for forbrugsmulighederne i en lavindkomst end i en højindkomst husstand. For at tage højde for dette indgår relative reguleringsgevinster, som skal udtrykke forbrugsmuligheder før boligudgifter. Resultaterne viser at reguleringsgevinster i gennemsnit udgør 11,6 % af lejeres disponible husstandsindkomster med husstandsækvivalering. Endeligt giver tabel 4.1 et mål, som tager højde for variation i boligstørrelse⁶⁵. Den husstandsækvivalerede reguleringsgevinst per m² (*m²-reguleringsgevinst*) beregnes til i gennemsnit kr. 210.

⁶² Gevinster er tæt på nul for husstande i uregulerede boliger som resultat af kalibreringsprincippet for risikopræmier i kap. 3.4.3, hvor det antages at landsdelspecifikke gennemsnitlige reguleringsgevinster for netop disse boliger er nul.

⁶³ Husstandsækvivalering anvendes ved at dividere et udtryk med et ækvivalensmål. I lighed med Finansministeriet defineres ækvivalensmålet som $(antal_voksne^{0,8} + \frac{1}{2} * antal_børn^{0,8})$ for en husstand.

⁶⁴ Husstandes disponible indkomst er beregnet ved aggregering af alle husstandsmedlemmers disponible indkomster (*dispon_ny* i INDK). De er beregnet som summen af personlig indkomst, kapitalindkomst, boligstøtte mv. fratrukket samlede skattemæssigt fradragsberettigede renteudgifter og samlede skatter. Definition er tilgængelig via www.dst.dk (jf. statistikområdet "Privatøkonomi"). I lighed med bruttoindkomster er disponible indkomster opgjort før boligudgifter. Disponible indkomster adskiller sig derimod fra bruttoindkomst ved blandt andet at indeholde skattefri ydelser såsom boligstøtte.

⁶⁵ Boligstørrelse målt som boligers samlede bruttoetageareal (m²) i BBR felt 311.

Tabel 4.1. Gennemsnitlige boligreguleringsgevinster for private udlejningsboliger opdelt på reguleringsgrad, 2010

2010-kr.	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Reguleringsgevinst (absolut beløb)	31.432 (47.611)	30.146 (54.105)	-335 (29.392)	27.775 (47.828)
Reguleringsgevinst (absolut beløb), husstandsækvivaleret	22.471 (33.551)	21.444 (38.641)	-1.269 (20.863)	19.731 (33.873)
Huslejestigning	61,8 % (78,3 %)	55,7 % (92,3 %)	0,0 % (37,4 %)	54,2 % (79,1 %)
Relativ reguleringsgevinst	16,0 % (67,2 %)	16,8 % (320,6 %)	-1,0 % (25,9 %)	14,2 % (125,1 %)
Relativ reguleringsgevinst, husstandsækvivaleret	13,0 % (65,0 %)	13,9 % (320,2 %)	-1,2 % (23,3 %)	11,6 % (123,9 %)
m ² -reguleringsgevinst	321 (380)	278 (474)	-37 (287)	277 (399)
m ² -reguleringsgevinst, husstandsækvivaleret	245 (313)	213 (400)	-38 (229)	210 (329)
Antal boliger	273.045	41.438	39.015	353.498

Kilde: *Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.*

Anm.: *Standard afvigelse er angivet i parentes.*

4.1.2. Boligkaraktistika

Boligreguleringsgevinster udviser stor variation mellem landsdele. For regulerede boliger er gevinsterne i gennemsnit højest i Københavnsområdet og lavest på Fyn og i Sydjylland. Generelt er de lavere end landsgennemsnittet i alle landsdele vest for Storebælt.

Tabel 4.2 viser gennemsnitlige landsdelsspecifikke huslejestigninger. Det er i høj grad boliger i Københavnsområdet, som "trækker" landsgennemsnittet op. Næsten 27 % af boligerne ligger i enten Byen København eller Københavns omegn (jf. tabel 3.4), hvor huslejestigningen i gennemsnit er 93 % henholdsvis 80 %. Alle ni øvrige landsdele har stigninger under landsgennemsnittet. Fyn ligger nederst med en stigning på knap 22 %. Rangordningen i tabellen er som forventet, da en lignende rangordning eksisterer for landsdeles gennemsnitlige markedsværdier for private udlejningsboliger (jf. tabel 3.10). Samtidig har Københavnsområdet en forholdsvis stor koncentration af boliger, der potentielt er reguleret med omkostningsbestemt lejefastsættelse. Der tegner sig det samme billede i tabel A4.1, som baseres på relative reguleringsgevinster. Gevinsterne udgør i gennemsnit 19 % af disponible indkomster i Byen København og 17 % i Københavns omegn. Nordsjælland samt Vest- og Sydsjælland ligger også over landsgennemsnittet på godt 11 %.

Tabel 4.3 viser fordelingen af gennemsnitlige huslejestigninger efter bystørrelsen i boligernes områder. Reguleringsgevinsten er højest i hovedstadsområdet og i områder med færre end 1.000 indbyggere, hvor husstande kan se frem til stigninger på 90 % henholdsvis 99 %. I de øvrige områder er gevinsterne markant lavere med stigninger på 28-30 %. Tabellen danner derfor ikke belæg for at sige at reguleringsgevinster er stigende i befolkningstæthed. Tabel A4.2 viser et tilsvarende resultat med anvendelse af relative reguleringsgevinster.

Tabel 4.2. Gennemsnitlige huslejestigninger i landsdele opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Byen København	100,9	87,2	2,5	93,1
Københavns omegn	86,8	102,5	-0,6	79,5
Bornholm	56,8	48,8	1,1	53,7
Vest- og Sydsjælland	57,1	79,2	-1,2	53,4
Østjylland	51,7	53,3	0,1	45,5
Nordsjælland	56,4	56,4	-0,6	44,5
Vestjylland	51,7	47,5	0,1	43,7
Nordjylland	44,4	53,4	0,1	41,6
Østsjælland	46,3	42,9	-0,1	40,3
Sydjylland	34,9	48,5	-0,2	34,2
Fyn	25,3	33,0	-0,0	21,5
Total	61,8	55,7	0,0	54,2

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Tabel 4.3. Gennemsnitlige huslejestigninger i bystørrelser opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Hovedstadsområdet	98,4	90,0	1,1	90,2
≥50.000 indbyggere	33,0	36,1	-9,0	28,6
10.000-49.999 indbyggere	33,8	38,2	-1,6	29,9
1.000-9.999 indbyggere	32,5	34,8	2,6	27,7
<1.000 indbyggere	105,5	97,7	24,9	99,1
Total	61,8	55,7	0,0	54,2

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Det er relevant at analysere om visse husstands- og boligstørrelser er forbundet med højere reguleringsgevinster. I tabel 4.4 ses gennemsnitlige huslejestigninger fordelt på antal husstandsmedlemmer, hvor der skelnes mellem voksne og børn. Husstande med ét voksent medlem har mindre stigninger end husstande med to voksne. Stigningerne er størst for husstande med mindst tre voksne. Flere børn er ikke entydigt forbundet med større huslejestigninger, når der er tale om regulerede boliger. Det er derimod tilfældet i uregulerede boliger. Den relative reguleringsgevinst viser et andet billede for regulerede boliger, hvor husstande med én voksen i gennemsnit har højere gevinster end husstande med to voksne (jf. tabel A4.3). Der ses i øvrigt ikke en tydelig sammenhæng mellem relativ gevinst og antal børn.

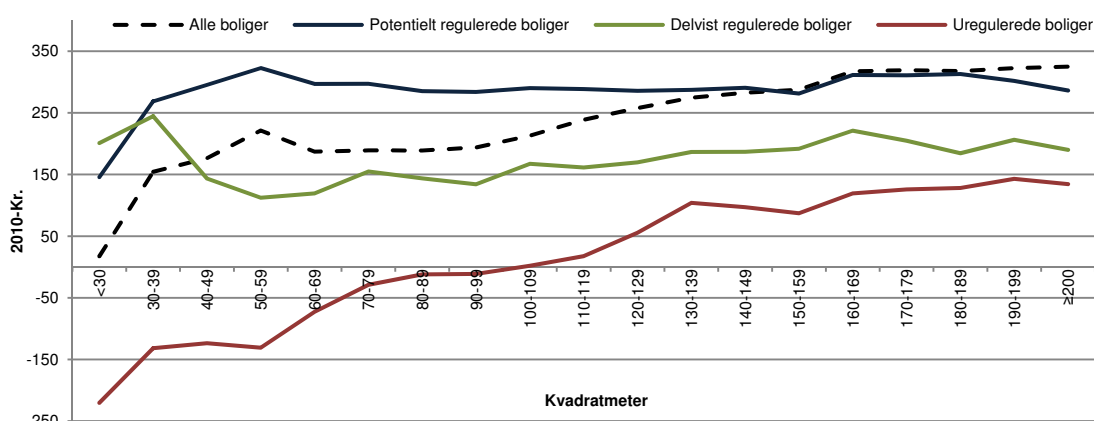
Husstande i store boliger har generelt større reguleringsgevinster per m². Det er betinget på reguleringsgraden (jf. figur 4.2). Potentielt regulerede boliger har gennemsnitlige m²-gevinster, der ligger stabilt mellem kr. 280 og kr. 325 for alle boligstørrelser. De mindste boliger med arealer under 40 m² har lavere gevinster. For delvist regulerede boliger er m²-gevinster generelt stigende med boligstørrelse, når der ses bort fra boliger mindre end 50 m². Gevinsten er ca. kr. 110 per m² for boliger på 50-59 m² og tæt på kr. 200 for de største. Uregulerede boliger er karakteriseret ved at m²-gevinsten er stigende med boligstørrelse. Det er en konsekvens af kalibreringsprincippet for risikopræmien, hvor den gennemsnitlige reguleringsgevinst fastsættes til nul.

Tabel 4.4. Gennemsnitlige huslejestigninger i husstandsstørrelser opdelt på reguleringsgrad, 2010

%		Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
1 voksen,	ingen børn	55,3	47,9	-4,2	48,3
	1 barn	48,4	43,2	1,3	42,0
	2 børn	52,3	49,6	4,0	43,7
	3 børn	54,7	56,5	8,7	48,1
	4 eller flere børn	67,5	52,4	11,8	58,5
2 voksne,	ingen børn	66,6	65,3	0,7	59,2
	1 barn	73,8	67,8	4,6	62,7
	2 børn	87,0	71,2	15,0	72,5
	3 børn	89,4	72,5	19,6	76,9
	4 eller flere børn	81,9	80,4	26,3	74,9
3 eller flere voksne		95,7	96,2	12,9	90,1
Total		61,8	55,7	0,0	54,2

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Voksne er personer på 18 år og derover. Bemærk at husstande kan bestå af flere end én familie.

Figur 4.2. Gennemsnitlige m²-reguleringsgevinster for given boligstørrelse, 2010

Kilder: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Boligstørrelse målt i kvadratmeter bruttoetageareal. Reguleringsgevinster er husstandsækvivaleret.

Reguleringsgevinsterne forventes at afhænge af boligens art og anvendelse. Den faktiske husleje er formentlig en anden i et parcelhus end i en etagelejlighed. Dels er arealet ofte større i parcelhuse, mens kvadratmeterne ofte er mere værd i lejligheder. Mere væsentligt er det at pseudo markedshuslejer er estimeret med forslagssystemet for ejerboliger i SKAT's vurderingsmodel. Her gennemføres beregningerne særskilt for parcelhuse, rækkehuse, flerfamilieshuse og etagelejligheder. De gennemsnitlige huslejestigninger er tydeligvis forskellige for forslagskategorierne (jf. tabel 4.5). Stigningerne er størst for parcelhuse (ca. 94 %) og mindst for række- og flerfamilieshuse (ca. 18-20 %). Etagelejligheder i Københavnsområdet og Aarhus kan se frem til forholdsvis store stigninger (ca. 84 %), hvorimod lejlighederne i resten af landet (ca. 43 %) ligger under landsgennemsnittet⁶⁶.

⁶⁶ I appendiks tegner der sig det samme billede med relative gevinster (tabel A4.4) og m²-gevinster (tabel A4.5). Etagelejligheder i Københavnsområdet og Aarhus har dog højere gennemsnitlige m²-gevinster end parcelhuse som følge af arealforskelle. I tabellerne 4.5, A4.4 og A4.5 er gevinsten meget høj for uregulerede parcelhuse. Det skyldes en kombination af kalibreringsprincippet for risikopræmien og at parcelhuse har relativt store boligarealer.

Tabel 4.5. Gennemsnitlige huslejstigninger i SKAT's forslagskategorier opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Parcelhuse	98,7	91,5	42,1	94,3
Rækkehuse	26,6	17,3	4,6	17,7
Flerfamiliehuse	21,7	19,8	7,2	20,0
Etagelejligheder (402)	87,9	102,6	-0,1	83,5
Etagelejligheder (401)	49,4	54,1	-9,0	42,6
Total	61,8	55,7	0,0	54,2

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Etagelejligheder er opdelt i SKAT's funktionsgrupper, som angiver beliggenhed i postnumre for Københavns og Frederiksberg kommuner og indre Aarhus (gr. 402) og i resten af landet (gr. 401).

4.1.3. Udlejeres karakteristika

I tabel 4.6 er gevinsterne ved huslejeregulering opdelt på boligens ejerforhold. Lejere i boliger ejet af selvejende institutioner mv. vil opleve de største huslejstigninger, som er beregnet til i gennemsnit 76 %. Boliger med privatpersoner og interessentskaber som ejere optræder med stigninger på 64 %. De adskiller sig fra de øvrige ved at uregulerede boliger skønnes at være påvirket forholdsvis meget af huslejereguleringen. Boliger ejet af selskaber har stigninger på 52 %. Registreringen af ejerforhold er som bekendt behæftet med usikkerhed, fordi den vedrører ejendomme frem for boligheder. Det betyder at boliger med andet, herunder blandet, ejerforhold udgør en væsentlig andel af bestanden (jf. tabel 3.2). Disse skiller sig ud ved at have mindre huslejstigninger (ca. 30 %). Lignende resultater ses med relative gevinster i tabel A4.6.

Tabel 4.6. Gennemsnitlige huslejstigninger for ejerforhold opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Privatpersoner og interessentskaber	66,6	64,3	19,7	64,2
Selskaber	59,4	56,6	0,8	51,9
Selvejende institutioner mv.	89,9	63,1	-0,9	75,9
Andet	41,6	29,1	-7,8	30,4
Total	61,8	55,7	0,0	54,2

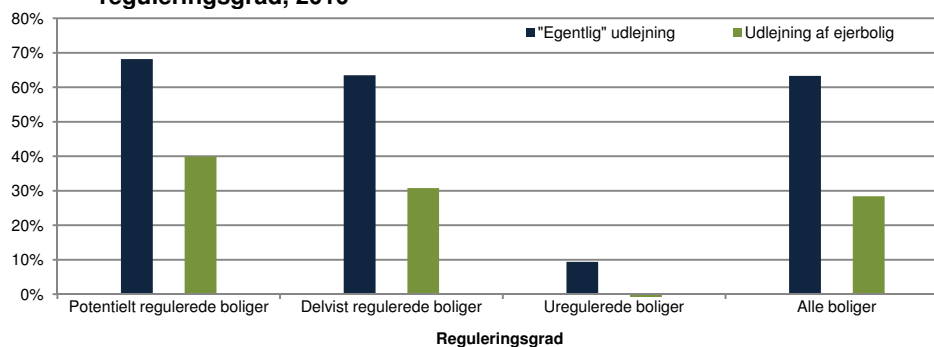
Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

De begrænsede huslejstigninger for boliger med andet ejerforhold skal ses i sammenhæng med at de hovedsageligt består af udlejede ejerboliger. Ifølge figur 4.3 er huslejstigningen i udlejede ejerboliger i gennemsnit ca. 28 % og derved markant mindre end i "egentlige" private udlejningsboliger, der kan se frem til stigninger på 63 %. Forklaringen skal primært findes i at udlejede ejerboliger udlejes til høje faktiske huslejer. Tabel 4.7 viser således at den gennemsnitlige m²-husleje er kr. 802 i udlejede ejerboliger og kr. 637 i egentlige udlejningsboliger. Pseudo markedshuslejer ligger i begge tilfælde omkring kr. 950-960. Tabellen viser endvidere to forhold. Forskellen i gennemsnitlige faktiske huslejer skønnes som det første til minimum kr. 131 afhængigt af reguleringsgrad. Derved er det ikke kun uregulerede udlejede ejerboliger, der udlejes til høje huslejer. Dernæst består udlejede ejerboliger i større grad af uregulerede boliger end det er tilfældet for egentlige udlejningsboliger⁶⁷.

⁶⁷ Situationen med lavere reguleringsgevinster i udlejede ejerboliger bør ses i lyset af at de er mest udbredt i mindre byer (Skifter Andersen (2007)), hvor vi har set at gevinsterne også er lavere end i særligt Københavnsområdet. Vi forsøger at isolere effekten i kap. 5.

Forskellen i faktiske huslejer mellem udlejningsformer kan ses i sammenhæng med at reguleringsgevinsterne udgør et tab for udlejere af ejerboliger. Ved privat boligudlejning reduceres huslejeindtægter som konsekvens af et lejløft. Det afspejles i udlejningsboligers markedsværdier. Tabene for udlejere af egentlige udlejningsboliger forventes derfor at være opvejet af lavere anskaffelsespriser. Det er derimod ikke tilfældet for udlejede ejerboliger, som er erhvervet på ejerboligmarkedet.

Figur 4.3. Gennemsnitlige huslestigninger for udlejningsform opdelt på reguleringsgrad, 2010



Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Tabel 4.7. Gennemsnitlige m²-huslejer for udlejningsform opdelt på reguleringsgrad, 2010

2010-kr. per m ²	Egentlige udlejningsboliger			Udlejede ejerboliger		
	Andel af private udlejningsboliger	Faktisk husleje	Pseudo markedshusleje	Andel af private udlejningsboliger	Faktisk husleje	Pseudo markedshusleje
Potentielt regulerede boliger	80,6 %	628	977	67,6 %	759	985
Delvist regulerede boliger	12,0 %	589	896	10,8 %	785	973
Uregulerede boliger	7,4 %	810	849	21,6 %	944	834
Total	100 %	637	958	100 %	802	951
Antal boliger	261,368			92,130		

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

4.1.4. Lejeres karakteristika

Det forventes at husstande påvirkes forskelligt af huslejerregulering afhængig af indkomst. DØR (2001) fremfører at lejere i private udlejningsboliger i gennemsnit har en boligreguleringsgevinst på kr. 10.200 (1999-kr.)⁶⁸. Gevinsten er relativt høj i 1. indkomstdecil (kr. 15.800) og faldende med højere indkomst indtil 5. decil (kr. 6.500). Derfra er den stigende indtil 10. decil (kr. 18.400). Med andre ord tilfalder de største gevinster husstande med de laveste og højeste indkomster.

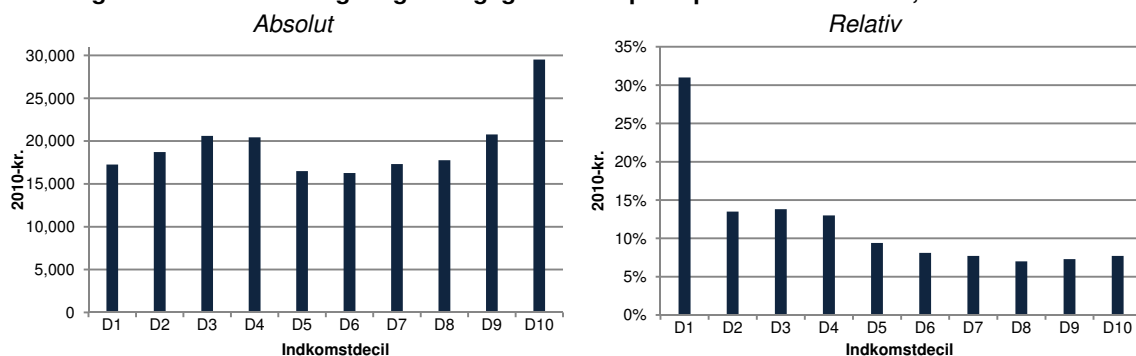
I figur 4.4 fremgår det at de højeste gevinster også i 2010 tilfalder husstande i 10. decil, hvor de i gennemsnit er beregnet til ca. kr. 29.500 (2010-kr.). Fordelingen over indkomstdeciler indikerer dog ikke at husstande i 1. decil fortsat modtager højere beløb end andre. De opnår i gennemsnit en gevinst på kr. 17.250, hvilket er under landsgennemsnittet på kr. 19.731. Generelt er gevinsterne stigende fra 1. til 3. decil, dernæst faldende indtil 6. decil og stigende indtil 10. decil⁶⁹. Til trods for at gevinsterne i kroner og ører er størst for husstande med de højeste indkomster, så viser figur 4.4 samtidig at gevinsterne for disse udgør en begrænset andel af indkomsten. Den relative reguleringsgevinst er højest i 1. decil (31 %) og generelt faldende med højere indkomst. Gevinsten udgør 13-14 % i 2. til 4. decil og falder til 7-8 % i 6. til 10. decil.

⁶⁸ Reguleringsgevinster i DØR (2001), kap. III.5 er baseret på resultater i Jespersen & Munch (2001) med data for 1999.

⁶⁹ Figur A4.1 i appendiks viser en tilsvarende fordeling af gennemsnitlige huslestigninger.

Niveauet for relative reguleringsgevinster i 1. decil skal fortolkes med forsigtighed, fordi den omfatter få husstande med ekstraordinært lave indkomster. Den disponible indkomst i decilen er gennemsnitlig ca. kr. 70.000, men den varierer mellem kr. 245 og 96.000 (jf. figur A4.2). En beregning for 95 % af husstandene, som har de højeste indkomster i 1. decil, giver en gennemsnitlig relativ gevinst på knap 21 %⁷⁰.

Figur 4.4. Gennemsnitlige reguleringsgevinster opdelt på indkomstdeciler, 2010



Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Indkomster og reguleringsgevinster er husstandsækvivaleret.

Vi har set at reguleringsgevinster er højest i den østlige del af landet og særligt i Københavnsområdet. Det er tilfældet, når gevinsterne opgøres relativt til faktiske huslejer, men også når de opgøres relativt til disponible indkomster. Det er til trods for at indkomster er højest i Københavnsområdet og Nordsjælland, som det er vist i tabel 4.8 med fordelingen af årlige disponible husstandsindkomster over landsdele. Landsgennemsnittet ligger lidt over kr. 173.000. Med til billedet hører at markedsværdier er højest i disse landsdele, hvilket alt andet lige afspejles i høje markedshuslejer. Med undtagelse af Nordsjælland viser tabellen at husstande i uregulerede boliger i gennemsnit har højere indkomster end husstande underlagt et lejeloft.

Tabel 4.8. Gennemsnitlige husstandsindkomster i landsdele opdelt på reguleringsgrad, 2010

2010-kr.	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Nordsjælland	230.035	180.306	201.891	217.153
Københavns omegn	190.732	175.057	201.436	190.319
Byen København	183.447	177.993	222.204	186.191
Østsjælland	180.305	184.947	198.111	183.132
Østjylland	168.352	168.520	172.260	168.718
Sydjylland	166.616	164.784	172.221	166.782
Vestjylland	164.348	165.843	167.869	165.418
Fyn	162.434	160.293	173.985	164.134
Vest- og Sydsjælland	161.406	172.492	173.231	163.382
Nordjylland	156.108	156.347	167.175	157.420
Bornholm	150.433	149.166	160.278	150.739
Total	173.342	166.253	183.725	173.657

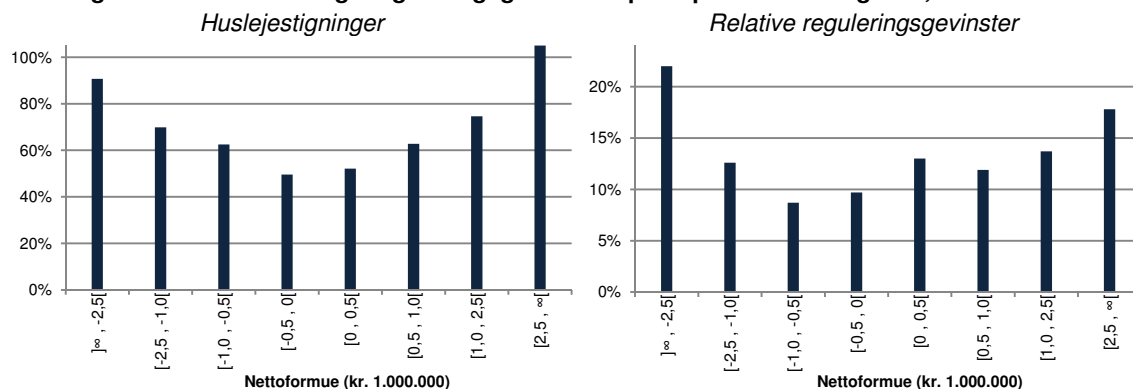
Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Der anvendes disponible indkomster, som er husstandsækvivaleret.

⁷⁰ Afgrænsning til de 95 % i 1. decil svarer til at husstande med årlige disponible indkomster under kr. 26.400 udelades.

Sammenhængen mellem reguleringsgevinsten og husstandes formueforhold, der opgøres med nettoformuen eksklusiv pensionsformue mv., udtrykkes med en U-form (jf. figur 4.5)⁷¹. For husstande med negative nettoformuer er den gennemsnitlige huslejestigning faldende med formue. Den er derimod stigende for husstande med positive nettoformuer. En lignende sammenhæng ses for relative reguleringsgevinster. Figur 4.5 giver dermed et billede af at de største gevinster tilfalder husstande med de største og mindste (dvs. mest negative) formuer.

Figur 4.5. Gennemsnitlige reguleringsgevinster opdelt på formuekategorier, 2010



Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Formuer og reguleringsgevinster er husstandsækvivaleret.

Uddannelsesbaggrund og arbejdsmarkedsstatus indgår i analysen. Tidligere resultater i DØR (2001) peger på at videregående uddannelse og studerende er forbundet med højere gevinster.

Husstandes uddannelse og arbejdsmarkedsstatus baseres på baggrundsinformation for husstandsmedlemmer, som er mindst 18 år og ikke er hjemmeboende børn i henhold til DST's E-familie begreb⁷². En husstands uddannelsesniveau registreres ved medlemmet med højest fuldført uddannelse, der kategoriseres som lang videregående (LV), mellemlang videregående (MV), kort videregående (KV), erhvervsfaglig (EF), gymnasial (GY) eller grundskole (GS)⁷³. Tabel 4.9 viser gennemsnitlige huslejestigninger fordelt på uddannelse. Husstande med videregående uddannelser har stigninger over landsgennemsnittet. I regulerede boliger er stigningerne størst for lange og korte videregående uddannelser, hvorimod husstande med grundskolen eller en gymnasial uddannelse kan se frem til de mindste stigninger. Der ses ikke en lignende fordeling for relative gevinster i tabel A4.7, fordi længere uddannelse er forbundet med højere indkomst.

Arbejdsmarkedsstatus analyseres med fire kategorier. Husstande kan på den ene side indgå i arbejdsstyrken som beskæftigede eller ledige. På den anden side kan de stå uden for, fordi de enten er under uddannelse eller tilbagetrukne. Sidstnævnte omfatter orlov, aktivering, kontanthjælp, førtidspension, efterløn, folkepension mv.⁷⁴ Husstandes status registreres ved medlemmet med den tætteste tilknytning til arbejdsmarkedet. I den henseende er beskæftigelse rangordnet som tættest mulige tilknytning. Ledighed følger som nummer to. Under uddannelse er nummer tre, hvorefter uden for arbejdsstyrken og ikke under uddannelse udgør den mindst

⁷¹ Husstandes nettoformue er beregnet ved aggregering af alle husstandsmedlemmers nettoformuer (*formrest.ny05* i INDK), der er defineret som kursværdien af aktiver fratrukket passiver ultimo året. Aktiver omfatter selvavgivne aktiver og omfatter ikke pensionsformuer, kontantbeholdninger, aktier og investeringsbeviser uden for depoter mv. Kontante ejendomsværdier er indeholdt. Passiver omfatter skattemæssigt beregnede værdier af gæld i realkreditinstitutter, pengeinstitutter, kommuner mv. En præcis definition er tilgængelig via www.dst.dk i højkvalitetsdokumentationen (jf. statistikområdet "Privatøkonomi").

⁷² Unges plads i E-familier kan være som hjemmeboende børn til og med 24 år (jf. familiebegreber på www.dst.dk). Det indebærer at hjemmeboende unge, som forbliver boende på samme adresse ved overgang til 25 år, derfra registreres som ikke-hjemmeboende.

⁷³ Kategoriseringen følger DREAM's uddannelsesmodel (www.dreammodel.dk) med anvendelse af færre kategorier. Personer under uddannelse er i gang med en ordinær uddannelse, men de registreres også med en højst fuldført uddannelse.

⁷⁴ Kategorisering følger DREAM's socioøkonomiske fremskrivning (www.dreammodel.dk) med anvendelse af færre kategorier. Personer uden for arbejdsstyrken, som ikke er under uddannelse, omfatter personer på barsels- eller arbejdsmarkedsorlov, modtagere af sygedagpenge, aktiverede, modtagere af uddannelsesyndelse, revalideringsyndelse, ledighedsyndelse, kontanthjælp og introduktionsyndelse, førtidspensionister, modtagere af overgangsyndelse, efterløn, folkepension og tjenestemandspension samt øvrige uden for arbejdsstyrken.

mulige tilknytning. Ifølge tabel 4.10 er den gennemsnitlige huslejestigning størst for beskæftigede og mindst for husstande under uddannelse, men forskellene på tværs af arbejdsmarkedsstatus forekommer at være begrænsede. Tabel A4.8 viser ikke samme fordeling for relative gevinster.

Tabel 4.9. Gennemsnitlige huslejestigninger i forhold til uddannelsesniveau opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
LV uddannelse	84,6	84,6	1,5	74,9
MV uddannelse	65,4	62,0	3,8	58,4
KV uddannelse	70,8	75,6	1,1	63,7
EF uddannelse	60,5	56,9	2,3	53,6
GY uddannelse	53,2	53,5	-7,1	48,3
GS uddannelse	56,5	49,0	-2,6	48,2
Total	61,8	55,7	0,0	54,2

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Husstandes uddannelsesbaggrund beskrives med niveauet for den højst fuldførte uddannelse for et voksent medlem (ikke-hjemmeboende barn).

Tabel 4.10. Gennemsnitlige huslejestigninger i forhold til arbejdsmarkedsstatus opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Beskæftigelse	65,0	62,0	2,8	58,6
Ledighed	54,3	50,8	-1,8	50,6
Under uddannelse	49,9	48,6	-6,8	45,3
Uden for arbejdsstyrke, men ikke under uddannelse	61,0	48,9	-1,8	50,6
Ukendt arbejdsmarkedsstatus	61,2	47,9	-5,0	52,5
Total	61,8	55,7	0,0	54,2

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Husstandes arbejdsmarkedsstatus beskrives for det voksne medlem (ikke-hjemmeboende barn) med tættest tilknytning til arbejdsmarkedet. Ukendt status udgør 0,5 % af boligerne.

Fordelingen af reguleringsgevinster i forhold til herkomst belyses i tabel 4.11 med information på medlemmer, som er mindst 18 år og ikke hjemmeboende børn. Husstande med blandet herkomst opnår de største huslejestigninger. De er sammensat af mindst ét medlem med dansk herkomst og mindst ét medlem, som er indvandrer eller efterkommer. Ikke-dansk herkomst omfatter kun indvandrere eller efterkommere. De har generelt svagt større stigninger end dansk herkomst, der hverken omfatter indvandrere eller efterkommere. Tabel A4.9 viser at husstande med ikke-dansk herkomst har højere relative gevinster end husstande med både dansk og blandet herkomst.

Tabel 4.11. Gennemsnitlige huslejestigninger i forhold til herkomst opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Dansk herkomst	60,4	54,7	-0,1	53,0
Blandet herkomst	85,1	77,1	3,5	76,4
Ikke-dansk herkomst	65,3	59,6	-1,6	57,2
Total	61,8	55,7	0,0	54,2

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Husstandes herkomst beskrives for de voksne medlemmer (ikke hjemmeboende-børn). Husstande med herkomst udgør 0,07 % af boligerne.

4.2. Udviklingen gennem 2000'erne

Rapporten har vist at stadig flere boliger er uregulerede som følge af nybyggeri. Samtidig skønnes et stigende antal ”§ 5, stk. 2”-boliger at bidrage til flere delvist regulerede boliger, som på den anden side også har oplevet en markant nedgang i forbindelse med kommunalreformen i 2007. Samlet set skønnes potentielt regulerede boligernes andel af bestanden at være reduceret med ca. 6-7 procentpoint i perioden 2001-10, når der ses bort fra ”§ 5, stk. 2”-boliger. Det kan umiddelbart fortolkes som en gradvis liberalisering af det private udlejningsmarked, da færre boliger potentielt er omfattet af et omkostningsbestemt lejeloft. Det kræver dog en mere detaljeret analyse. Dels er opgørelsen af delvist og potentielt regulerede forbundet med usikkerhed. Derudover er udviklingen i huslejereguleringens konsekvenser afhængig af udviklingen i faktiske huslejer, markedsværdier, forventede kapitalgevinster, renten mv. Udviklingen i boligreguleringsgevinster vil derfor blive undersøgt (kap. 4.2.1). Efterfølgende vil det blive belyst om udviklingen er mere udtalt for boliger med en given alder (kap. 4.2.2).

4.2.1. Omfanget af reguleringsgevinster

Udviklingen i den gennemsnitlige reguleringsgevinst udtrykker at omfordelingen er reduceret i perioden 2002-10. For samtlige boliger er gevinsten faldende uanset om den opgøres i absolutte beløb, som huslejestigninger, relativt til lejeres indkomster eller per kvadratmeter (jf. tabel 4.12). Det skyldes ikke udelukkende at uregulerede boliger udgør en stigende andel af bestanden. Potentielt regulerede boliger har også oplevet faldende gevinster.

Ifølge tabel 4.12 er den gennemsnitlige gevinst for samtlige boliger faldet med ca. kr. 5.000 per bolig siden 2002. Det svarer til et fald på 20 % over en otteårig periode. Huslejestigningen er beregnet til at være knap 24 procentpoint lavere i 2010 end i 2002. Den relative gevinst er faldet med over fire procentpoint til under 12 %, hvilket skal ses i sammenhæng med stigende realindkomst. Endeligt er m²-gevinsten faldet med lidt over kr. 100.

Tabel 4.12. Gennemsnitlige reguleringsgevinster for private udlejningsboliger opdelt på reguleringsgrad, 2000'erne

2010-kr.	2002	2004	2006	2008	2010
Reguleringsgevinst (absolut beløb), husstandsækvivaleret	24.814	24.506	20.424	20.058	19.731
- Potentielt regulerede boliger	27.342	27.438	22.540	23.140	22.471
- Delvist regulerede boliger	8.841	7.824	16.126	15.334	21.444
- Uregulerede boliger	-622	-762	-684	-948	-1.269
Huslejestigning	78,1 %	73,9 %	59,8 %	57,2 %	54,2 %
- Potentielt regulerede boliger	86,1 %	82,7 %	66,1 %	65,9 %	61,8 %
- Delvist regulerede boliger	26,2 %	21,8 %	44,1 %	41,2 %	55,7 %
- Uregulerede boliger	0,8 %	0,9 %	0,6 %	0,4 %	0,0 %
Relativ reguleringsgevinst, husstandsækvivaleret	15,5 %	14,9 %	12,1 %	11,8 %	11,6 %
- Potentielt regulerede boliger	17,2 %	16,7 %	13,3 %	13,6 %	13,0 %
- Delvist regulerede boliger	5,1 %	4,5 %	9,2 %	9,2 %	13,9 %
- Uregulerede boliger	-0,5 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,7 %	-1,2 %
m²-reguleringsgevinst, husstandsækvivaleret	316	311	243	228	210
- Potentielt regulerede boliger	351	351	272	268	245
- Delvist regulerede boliger	89	78	164	148	213
- Uregulerede boliger	-24	-25	-26	-28	-38
Antal boliger	269.703	269.278	251.670	336.417	353.498

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Udviklingen i reguleringsgevinster forklares ved at se nærmere på de bagvedliggende beregninger. På den ene side er faktiske huslejer stigende. Per m² er de beregnet til at stige realt med ca. 1,45 % p.a. (jf. figur 3.4). På den anden side er pseudo markedshuslejer lavere i 2006-10 end tidligere (jf. figur 3.6). Kombinationen af stigende faktiske huslejer og et samlet fald i markedshuslejer betyder faldende gevinster.

Markedshuslejer er estimeret med boligens markedsværdier og et sammensat udtryk for boligomkostninger. En værdistigning vil øge markedshuslejen, og derved reguleringsgevinsten, under forudsætning af positive boligomkostninger. Private udlejningsboligers markedsværdier udviser stor variation over tid (jf. tabel 3.7). De gennemsnitlige værdier er høje i 2006-08 (over kr. 1,73 mio.) i sammenligning med 2002-04 (under ca. kr. 1,50 mio.) og 2010 (kr. 1,41 mio.). Udviklingen kan ses i sammenhæng med en formodet prisboble på ejerboligmarkedet omkring 2004-06, hvor forventninger om fremtidige prisstigninger overskyggede de underliggende økonomiske forhold i prisdannelsen (jf. Nationalbanken (2011)). Boblen har tilsyneladende ikke afsmittet på det private udlejningsmarked med en "reguleringsgevinst-boble"⁷⁵.

Renteudviklingen er medvirkende årsag til at reguleringsgevinsterne er faldende. Renten på en 10-årig dansk statsobligation er faldet fra ca. 5 % i 2002 til under 3 % i 2010. Dermed er udlejerens afkast ved alternativ investering også faldet, og de vil kræve lavere markedshusleje iht. ligning (15). Udlejerens forventninger om højere boligpris-inflation er i mindre grad årsag til faldende gevinster. Beregningerne baseres på en forventet inflation under ca. 2,7 % i 2002-04 og over 3,1 % i 2006-08. En højere forventet inflation vil alt andet lige føre til lavere markedshusleje, da udlejere forventer at kunne forrente en større del af boliginvesteringen via en kapitalgevinst. I 2010 falder den forventede boligpris-inflation dog til ca. 2,3 %. Udlejerens usikkerhed ved investering i private udlejningsboliger er, ifølge kalibreringen, øget siden 2002, hvor den gennemsnitlige risikopræmie stiger med samlet ca. 2 procentpoint frem til 2010. Det vil alt andet lige betyde højere markedshusleje, fordi udlejere skal kompenseres for større risiko⁷⁶.

Dertil kommer ændringer i beregningsforudsætninger og datagrundlaget som medvirkende årsager. Der er eksempelvis ikke beregnet markedsværdier for et betydeligt antal boliger i 2002-06, da det ikke har været muligt at tildele alle en vurderingskreds og et grundværdiområde i implementeringen af SKAT's forslagssystem (jf. kap. 3.4.2). Derudover er datakvaliteten i BBR forbedret væsentligt (jf. kap. 3.2.1). Det kan formentlig også forklare faldet i reguleringsgevinsten i 2006. Dernæst kommer usikkerheden ved identifikation af delvist regulerede boliger til udtryk i tabel 4.12, da de oplever store stigninger uden en umiddelbar årsag.

Tidligere undersøgelser har også beregnet boligreguleringsgevinster for det private udlejningsmarked. Lejelovskommissionen giver en vurdering af den samlede lejelovgivning i 1990'erne og opstiller blandt andet en frimarkedsmodel, hvor det foreslås at boliger kan førstegangsudlejes og genudlejes med fri lejefastsættelse (Boligministeriet (1997)). Huslejestigningen for private udlejningsboliger i regulerede kommuner beregnes til i gennemsnit 39 % i 1996. Kommissionen antager at alle huslejer i uregulerede kommuner svarer til markedshuslejer og beregner dernæst huslejer i regulerede kommuner ved overgang til fri

⁷⁵ Det er vanskeligt at vurdere, hvordan udviklingen i reguleringsgevinster har været påvirket af udviklingen i markedsværdier, da værdierne varierer markant på tværs af boliger. Samtidig er den forventede boligpris-inflation i omkostningsudtrykket fastsat forholdsvis forsigtigt.

⁷⁶ Der er usikkerhed om betydningen af højere risikopræmie, da spredningen på tværs af landsdele er noget højere i 2002-04 end senere.

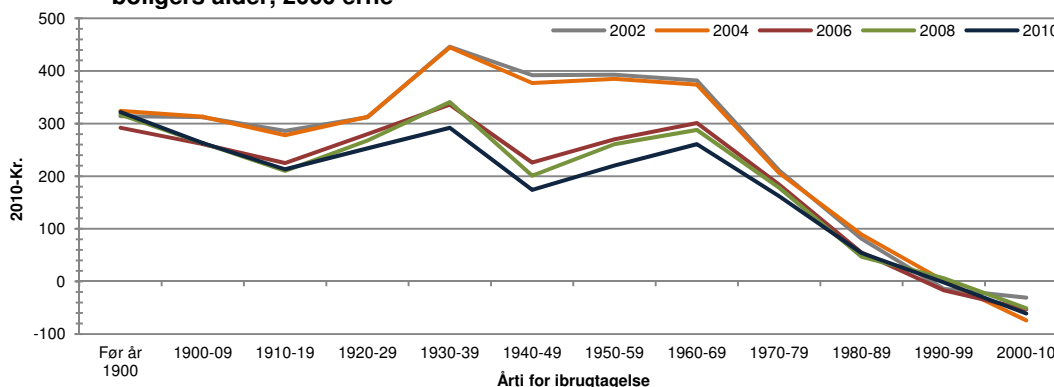
lejefastsættelse⁷⁷. Jespersen & Munch (2001) vurderer huslejestigningen i 1999 til i gennemsnit 43 % i regulerede kommuner og 36 % på landsplan. Som opfølgning på Lejelovskommissionens arbejde har en ekspertgruppe vurderet reguleringsgevinsterne for boliger opført før 1974 i regulerede kommuner (Socialministeriet (2004)). Huslejestigningen beregnes til i gennemsnit kr. 14.400 per år (2003-kr.). Ekspertgruppen forudsætter at huslejer for boliger opført før 1992 i uregulerede kommuner svarer til markedshuslejer. Det samme forudsættes for boliger opført i 1974-91 i regulerede kommuner. Bloze & Skak (2009) estimerer med registerdata for 1999 at omkostningsbestemte huslejer blot er ca. 13 % lavere end beregnede markedshuslejer.

4.2.2. *Udviklingen betinget på boligens alder*

Der kan argumenteres for at overgangen til frie huslejer og huslejer i forhold til det lejedes værdi primært vedrører de nyeste og ældste dele af boligbestanden. De nyeste udlejningsboliger er uregulerede, da ibrugtagelse i 1992 eller senere giver mulighed for en fri husleje. De ældste boliger er underlagt det mest restriktive lejeloft og kan opnå store huslejestigninger gennem ”§ 5, stk. 2”-forbedringer relativt til boliger med senere ibrugtagelse.

Figur 4.6 viser gennemsnitlige m²-gevinster i perioden 2002-10 opdelt på årtiet for boligens ibrugtagelse. Dermed tages der højde for udviklingen i boligstørrelse. De nyeste boliger er uregulerede og optræder med lave gevinster ved huslejustrøking. Gevinsten er stigende med tidligere ibrugtagelse for boliger, der er ibrugtaget siden 1960’erne. Ældre boliger ligger på et relativt højt niveau. Figuren indikerer desuden at udviklingen med faldende reguleringsgevinster primært vedrører boliger fra 1930’erne og frem til 1970’erne⁷⁸.

Figur 4.6. Gennemsnitlige m²-reguleringsgevinster for private udlejningsboliger opdelt på boligens alder, 2000’erne



Kilde: *Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.*

Anm.: *Reguleringsgevinster er husstandsækvivaleret.*

⁷⁷ Ud over afgrænsningen til regulerede kommuner, så anvender Lejelovskommissionen kun private udlejningsboliger i etageejendomme med mindst tre boliger, hvor den faktiske husleje er oplyst. Huslejer ved fri lejefastsættelse beregnes ved at tildele boligerne en markedspris via SKAT's vurderingsmodel for ejerboliger, hvor boligerne værdisættes som ejerlejligheder. Dernæst anvendes forholdet mellem markedspriser og huslejer i uregulerede kommuner (dvs. markedshuslejer) til at beregne frie huslejer i regulerede kommuner.

⁷⁸ Forskelle mellem gevinster i 2002-04 og 2006-10 skyldes i høj grad et databrud.

5. Betydende faktorer for boligreguleringsgevinstens størrelse

Rapporten har identificeret umiddelbare sammenhænge mellem boligreguleringsgevinster og karakteristika ved boligerne, udlejerne og lejerne på det private udlejningsmarked. Hvorvidt der er statistisk belæg for sammenhængene, og hvilke der er mest betydende, er ikke klarlagt endnu. Gevinsterne vil derfor blive estimeret med en økonometrisk model, som forsøger at isolere effekterne af de samme karakteristika (kap. 5.1). Der vil efterfølgende blive lavet følsomhedsberegninger for effekten af indkomst og boligomkostningernes anvendelse (kap. 5.2).

5.1. Panel estimationer

Boligreguleringsgevinster vil blive estimeret med en lineær panel model med bolig-specifikke "fixed" effekter (Wooldridge (2002), kap. 10.2). Samtlige boliger med en beregnet gevinst i årene 2002, 2004, 2006, 2008 og 2010 anvendes.

Beregningen af reguleringsgevinster for en årrække udnyttes i analysen ved at estimere en panel model, hvor information på boliger og husstande indgår som en tidsserie. En væsentlig egenskab ved panel estimationer er at der kan kontrolleres for uobserverede baggrundskarakteristika med betydning for gevinsternes størrelse, dvs. uobserveret individuel heterogenitet i boliger og husstande. Det er eksempelvis ikke muligt at identificere "§5, stk. 2"-boliger. De har formentlig lavere gevinster end andre potentielt regulerede boliger, hvilket panel estimationerne forsøger at tage højde for. Et andet eksempel er asymmetrisk information i lejer-udlejer forholdet, der varierer på tværs af boliger med betydning for faktiske huslejer. Forældre købte boliger er et tredje eksempel. Hvis de udlejes til relativt lave huslejer vil reguleringsgevinsterne være tilsvarende høje. Situationen med en familierelation mellem lejer og udlejer er dog uobserveret i data. Uobserveret heterogenitet kan også være forårsaget af upræcisheder i data ("measurement error"), blandt andet ved registreringen af boligens ejerforhold, og dobbelttrettet kausalitet i modellen.

Gevinsten i absolutte beløb for bolig j i år t estimeres med en statisk panel OLS model. Den specificeres med en vektor af uafhængige observerede variable ($\mathbf{q}_{j,t}$) og et uobserveret fejllid, der er sammensat af bolig-specifikke effekter (u_j) og et idiosynkratisk fejllid ($\omega_{j,t}$):

$$RG_{j,t} = \mathbf{q}'_{j,t} \boldsymbol{\beta}_q + d_t + u_j + \omega_{j,t} \quad (18)$$

Det antages at $\omega_{j,t}$ er uafhængige på tværs af tid og boliger med nul som forventet værdi og σ_ω^2 som varians. Tidsafhængige effekter indgår med en indikator for årstal (d_t). Det forudsættes at $\mathbf{q}_{j,t}$ og u_j er korrelerede, hvormed modellen estimeres med "fixed" bolig-specifikke effekter⁷⁹.

Specifikationen af $\mathbf{q}_{j,t}$ tager udgangspunkt i analysen i det foregående kapitel og anvender derfor baggrundsinformation på boliger, udlejere og lejere. Tabel 5.1 rapporterer specifikation og estimationsresultater, hvor standard afvigelse er robuste i forhold til både heteroskedasticitet og autokorrelation. Desuden anvendes en række interaktionseffekter.

⁷⁹ Resultater for Hausman's test procedure afviser hypotesen om at ($\mathbf{q}_{j,t}, d_t$) og u_j er ukorrelerede. Det betyder at estimation med "random" bolig-specifikke effekter er inkonsistent. Estimation med "fixed" effekter vil derimod være konsistent, men det forudsætter i praksis at en transformeret model estimeres, hvor u_j er elimineret (Wooldridge (2002), kap. 10.5.1). Estimationen bygger på en "within"-transformation, hvor gennemsnit til modellen i ligning (18) fratrækkes samme model. Konsekvensen er at estimater bliver inefficente, da $\omega_{j,t}$ ikke længere er ukorrelerede. Dette og Hausman's test procedure er programmeret i STATA med "xtreg"-kommandoen. Rapporten indeholder ikke test resultaterne. Bemærk at reguleringsgevinster ikke estimeres i logaritisk form, fordi de er ikke-positive for et anseeligt antal boliger.

Det indbyrdes forhold mellem boliger med forskellig reguleringsgrad bekræftes ved at (nyere) uregulerede boliger har markant lavere reguleringsgevinster end (ældre) regulerede boliger. Samtidig har delvist regulerede boliger lavere gevinster end potentielt regulerede. Gevinsten er højest i Københavnsområdet og til dels Nordsjælland. Alle øvrige landsdele har ifølge tabel 5.1 en gevinst, der alt andet lige er mindst kr. 10.000 lavere end i Københavnsområdet. Resultaterne viser at gevinsten er stigende med større boligareal og samtidig faldende med antal voksne henholdsvis børn i husstanden. Dernæst er gevinsten højest for parcelhuse og mindst for flerfamiliehuse.

Husstande i udlejede ejerboliger opnår alt andet lige gevinster, der er ca. kr. 8.600 lavere end i egentlige udlejningsboliger. Ejerforhold i form af privatpersoner har en svag positiv effekt.

Den disponible husstandsindkomst har generelt en negativ effekt på gevinsten indtil indkomster på kr. 700.000. Husstande med indkomster under kr. 100.000 har de højeste gevinster. I den anden ende af skalaen er gevinsten for husstande med indkomster på mindst kr. 800.000 i samme størrelsesorden som for de laveste indkomster. Husstandes formueforhold har betydning. En negativ nettoformue vil alt andet lige betyde en lavere gevinst på over kr. 1.100. Effekten af en større positiv formue er positiv, men ikke signifikant med et 1 % niveau. Husstande med videregående uddannelser eller en gymnasial uddannelse opnår relativt høje gevinster. Det er også tilfældet for husstande, der i henhold til arbejdsmarkedsstatus er registreret som værende under uddannelse. Resultaterne viser ikke at husstande registrerede som kontanthjælpsmodtagere, pensionister, efterlønnere mv. opnår lavere gevinster end beskæftigede. Husstande med ikke-dansk herkomst opnår desuden ikke lavere gevinster end husstande med dansk herkomst.

Modellen er estimeret med et ubalanceret panel datasæt, fordi bestanden af private udlejningsboliger ændres med nybyggelse, nedlæggelse og boligens overgang mellem delmarkeder/boligtyper. Eksempelvis kan udlejede ejerboliger anses som midlertidige udlejningsboliger. Analysen forudsætter at boliger tilgår og fragår det private udlejningsmarked uafhængigt af reguleringsgevinsten. Denne antagelse er dog genstand for diskussion, da gevinsten i visse tilfælde kan have betydning for tilgangen og afgangens af boliger⁸⁰. Reguleringsgevinster kan eksempelvis afholde boligejere fra at udleje ejerboliger. De kan samtidig øge incitamentet til at omdanne en udlejningsbolig til en anden boligtype, hvormed boliger med høje gevinster alt andet lige er mere tilbøjelige til at fragå udlejningsmarkedet. Bestemmelser om lejerbeskyttelse mv. i lejelovgivningen sætter dog visse begrænsninger. Tilgangen af nybyggede udlejningsboliger kan anses for at være uafhængig af reguleringsgevinster, da de vil være underlagt fri lejefastsættelse.

⁸⁰ Hvis dette er tilfældet, så kan OLS modellen med "fixed" effekter resultere i et selektionsproblem med inkonsistente estimater til følge (jf. "attrition problem" i Wooldridge (2002), kap. 17.7).

Tabel 5.1. Resultater med panel estimation for private udlejningsboliger, 2000'erne

<i>Afhængig variabel:</i>		Panel OLS model med bolig-specifikke "fixed" effekter	
Reguleringsgevinst (absolut beløb)			
<i>Uafhængige variable:</i>		Koefficient estimat	Standard afvigelse
Konstantled	kr.	-7.460**	(2.482)
Boligkarakteristika – reguleringsgrad (ref.: potentielt reguleret bolig)			
Ureguleret bolig	(0/1)	-19.388***	(652)
Delvist reguleret bolig	(0/1)	-2.854**	(921)
Boligkarakteristika – beliggenhed (ref.: Byen København)			
Københavns omegn	(0/1)	-1.573**	(421)
Nordsjælland	(0/1)	-9.612***	(720)
Østjylland	(0/1)	-12.044***	(1.536)
Østsjælland	(0/1)	-12.936***	(591)
Bornholm	(0/1)	-16.010***	(1.491)
Fyn	(0/1)	-17.371***	(1.214)
Nordjylland	(0/1)	-17.609***	(454)
Vestjylland	(0/1)	-17.836***	(880)
Vest- og Sydsjælland	(0/1)	-18.522***	(1.303)
Sydjylland	(0/1)	-20.400***	(837)
Boligkarakteristika – husstandsstørrelse (ref.: husstande bestående af to voksne)			
1 voksen, mand	(0/1)	8.860***	(344)
1 voksen, kvinde	(0/1)	7.225***	(792)
3 eller flere voksne	(0/1)	-2.880***	(648)
Antal børn	antal	-2.365***	(332)
Boligkarakteristika – boligstørrelse			
Boligareal	m ²	665***	(23)
Boligareal, kvadreret	m ²	-0,0660	(0,1017)
Boligkarakteristika – SKAT's forslagskategori (ref.: etagebolig)			
Parcelhus	(0/1)	2.357*	(1.161)
Rækkehus	(0/1)	1.985	(1.817)
Flerfamilieshus	(0/1)	-8.706**	(2.270)
Udlejeres karakteristika – ejerforhold (ref.: selskaber, selvejende institutioner mv. og andet)			
Privatperson eller interessentskab	(0/1)	806**	(267)
Udlejeres karakteristika – udlejningsform (ref.: egentlig privat udlejningsbolig)			
Udlejet ejerbolig	(0/1)	-8.613***	(650)
Lejeres karakteristika – disponibel husstandsindkomst (ref.: under kr. 100.000)			
Kr. 100.000-199.999	(0/1)	-1.808**	(520)
Kr. 200.000-299.999	(0/1)	-4.023***	(320)
Kr. 300.000-399.999	(0/1)	-3.998***	(330)
Kr. 400.000-499.999	(0/1)	-4.690***	(291)
Kr. 500.000-599.999	(0/1)	-5.610***	(425)
Kr. 600.000-699.999	(0/1)	-5.684***	(663)
Kr. 700.000-799.999	(0/1)	-5.461***	(1.049)
Kr. 800.000 eller derover	(0/1)	-2.480*	(1.204)
<i>(fortsættes)</i>			

Tabel 5.1. Fortsat

Afhængig variabel:		Panel OLS model med bolig-specifikke "fixed" effekter	
Reguleringsgevinst (absolut beløb)			
Uafhængige variable:		Koefficient estimat	Standard afvigelse
Lejeres karakteristika – nettoformue (ref.: positiv og under kr. 0,5 mio.)			
Over kr. 2,5 mio.	(0/1)	6.567**	(2.144)
Kr. 1,0-2,5 mio.	(0/1)	1.397**	(494)
Kr. 0,5-1,0 mio.	(0/1)	363	(236)
Negativ nettoformue	(0/1)	-1.120***	(128)
Lejeres karakteristika – uddannelsesniveau (ref.: grundskole uddannelse)			
LV uddannelse	(0/1)	957***	(209)
MV uddannelse	(0/1)	476***	(114)
KV uddannelse	(0/1)	1.510***	(330)
EF uddannelse	(0/1)	-163	(136)
GY uddannelse	(0/1)	1.301***	(169)
Lejeres karakteristika – arbejdsmarkedsstatus (ref.: beskæftigelse)			
Ledighed	(0/1)	-552*	(271)
Under uddannelse	(0/1)	1.451***	(337)
Uden for arbejdsstyrke, men ikke under uddannelse	(0/1)	-84	(285)
Lejeres karakteristika – herkomst (ref.: dansk)			
Blandet	(0/1)	-318**	(106)
Ikke-dansk	(0/1)	344	(285)
Interaktionsvariable			
Parcelhus x boligareal	m ²	-196***	(44)
Rækkehus x boligareal	m ²	-305***	(23)
Flerfamilieshus x boligareal	m ²	-272***	(13)
Parcelhus x (antal voksne og børn)	antal	4.657**	(1.611)
Rækkehus x (antal voksne og børn)	antal	6.339***	(831)
Flerfamilieshus x (antal voksne og børn)	antal	7.852***	(659)
Boligareal x (antal voksne og børn)	m ² x antal	-59***	(11)
Antal boliger	1.480.566	R ² ("within")	0,426
R ² ("overall")	0,437	R ² ("between")	0,986

Kilde: *Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.*

Anm.: *Robuste standard afvigelser er rapporteret. Signifikansniveau på 1 % er markeret med (***) , på 5 % med (**) og på 10 % med (*). Indikatorer for årstal indgår, men er ikke rapporteret. Reguleringsgevinster, indkomst og formue er husstandsækvivaleret.*

5.2. Følsomhedsberegninger

Betydningen af indkomst vil blive udsat for følsomhedsberegninger med forskellige estimationer. Derudover vil modellen ovenfor blive estimeret med op- og nedjusteringer af boligomkostninger.

5.2.1. Effekt af indkomst

Det er bemærkelsesværdigt at reguleringsgevinsten i absolutte beløb er faldende med højere indkomst indtil kr. 700.000. Det følger dels ved at figur 4.4 ikke indikerer det og dels ved at Jespersen & Munch (2001), via disponible husstandsindkomster i kvadreret form, estimerer at

gevinsten i 1999 er større for husstande med høj indkomst. I tabel 5.2 forsøger vi at finde en forklaring ved at estimere gevinsten med disponibel husstandsindkomst i forskellige modeller.

I kolonne (1) er estimationen gennemført med husstandes indkomstdeciler (D1-D10) som eneste forklarende variable i en "pooled" OLS model, dvs. uden "fixed" effekter. Estimerne viser en tilsvarende sammenhæng mellem indkomst og reguleringsgevinst, som er udtrykt i figur 4.4 baseret på absolutte beløb. Her er gevinsten størst for 10. decil. I kolonne (2) er decilerne erstattet af indkomst i kvadreret form, der viser en positiv sammenhæng. Anvendelsen af indkomstintervaller i kolonne (3) udtrykker ligeledes at gevinsten er klart størst for de højeste indkomster⁸¹. I kolonne (4) indgår intervallerne som eneste baggrundskarakteristika i modellen fra tabel 5.1. Indkomstens effekt er mere eller mindre uændret, men flere parametre er insignifikante.

Tabel 5.2. Koefficient estimater for husstandsindkomst som følge af modeludvidelser, 2000'erne

Afhængig variabel: Reguleringsgevinst (absolut beløb)	"Pooled" OLS model			Panel OLS model med "fixed" bolig-specifikke effekter				
	(1) (jf. figur 4.4)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8) (jf. tabel 5.1)
Uafhængige variable:								
Boligkarakteristika	—	—	—	—	√	—	—	√
Udlejeres karakteristika	—	—	—	—	—	√	—	√
Lejeres karakteristika	—	—	—	—	—	—	√	√
Lejeres karakteristika – intervaller for disponibel indkomst (ref.: under kr. 100.000)								
Kr. 100.000-199.999	-	-	333***	-133	-1.824**	-381	-1.716*	-1.808**
Kr. 200.000-299.999	-	-	-734***	-1.278	-3.360***	-1.771	-3.973***	-4.023***
Kr. 300.000-399.999	-	-	-1.130***	-1.419**	-2.780***	-2.096**	-4.925***	-3.998***
Kr. 400.000-499.999	-	-	463***	55	-3.172***	-766*	-4.785***	-4.690***
Kr. 500.000-599.999	-	-	3.648***	3.151***	-3.586***	2.251***	-3.812***	-5.610***
Kr. 600.000-699.999	-	-	7.108***	6.786***	-2.883***	5.827***	-2.155**	-5.684***
Kr. 700.000-799.999	-	-	8.326***	8.359***	-1.854*	7.292***	-1.808	-5.461***
Kr. 800.000 eller derover	-	-	15.477***	16.143***	2.209*	15.035***	3.847**	-2.480*
Lejeres karakteristika – disponibel indkomst i kvadreret form								
Indkomst i kr. /1.000.000	-	406***	-	-	-	-	-	-
Kvadreret indkomst i kr. /1.000.000	-	-3,52 ⁷ ***	-	-	-	-	-	-
Lejeres karakteristika – deciler for disponibel indkomst (ref.: D1)								
D2	1.324***	-	-	-	-	-	-	-
D3	3.573***	-	-	-	-	-	-	-
D4	609***	-	-	-	-	-	-	-
D5	-1.534***	-	-	-	-	-	-	-
D6	-797***	-	-	-	-	-	-	-
D7	368***	-	-	-	-	-	-	-
D8	1.528***	-	-	-	-	-	-	-
D9	4.860***	-	-	-	-	-	-	-
D10	13.633***	-	-	-	-	-	-	-
Antal boliger	1.480.566	1.480.566	1.480.566	1.480.566	1.480.566	1.480.566	1.480.566	1.480.566
R ² ("overall")	0,026	0,006	0,009	0,008	0,406	0,026	0,042	0,437

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Inkludering af grupper af forklarende variable er markeret med (√). Udeladelse er markeret med (—). Robuste standard afvigelse er anvendt i panel modeller. Signifikansniveau på 1 % er markeret med (***), på 5 % med (**) og på 10 % med (*). Konstantled og indikatorer for årstal indgår, men er ikke rapporteret. Reguleringsgevinster, indkomst og formue er husstandsækvivaleret.

⁸¹ Både kolonne (1) og (3) giver et billede af at gevinsten er stigende blandt lavere indkomster (D1-D3 hhv. under kr. 200.000), dernæst faldende blandt mellem indkomster (D4-D5 hhv. kr. 200.000-400.000) og efterfølgende stigende (D6-D10 hhv. over kr. 400.000).

I tabellens resterende kolonner isoleres effekten af indkomst. Anvendelse af samtlige boligkarakteristika (kolonne (5)) resulterer i at gevinsten generelt er faldende for indkomst op til kr. 600.000, hvorefter den er stigende. Gevinsten for de højeste indkomster er nu kun svagt større end for de laveste. Inkludering af karakteristika for udlejere (kolonne (6)) henholdsvis lejere (kolonne (7)) påvirker ikke effekten af indkomst i samme omfang. I kolonne (8) er estimaterne fra tabel 5.1 gengivet.

Sammenhængen mellem reguleringsgevinster og indkomst er dermed påvirket af om modellen kontrollerer for særligt boligens karakteristika. Forskellige tests har vist at det er væsentligt, hvordan boligens størrelse anvendes. I tabel 5.1 estimeres modellen med både antallet af husstandsmedlemmer og boligarealet. I appendiks 5.2 er modellen estimeret i to versioner, hvor enten antallet af husstandsmedlemmer (version A) eller boligarealet (version B) indgår. I version B er gevinsten faldende med højere indkomst indtil kr. 800.000. I version A er den derimod stigende med højere indkomst. Det fortolkes som at husstande med høje indkomster modtager høje gevinster, fordi de bor i store boliger.

5.2.2. Betydning af boligomkostninger

Boligomkostningerne er fastsat på baggrund af en række skøn og antagelser, som gør det relevant at estimere modellen efter op- og nedjusteringer af disse. Det betyder med andre ord at det forventede afkast, som er nødvendig for at gøre investering i private udlejningsboliger rentabel, justeres for at analysere betydningen for resultaterne i tabel 5.1.

Samtlige boligens boligomkostninger justeres med +/-0,5 og +/-1,0 procentpoint af den approksimerede markedsværdi. Panel OLS modellen estimeres med henblik på at se, hvordan parameter estimaterne påvirkes. Resultaterne er vist i tabel A5.2 i appendiks. Generelt tyder det på at forholdet mellem de isolerede effekter er forholdsvis upåvirket ved justeringer af omkostningerne. Samtidig er effekternes fortegn og signifikans uændret i de fleste tilfælde, mens effekternes omfang reduceres med lavere boligomkostninger. Effekten for parcelhuse er dog påvirket, da reguleringsgevinsten i disse bliver større for lavere boligomkostninger.

6. Fordelingsmæssige konsekvenser af huslejereguleringen

Huslejereguleringens omfordeling mellem lejere og udlejere på det private udlejningsmarked afhænger grundlæggende af om lejefastsættelsen er begrænset af et lejeloft. Derudover er en række karakteristika ved boliger, lejere og udlejere betydende for omfordelingen. I dette kapitel vil konsekvenser af huslejereguleringen for den samlede danske befolkning blive analyseret. Det vil vi gøre ved i højere grad end hidtil at inkludere udlejerne. Det er væsentligt, fordi tidligere undersøgelser fokuserer på lejere og sjældent inddrager udlejerne. Med til billedet hører at omfordelingen ved huslejeregulering ikke medregnes i sædvanlige opgørelser af lighedsmål for befolkningen. På baggrund af de beregnede boligreguleringsgevinster er det i første omgang muligt at skønne over den samlede omfordeling (kap. 6.1). Vi vil efterfølgende se nærmere på konsekvenser for lejer- og udlejersiden (kap. 6.2).

6.1. Den samlede omfordeling

Rapportens beregnede reguleringsgevinster bruges til at danne et skøn for den samlede omfordeling af indkomst mellem lejere og udlejere, som huslejereguleringen fører med sig. I 2010 skønnes den aggregerede gevinst på det private udlejningsmarked til netto kr. 8,6 mia. på baggrund af den anvendte fastsættelse af boligomkostninger⁸². Ifølge tabel 6.1 er den samlede omfordeling øget med netto kr. 330 mio. i perioden 2006-10, men den er over kr. 1,6 mia. lavere end i 2002-04.

Tabel 6.1. Aggregerede reguleringsgevinster for private udlejningsboliger inkl. følsomhedsberegninger ved boligomkostningers fastsættelse, 2000'erne

2010-kr., mia.	2002	2004	2006	2008	2010
Reguleringsgevinst (absolut beløb), opregnet					
- boligomkostninger plus 1 procentpoint	14,92	14,84	13,57	14,39	13,09
- boligomkostninger plus ½ procentpoint	12,58	12,54	10,92	11,43	10,85
- boligomkostninger uændret	10,25	10,25	8,27	8,47	8,60
- boligomkostninger minus ½ procentpoint	7,92	7,96	5,62	5,51	6,35
- boligomkostninger minus 1 procentpoint	5,58	5,67	2,97	2,56	4,10
Antal boliger med beregnet reguleringsgevinst	269.703	269.278	251.670	336.417	353.498
Antal boliger i alt	413.078	418.352	404.928	422.332	435.748
Opregningsfaktor	1,5316	1,5536	1,6090	1,2554	1,2327

Kilde: *Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.*

Anm.: *Reguleringsgevinster er husstandsækvivaleret.*

Til sammenligning skønner DØR (2001) lejernes samlede reguleringsgevinst på det private udlejningsmarked til kr. 7,6 mia. i 1999 (dvs. ca. kr. 9,6 mia. i 2010-kr.). Gevinsten er beregnet med markedshuslejer, der tager udgangspunkt i prisstrukturen på ejerboligmarkedet (jf. Jespersen & Munch (2001)). Velfærdscommissionen (2006) anvender ekspertgruppens undersøgelse i Socialministeriet (2004) til at anslå den samlede gevinst til kr. 4-5 mia. i 2004. Gevinsten omfatter andelen af private udlejningsboliger, som er opført før 1974 i regulerede kommuner. Alle øvrige private udlejningsboliger forudsættes at anvende markedshuslejer.

⁸² Den aggregerede gevinst er dannet som summen af reguleringsgevinster for alle boliger med en estimeret markedshusleje og dermed en beregnet gevinst. Summen er dernæst opregnet til populationen af samtlige selvstændige helårsboliger på det private udlejningsmarked ved at multiplicere med en opregningsfaktor, der er bestemt som forholdet mellem antal boliger i alt og antal boliger med beregnet gevinst. Der er derfor tale om en aggregeret nettogevinst, hvor negative gevinster medregnes.

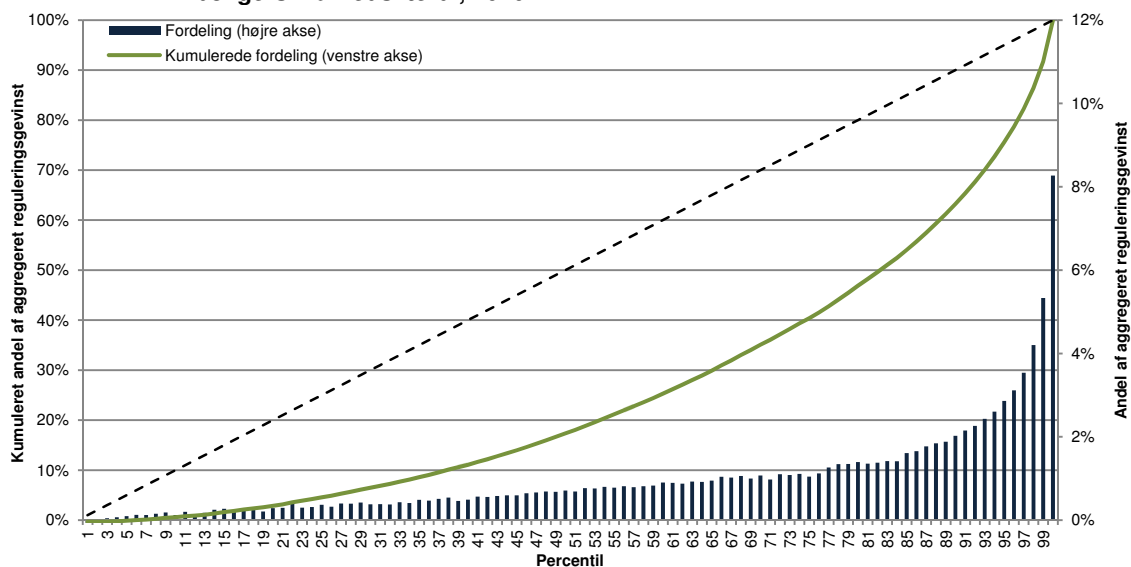
Denne rapport skøn for den samlede omfordeling skal vurderes på baggrund af beregningsforudsætningerne og datagrundlaget. Det baseres på ejerboligmarkedets prisstruktur og er derfor sammenligneligt med DØR (2001). Det vurderes at skønnet i DØR (2001) er på niveau med skønnet i tabel 6.1 for 2002-04. Resultaterne udtrykker derfor at huslejereguleringens omfang er reduceret i 2000'erne, om end der er tegn på stigende omfordeling i anden halvdel.

Skønnet afhænger i høj grad af fastsættelsen af boligomkostninger. Justeringer af samtlige boligens omkostninger med +/-0,5 og +/-1,0 procentpoint af den approksimerede markedsværdi resulterer i at skønnet ændres med op til kr. 5,9 mia. (jf. tabel 6.1). Ændringerne er proportionale i den forstand at en justering med eksempelvis 0,5 procentpoint fører til samme ændring i den aggregerede gevinst, som en justering med -0,5 procentpoint, men med modsatte fortegn. Udviklingen i omfordelingen er ikke følsom over for justeringerne.

Det er relevant at analysere om den samlede omfordeling er spredt over mange eller få private udlejningsboliger. I figur 6.1 er den aggregerede reguleringsgevinst i 2010 opdelt på percentiler af private udlejningsboligers approksimerede markedsværdi. Fordelingen viser at andelen af den aggregerede gevinst er under 1 % for alle indtil omkring den 75. percentil. Andelen er stigende for højere markedsværdi, særligt for boliger i den sidste fjerdedel, dvs. boliger med markedsværdier blandt de 25 % højeste.

Den kumulerede fordeling kan fortolkes som en Lorenz-kurve, hvor aggregerede reguleringsgevinster summeres over percentiler af markedsværdier. Det fremgår at halvdelen af boligerne, som har de laveste markedsværdier, tilsammen opnår ca. 17 % af den aggregerede gevinst. Til sammenligning tilfalder ca. 21 % af gevinsten boligerne med de 5 % højeste markedsværdier. Figuren viser ligeledes at halvdelen tilfalder boligerne, som har de 20 % højeste markedsværdier.

Figur 6.1. Fordeling af aggregerede reguleringsgevinster i forhold til percentiler af boligens markedsværdi, 2010



Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik for 353.498 boliger.

Anm.: Percentiler er opgjort på baggrund af den approksimerede markedsværdi for alle private udlejningsboliger med en beregnet reguleringsgevinst. Andelen af den ikke-opregnede aggregerede reguleringsgevinst, som tilfalder en given percentil, er vist med fordelingen på højre akse. Den kumulerede fordeling af aggregerede reguleringsgevinster er vist med fordelingen på venstre akse. 45°-linjen er indtegnet som stiplede linje.

Resultaterne peger på at få boliger tegner sig for en meget stor andel af den aggregerede reguleringsgevinst. Disse boliger er karakteriseret ved at have meget høje markedsværdier. Huslejereguleringen betyder i denne sammenhæng at de mest værdifulde udlejningsboliger udlejes til meget lave huslejer. Intuitionen bag er at boliger med høje markedsværdier ifølge modellen vil blive udlejet til høje markedshuslejer i en situation uden huslejeregulering, mens boliger med lave værdier vil blive udlejet til lave markedshuslejer. Lejeloftet opleves som mest restriktiv for boliger med høje markedsværdier. Boliger med lave værdier vil måske ikke de facto opleve et lejeloft, fordi markedshuslejen ikke er tilstrækkelig høj. Derfor vil reguleringsgevinsten være stigende med højere markedsværdi. Figur 6.1 udtrykker dog at fordelingen af gevinsterne er meget "ulige", fordi de er samlet på få boliger med de højeste markedsværdier.

6.2. Omfordelingen mellem lejere og udlejere

Lejere og udlejere på det private udlejningsmarked samt staten er direkte implicerede parter ved omfordelingen. Under forudsætning af at lejeloftet er lavere end markedshuslejen kan lejere betegnes som modtagere og udlejere som bidragydere. Staten er impliceret gennem beskatningsgrundlaget for boligudlejning. Analysen af fordelingsmæssige konsekvenser vil blive udvidet ved at fokusere på udlejerne. Først vil sammensætningen af udlejere blive belyst (kap. 6.2.1), hvorefter en sammenholdelse af udlejere og lejere vil skabe kendskab til konsekvenser for den samlede befolkning (kap. 6.2.2). Til slut vil staten blive inddraget (kap. 6.2.3).

6.2.1. Udlejerens sammensætning

Analysen for udlejerens side vanskeliggøres ved at den er sammensat af privatpersoner, udlejningsselskaber, pensionsinstitutter mv. Der sker således ikke kun omfordeling mellem husstande på boligmarkedet. Udlejningsselskaber udlejer flere end hver fjerde bolig og forventes derfor at bidrage væsentligt. Det samme gør sig gældende for selvejende institutioner, foreninger mv., der står bag flere end hver tiende bolig.

Sammensætningen af private udlejere betyder at det ikke er muligt at gennemføre en fuldstændig analyse af de fordelingsmæssige konsekvenser: Danske husstande optræder som ejere af private udlejningsboliger både direkte som privatpersoner og indirekte som investorer i udlejnings-, forsikrings- og pensionskasser, medlemmer i pensionskasser osv.

Tabel 6.2 giver et indblik i, hvor meget privatpersoner, selskaber, selvejende institutioner og foreninger bidrager med i omfordelingen. Skønnet for den aggregerede reguleringsgevinst er således opsplittet i forhold til boligens ejerforhold⁸³. I perioden 2002-10 bidrager udlejere bestående af privatpersoner og interessentskaber med op til halvdelen af den aggregerede gevinst (kr. 3,5-4,4 mia.). Selskaber tegner sig for mellem en fjerdedel og en tredjedel (kr. 2,1-3,3 mia.). Der sker derfor indirekte en omfordeling fra husstande, der er investorer i selskaber med udlejningsboliger (herunder forsikringsselskaber og pensionsinstitutter, som drives i selskabsform). Både danske og udenlandske investorer kan optræde i selskabernes ejerkreds. Boliger med selvejende institutioner, foreninger mv. som ejere skønnes at bidrage med kr. 1,1-1,6 mia. (dvs. 13-16 %). Selvejende institutioner omfatter blandt andet pensionsinstitutter såsom ATP og LD. Pensionskasser er at betragte som foreninger, hvor almindelige lønmodtagere og andre medlemmer optræder i ejerkredsen. Endeligt skønnes boliger med andet ejerforhold at

⁸³ Opgørelser i forhold til ejerforhold skal anvendes med forsigtighed. Det skyldes at boliger med "andet" ejerforhold udgør en væsentlig andel (jf. kap. 3.2.2). Hovedparten med andet ejerforhold er i øvrigt registrerede som udlejede ejerboliger.

bidrage med kr. 1,0-1,7 mia. (dvs. 11-16 %). Her er der primært tale om udlejede ejerboliger, der formentlig oftest har privatpersoner som ejere.

Tabel 6.2. Aggregerede reguleringsgevinster for private udlejningsboliger opdelt på ejerforhold, 2000'erne

2010-kr., mia.	2002	2004	2006	2008	2010
Privatpersoner og interessentskaber	3,85	3,83	3,54	3,79	4,38
Selskaber	3,24	3,13	2,33	2,32	2,15
Selvejende institutioner mv.	1,55	1,62	1,30	1,27	1,10
Andet	1,61	1,67	1,10	1,09	0,97
Total	10,25	10,25	8,27	8,47	8,60

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Reguleringsgevinster er husstandsækvivaleret og aggregerede gevinster er opregnet.

Vi ser nu nærmere på hver type af udlejere i tabellen. Udlejningsboliger med privatpersoner og interessentskaber som direkte ejere udgør den største gruppe både i forhold til antal boliger (jf. tabel 3.2) og andel af den samlede omfordelings værdi (jf. tabel 6.2). Privatpersoner, som agerer private udlejere, skønnes hovedsageligt at bestå af beboere på ejerboligmarkedet (jf. tabel 6.3)⁸⁴. Ifølge beregningerne er det tilfældet for 81-89 %. De resterende er beboere i øvrige boligtyper, herunder private udlejningsboliger. Ud fra dette er omfordelingen fra ejerboligmarkedet til det private udlejningsmarked af et væsentligt omfang. Vi vil i kapitel 6.2.2 belyse om denne type af udlejere er særligt velstillede i forhold til lejerne.

Tabel 6.3. Boligtyper for udlejere af private udlejningsboliger ejet af privatpersoner, 2000'erne

%	2002	2004	2006	2008	2010
Ejerboliger	88,3	87,7	83,9	85,7	81,4
Private udlejningsboliger	6,4	6,6	10,5	9,8	13,4
Andelsboliger	1,2	1,5	1,6	1,5	1,6
Almene boliger	1,7	1,7	1,6	1,4	1,4
Offentlige udlejningsboliger	1,0	0,9	0,9	0,6	0,7
Ukendt eller uoplyst	1,4	1,5	1,5	0,9	1,6
Antal husstande	20.448	20.395	20.220	51.139	56.190

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Andele summer ikke til 100 i hvert år pga. afrunding. Tabellen baseres på boliger med beregnet reguleringsgevinst, hvor det er muligt at identificere ejer som værende privatperson.

Selskaber udgør den næstmest udbredte type af udlejere. Det kan med rimelighed forventes at husstande, der optræder som investorer i udlejnings-, forsikrings- og pensionselskaber, er forholdsvis velstillede, da de har mulighed for at placere sine formuer i selskaberne. Et meget bredt udsnit af den danske befolkning er derimod i et vist omfang kunder, investorer eller medlemmer i selvejende institutioner og foreninger, der agerer på det private udlejningsboligmarked. Det er de hovedsageligt som led i et nuværende eller tidligere ansættelsesforhold med arbejdsgiveradministrerede pensionsordninger eller som kunder i ATP.

⁸⁴ Privatpersoner, som udlejer private udlejningsboliger, identificeres ved hjælp af DST's Ejendomsstatistik, hvor det er muligt at sammenkoble en ejendom og dens ejere, der har et personnummer. Interessentskaber identificeres ikke. Der indhentes baggrundsinformation på ejerne i BBR, BEF, FAIN og INDK. Samtlige husstande bestående af mindst én identificeret ejer af en privat udlejningsbolig medtages som husstande, der udlejer boliger på det private udlejningsmarked.

Det vurderes at de fleste danskere bidrager til huslejereguleringens omfordeling gennem direkte ejerskab eller indirekte som investorer i udlejningsselskaber, pensionsinstitutter og som medlemmer i pensionskasser. Omfanget afhænger af afkastet på ejerskabet. Fordelingsmæssige konsekvenser for udlejere bør derfor i høj grad ses i sammenhæng med danskernes formuefordeling.

6.2.2. Sammenholdelse af udlejere og lejere

Datagrundlaget gør det muligt at sammenholde lejere og udlejere i boliger, som ejes direkte af privatpersoner. Vi ser på husstandes indkomstforhold og gevinster/tab ved huslejeregulering. Der er ikke mulighed for at anvende boliger, som indirekte ejes af danske husstande gennem udlejningsselskaber, pensionsinstitutter osv. Som nævnt ovenfor vurderes det at et meget bredt udsnit af den danske befolkning optræder med indirekte ejerskab.

Set under ét udtrykker tabel 6.4 at gruppen af udlejere, som består af privatpersoner, er mere velstillede end sine lejere. Den gennemsnitlige disponible indkomst er i 2010 kr. 280.000 for udlejere mod kr. 165.000 for lejere⁸⁵. I mange tilfælde er det dog udlejere, som er mindre velstillede. Det ses ved at lejerne i op imod hver fjerde bolig har højere disponibel husstandsindkomst end sine udlejere.

Tabel 6.4. Gennemsnitlige disponible husstandsindkomster for private udlejningsboliger ejet af privatpersoner opdelt på landsdele, 2010

2010-kr.	Udlejere	Lejere	Lejere i alt	Andel af boliger, hvor udlejers indkomst overstiger lejers indkomst
Københavns omegn	468.021	197.429	190.319	78,0 %
Byen København	402.973	185.972	186.191	76,9 %
Nordsjælland	365.191	185.993	217.153	78,3 %
Østjylland	304.457	164.241	168.718	77,1 %
Østsjælland	293.971	188.461	183.132	80,2 %
Vest- og Sydsjælland	266.126	159.292	163.381	77,7 %
Vestjylland	259.627	160.896	165.418	75,3 %
Fyn	255.475	168.507	164.134	80,2 %
Sydjylland	254.130	160.973	166.782	74,6 %
Bornholm	248.128	149.621	150.739	80,0 %
Nordjylland	243.156	153.771	157.420	75,4 %
Total	280.142	164.822	173.657	76,9 %
Antal husstande	53.942	56.190	353.498	56.190

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Indkomster er husstandsækvivaleret. Bemærk at udlejeres egen husstand bruges hertil. Landsdel knytter sig til udlejningsboligens beliggenhed for både udlejers og lejers vedkommende.

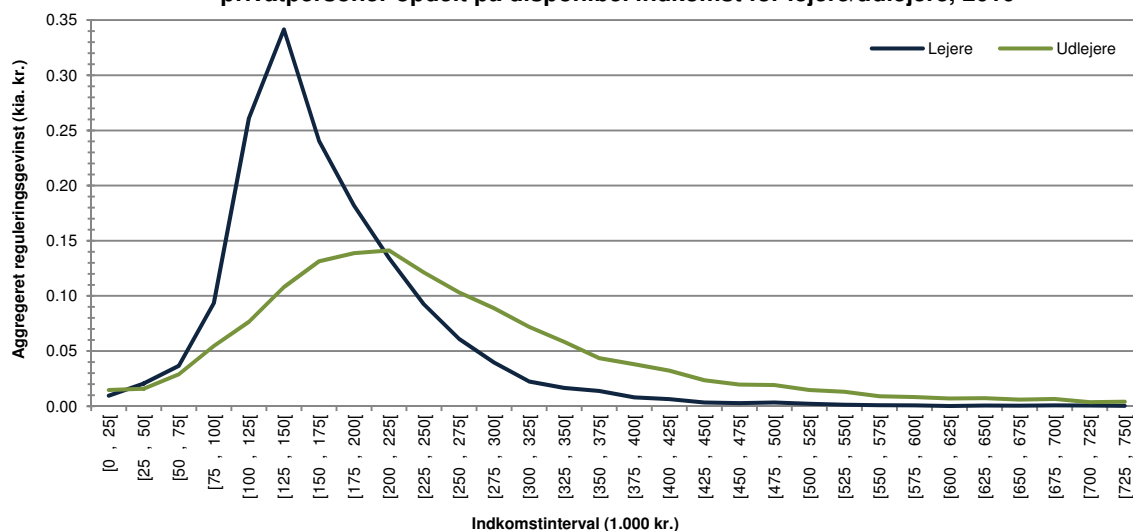
Figur 6.2 viser fordelingen af aggregerede reguleringsgevinster på tværs af indkomstintervaller for boliger ejet direkte af privatpersoner. Gevinster tilfalder fortrinsvis en gruppe af lejere med disponible husstandsindkomster mellem kr. 100.000 og 225.000. Udlejeres tab er derimod spredt

⁸⁵ Tabellen viser også gennemsnitlig disponibel husstandsindkomst for samtlige lejere på det private udlejningsmarked. Det fremgår at indkomsten for disse i gennemsnit ligger forholdsvis tæt på indkomsten for lejere i boliger, der ejes af privatpersoner.

over et større indkomstinterval. Det giver indtryk af at huslejereguleringen tilgodeser en gruppe af lejere i større grad, mens at det sker på bekostning af mange grupper af udlejere.

For den samlede befolkning vil sammenhængen formentlig være anderledes. Fordelingen af reguleringsgevinster for samtlige lejere er på den ene side uændret (jf. figur A6.1). På den anden side vil fordelingen af reguleringstab for samtlige udlejere i befolkningen ændre sig. Den kan med rimelighed forventes at blive mere spredt, hvis husstandes ejerskab af udlejningsboliger gennem udlejningsselskaber, pensionsinstitutter mv. tages i betragtning. Det skyldes den forholdsvis spredte formuefordeling i Danmark⁸⁶.

Figur 6.2. Aggregerede reguleringsgevinster/-tab for private udlejningsboliger ejet af privatpersoner opdelt på disponibel indkomst for lejere/udlejere, 2010



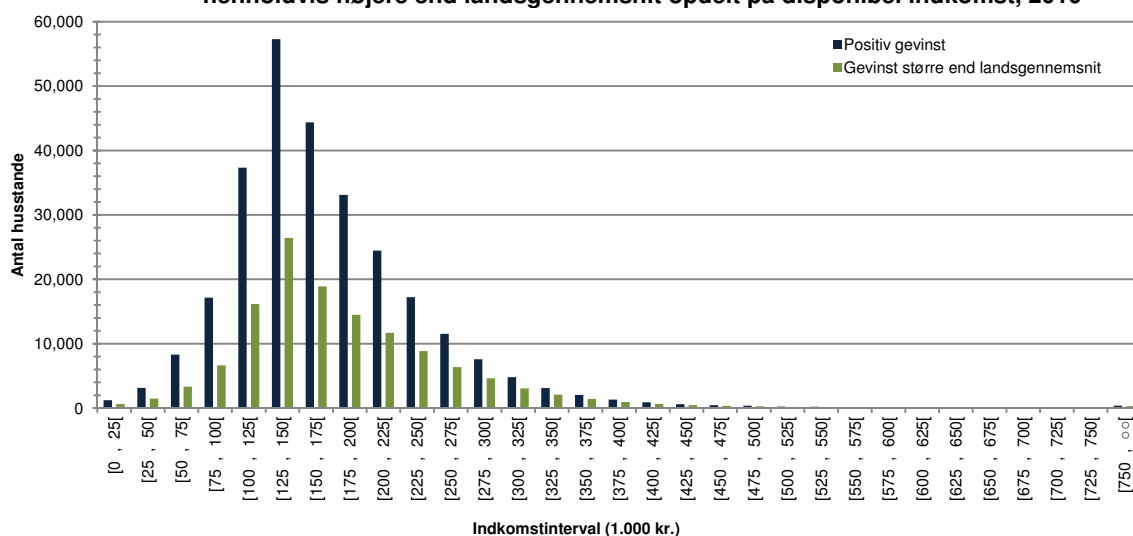
Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Aggregerede gevinster er beregnet ved at summere husstandsækvivalerede reguleringsgevinster for alle boliger i et givet interval for disponibel husstandsindkomst. Gevinsterne anvender gruppen af boliger med privatpersoner som ejere (53.942 udlejere og 56.190 lejere). Arealerne under kurverne har samme størrelse. Den horisontale akse er afgrænset til indkomster op til kr. 750.000.

At huslejereguleringen fortrinsvis tilgodeser en gruppe af lejere i forhold til indkomstforhold bekræftes med følgende illustration. Figur 6.3 viser antallet af lejere, som har en positiv reguleringsgevinst henholdsvis en gevinst over landsgennemsnittet. Vi har tidligere fundet at gevinsten blandt andet er relativt høj for husstande med disponible indkomster på mindst kr. 800.000. Ifølge figuren udgør antallet af husstande med både positive gevinster og høje indkomster et begrænset antal. Samtidig ses det i forlængelse af figur 6.2 at antallet af lejere, som tilgodeses af huslejereguleringen, er størst for indkomstintervallerne mellem kr. 100.000 og 225.000.

⁸⁶ I Nationalbankens kvartalsoversigt beregnes det eksempelvis at flere end hver fjerde familie havde en formue på mere end kr. 2,5 mio. i 2010 (Nationalbanken (2012), figur 14). Formuen er i denne sammenhæng opgjort som aktiver inklusiv pensionsformuer efter skat.

Figur 6.3. Antal lejere i private udlejningsboliger med reguleringsgevinster, der er positiv henholdsvis højere end landsgennemsnit opdelt på disponibel indkomst, 2010



Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik for 353.498 lejere.

Vurderingen af fordelingsmæssige konsekvenser for befolkningen kan på denne baggrund summeres til at omfordelingen fortrinsvis tilfalder en afgrænset gruppe af lejere på det private udlejningsboligmarked. De er karakteriseret ved at have disponible husstandsindkomster mellem kr. 100.000 og 225.000. Den største andel af omfordelingen tilfalder disse lejere. Indkomstintervallet omfatter samtidig hovedparten af lejerne med reguleringsgevinster. Udlejere af private udlejningsboliger er som bidragydere i omfordelingen spredt over indkomstfordelingen. Det skyldes i høj grad formuefordelingen, hvor blandt andet det danske pensionssystem betyder at et meget bredt udsnit af danskerne har ejerskab i pensionsinstitutter, der agerer private udlejere. Konsekvensen af huslejeregulering for den enkelte husstand afhænger dermed af ejerskabet i selskaber, pensionsinstitutter mv., der har investeret i private udlejningsboliger.

6.2.3. Beskatningsgrundlag

Huslejereguleringen kan forventes at reducere beskatningsgrundlaget for boligudlejning. Lejeloftet for private udlejningsboliger reducerer huslejer og dermed udlejernes indtægter. Det vil betyde mindre nettooverskud ved ejendommens løbende drift, som alt andet lige afspejles i lavere ejendomsværdier⁸⁷. Det vil føre til lavere kapitalgevinster ved investering i private udlejningsboliger. Udlejeres skattebetalinger påvirkes derfor negativt af huslejeregulering som følge af dels mindre nettooverskud og dels lavere kapitalgevinster. Sidstnævnte afhænger af om udlejere er underlagt regler om ejendomsavancebeskatning eller pensionsafkastbeskatning. Lejeres skattebetalinger påvirkes ikke umiddelbart, da de formentlig vil substituere mellem forbrug.

⁸⁷ Lavere huslejeindtægter vil formentlig også betyde lavere vedligeholdelsesudgifter, som fratrækkes i skattepligtig indkomst.

7. Konklusion

Undersøgelsen dokumenterer huslejereguleringens fordelingsmæssige konsekvenser på det private udlejningsboligmarked i 2000'erne. Den kvantificerer konsekvenserne ved for hver bolig at beregne forskellen mellem huslejen i to markedssituationer: I den ene situation er den faktiske husleje realiseret med gældende lejelovgivning, og i den anden vil en markedshusleje blive realiseret som følge af afskaffelse af huslejeregulering (jf. Gyourko & Linneman (1989) og Jespersen & Munch (2001)). Forskellen angiver boligreguleringsgevinsten, der som velfærdsmål fortolkes som den kompenserende variation: Hvilket beløb skal lejere kompenseres med for at opnå samme nytte før som efter huslejereguleringens afskaffelse?

Boligreguleringsgevinster beregnes for alle lige år i perioden 2002-10 med et registerbaseret datagrundlag. Bygnings- og boligregistret (BBR) udgør den primære kilde til information på boliger, hvortil der tilvejebringes faktiske huslejer via Boligstøtregistret samt estimeres "pseudo" markedshuslejer via dels SKAT's vurderingsmodel for ejerboliger og dels et boligomkostningsbegreb ("user cost").

Resultaterne peger på at det private udlejningsmarked gradvist opsplittes med hensyn til lejefastsættelse under gældende lejelovgivning. Et stigende antal og særligt nyere boliger oplever liberalisering af lejefastsættelsen, da de er enten undtaget et lejeloft eller i stand til at anvende "det lejedes værdi". Derimod oplever ældre boliger med et omkostningsbestemt lejeloft en mere restriktiv huslejeregulering, hvor udlejere afhængigt af boligens ibrugtagelsestidspunkt må se lejeindtægter blive udhulet af den almindelige prisinflation. Det skønnes at ca. 70 % af boligerne fortsat er underlagt et omkostningsbestemt lejeloft i 2010, om end der ses betydelige regionale forskelle. Opsplitningen kommer også til udtryk ved at boligreguleringsgevinsten er højest for boliger fra før 1970'erne og derefter faldende med senere ibrugtagelse. Gevinsterne er tæt på nul for boliger fra 1990'erne og 2000'erne.

Det vurderes at huslejereguleringen i rimelig grad er målrettet de mindst velstillede lejere, da der estimeres en negativ effekt af lejerens disponible indkomst på reguleringsgevinsten indtil indkomster på kr. 700.000. Gevinsterne er højest for de laveste indkomster. De højeste indkomster på mindst kr. 800.000 har også forholdsvis høje gevinster, men de udgør et begrænset antal. Denne vurdering kan dog ikke stå alene. Modellen kontrollerer for en række baggrundskarakteristika ved boliger samt disses lejere og udlejere. Resultaterne indikerer at lejere med høje indkomster opnår høje gevinster, fordi de bor i store boliger. Derudover ses der positive effekter af lejerens nettoformue og en videregående uddannelse. Denne tilsyneladende modsætning forklares ved at lejere med højere indkomster ofte har relativt store formuer og længere uddannelser.

Estimationen identificerer flere interessante sammenhænge. Der er en markant effekt af beliggenhed, da udlejningsboligers markedsværdier udviser stor variation mellem landsdele. Gevinsterne er klart højest i Københavnsområdet og til dels Nordsjælland. Derefter følger Østjylland og Østsjælland. De er desuden markant lavere i udlejede ejerboliger end i "egentlige" udlejningsboliger. Det skyldes at udlejede ejerboliger udlejes til relativt høje faktiske huslejer.

De fordelingsmæssige konsekvenser for den samlede danske befolkning undersøges ved at omfatte både lejere og udlejere af private udlejningsboliger. Reguleringsgevinsten beregnes til i gennemsnit kr. 19.731 per bolig i 2010. Det svarer til en huslejestigning ved afskaffelse af huslejeregulering på 54,2 %, eller til en gevinst for lejeren på 11,6 % af den disponible

husstandsindkomst. Ved at aggregere reguleringsgevinsterne kan den samlede omfordeling ved huslejeregulering skønnes til netto kr. 8,6 mia. i 2010. Beregningerne viser et reelt fald i både den gennemsnitlige og den aggregerede gevinst siden 2002. Det skyldes en kombination af flere forhold. På den ene side stiger faktiske huslejer. På den anden side udviser markedshuslejer et samlet fald, hvor et faldende renteniveau og stigende forventet boligpris-inflation er medvirkende forklaringer. Det er usikkert om faldet kan tilskrives udsving i udlejningsboligers markedsværdier. Ændringer i beregningsforudsætninger og datagrundlaget kan forklare en del af faldet.

En meget stor andel af den samlede omfordeling tilfalder forholdsvis få boliger, som er karakteriseret ved at have meget høje markedsværdier. Huslejereguleringen betyder derved at de mest værdifulde udlejningsboliger udlejes til meget lave huslejer.

Det vurderes at et bredt udsnit af den danske befolkning bidrager som udlejere i omfordelingen enten direkte som privatpersoner eller indirekte som investorer i udlejnings-, forsikrings- og pensionsselskaber, medlemmer i pensionskasser osv. Omfanget afhænger af afkastet på ejerskabet. Derved bør fordelingsmæssige konsekvenser for udlejersiden ses i sammenhæng med danskernes formuefordeling. Det skønnes desuden at udlejerens reguleringstab er spredt over et stort indkomstinterval. På lejersiden vurderes det at omfordelingen fortrinsvis tilfalder en afgrænset gruppe af lejere med disponible husstandsindkomster mellem kr. 100.000 og 225.000. De tegner sig for den største andel af omfordelingen, men omfatter samtidig hovedparten af lejere med reguleringsgevinster.

Det er væsentligt at vurdere konsekvenserne af huslejeregulering i boligpolitikens tilrettelæggelse, hvor hensyn til omfordeling og den samlede velfærd (jf. efficiens) skal afvejes. Undersøgelsen viser at huslejereguleringen ud fra omfordelingshensyn fungerer hensigtsmæssigt i flere henseender. Der påvises samtidig en række uhensigtsmæssigheder, som taler for en revidering af lejelovgivningen i forhold til bestemmelser om huslejeafstættelse. Rapporten har skabt et opdateret kendskab og danner derved grundlag til at gennemføre revideringer, der øger den samlede velfærd og samtidig tilgodeser hensigtsmæssige fordelingsmæssige konsekvenser.

8. Litteratur

Akerlof, G. A. (1978): *The Economics of "Tagging" as Applied to the Optimal Income Tax, Welfare Programs, and Manpower Planning*, The American Economic Review, Vol. 68, No. 1, sider 8-19.

Andersen, T. M. (2004): *Velfærdssamfund – Økonomiske aspekter*, Velfærdskommissionen, arbejdsrapport 2004:2.

Andersen, E. & L. E. Rasmussen (1997): *Huslejustyrelsernes betydning for huslejer og ejerboligpriser*, Nationaløkonomisk Tidsskrift, nr. 135, sider 2-15.

Arnott (1995): *Time for Revisionism on Rent Control?*, Journal of Economic Perspectives, Vol. 9, No. 1, sider 99-120.

Bloze, G. & M. Skak (2009): *Rent Control and Misallocation*, Discussion Papers on Business and Economics, No. 7/2009, sider 1-25.

Boligministeriet (1993): *Boligmætning og huslejespænd – et debatoplæg*, Betænkning afgivet den 1. juli 1993 af udvalget til belysning af udviklingen på boligmarkedet i de kommende år, juli 1993.

Boligministeriet (1997): *Lejelovskommissionens betænkning*, Betænkning nr. 1331, København.

Christoffersen, H. (2010): *Fra reguleret til ureguleret marked for private lejeboliger*, i "Økonomi og Politik", Jurist- og Økonomforbundets Forlag, nr. 4, 83. årgang, december 2010.

Danmarks Statistik (2010): *Databrud i boligopgørelsen – som følge af ændringer i boligdefinition og teknisk opgørelsesmetode; senest opdateret 1. juni 2010*, Industri og Byggeri, Bygge- og anlægsstatistik. Kan downloades fra www.dst.dk.

DØR (2001): *Dansk Økonomi, forår 2001*, vismandsrapport fra Det Økonomiske Råd, kapitel III, København.

Eurostat (2010): *The comparability of imputed rent*, Methodologies and Working papers, 2010 ed.

Forsikring & Pension (2010): *Sociale ydelser 2010 – hvem, hvad & hvornår?*, 44. udgave, 1. oplag, 2010, Forlaget Forsikring, København.

Glaeser, E. L. & E. F. P. Luttmer (2003): *The Misallocation of Housing Under Rent Control*, The American Economic Review, Vol. 93, sider 1027-46.

Gyourko, J. & P. Linneman (1989): *Equity and Efficiency Aspects of Rent Control: An Empirical Study of New York City*, Journal of Urban Economics, Vol. 26, sider 54-74.

Heckman, J. J. (1979): *Sample Selection Bias as a Specification Error*, Econometrica, Vol. 47, No. 1, sider 153-61.

Jehle, G. A. & P. J. Reny (2001): *Advanced Microeconomic Theory*, kapitel 4.3, 2. ed., Addison-Wesley, NY.

Jenkins, B. (2009): *Rent Control: Do Economists Agree?*, Econ Journal Watch, Vol. 6, No. 1, sider 73-112.

Jespersen, S. & J. R. Munch (2001): *Hvem har glæde af huslejereguleringen?*, arbejdspapir fra Det Økonomiske Råds Sekretariat, nr. 2001:4, København.

Kristensen, J. B. (2011): *Det danske boligmarked i 2000'erne – Kortlægning af boligbestand og flyttebevægelser*, DREAM Arbejdspapir 2011:3. Kan downloades fra www.dreammodel.dk.

Miles, D. (1994): *Housing, Financial Markets and the Wider Economy*, kapitel 2.2, John Wiley & Sons, Chichester.

Munch, J. R. & M. Svarer (2002): *Rent control and tenancy duration*, Journal of Urban Economics, Vol. 52, sider 542-60.

Nationalbanken (2011): *Udviklingen på ejerboligmarkedet i de senere år – Kan boligpriserne forklares?*, Danmarks Nationalbank, Kvartalsoversigt, 1. kvartal 2011, Del 2.

Nationalbanken (2012): *Familiernes formue og gæld*, Danmarks Nationalbank, Kvartalsoversigt, 2. kvartal 2012, Del 2.

OECD (2006): *Housing: Less subsidy and more flexibility*, OECD Economic Surveys: Denmark, maj 2006, Paris.

Skak, M. (2010): *Den fremtidige efterspørgsel efter privat boligudlejning*, i "Den private ejendomsudlejnings betydning for samfundet", Ejendomsforeningen Danmark, kapitel 13.

Skifter Andersen, H. (2007): *Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet. En registeranalyse*, SBI 2007:13, 1. udgave.

Skifter Andersen, H. & M. Skak (2008): *Privat boligudlejning. Motiver, strategi og økonomi*, SBI 2008:01, 1. udgave.

Socialministeriet (2003): *Private udlejningsejendommers budgetleje 2002*, rapport fra januar 2003.

Socialministeriet (2004): *Redegørelse fra Ekspertgruppen vedr. Lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel*, Økonomisk Statistisk kontor, J.nr. 81-39.

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

Socialministeriet (2011a): *Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 3. februar 2011 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 75 (BOU Alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S)*, endeligt svar på spørgsmål 75 til Folketingets Boligudvalg den 25. februar 2011, Departementet, J.nr. 2011-970.

Socialministeriet (2011b): *Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 3. februar 2011 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 76 (BOU Alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S)*, endeligt svar på spørgsmål 76 til Folketingets Boligudvalg den 25. februar 2011, Departementet, J.nr. 2011-970.

Socialministeriet (2011c): *Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 5. april 2011 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 121 BOU Alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Thomas Jensen (S)*, endeligt svar på spørgsmål 121 til Folketingets Boligudvalg den 20. april 2011, Departementet, J.nr. 2011-2398.

Svarer, M., M. Rosholm & J. R. Munch (2005): *Rent control and unemployment duration*, Journal of Public Economics, Vol. 89, sider 2165-81.

Sørensen, C. (2004): *Boligmarkedet – skævt og ineffektivt. En metodologisk kritik*, Nationaløkonomisk Tidsskrift, 142. udgave, sider 179-96.

Thies, C. (1993): *Rent Control with Rationing by Search Costs: A Note*, The Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 7, no. 2, sider 159-65.

Velfærdscommissionen (2006): *Fremtidens velfærd – vores valg*, analyserapport, kapitel 12, januar 2006, København.

Wooldridge, J. M. (2002): *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*, The MIT Press, Cambridge, Massachusetts.

Appendiks

Appendiks A3.3

Boks A3.1. Identifikation af boligens reguleringsgrad

Uregulerede boliger:

Boliger med ibrugtagelse i 1992 eller senere identificeres med BBR felt 207, som angiver året for bygningsenhedens faktiske ibrugtagelse. Informationen er behæftet med relativ lav usikkerhed, fordi det registreres maskinelt i BBR ved nybyggeri. Det har dog ikke altid været tilfældet, og det vurderes at boliger med ibrugtagelse i 1990'erne også kan have upræcise registreringer (Kristensen (2011), side 16).

Boliger med ibrugtagelse før 1992 med indrettelse, der er omdannet fra erhvervsformål til beboelse i 1992 eller senere identificeres med BBR-data per 1. januar 1992. BBR-adresser med erhvervsformål identificeres med BBR felt 307, hvor anvendelser til produktion og lager samt til handel, transport, kontor, liberale erhverv, servicevirksomhed o.lign. medtages. Disse BBR-adresser er per konstruktion ibrugtaget før 1992. Hvis adresserne kan identificeres i populationen for private udlejningsboliger i perioden 2000-09, så er de blevet omdannet til beboelse efter 1992. Det er forbundet med nogen usikkerhed at følge BBR-adresser over en længere årrække, fordi BBR-data har gennemgået ændringer siden begyndelsen af 1990'erne.

Boliger i nyindrettede tagetager identificeres ikke i analysen. De skønnes i Socialministeriet (2011a) at udgøre ca. 0,2 % af bestanden af private udlejningsboliger i 2010.

Delvist regulerede boliger¹:

Boliger beliggende i ureguleret kommune identificeres med oplysninger i Socialministeriet (2011c), som indeholder årlige opgørelser af kommuners anvendelse af BRL kap. II-V og VII for perioden 1983-2011. Opgørelsen anses for at være forbundet med stor sikkerhed.

Boliger tilhørende 80-20-ejendomme i reguleret kommune identificeres ved at beregne summen af boligens arealer til beboelse (BBR felt 312) henholdsvis samlede arealer (BBR felt 311) per ejendom. Ejendommens boliger tilhører en 80-20-ejendom, hvis det summerede beboelsesareal udgør mindre end 20 % af det summerede samlede areal. Andelen beregnes per 1. januar det pågældende år og skal ses som en approksimation af andelen per 1. januar 1980.

Potentielt regulerede boliger¹:

Boliger tilhørende småejendomme i reguleret kommune identificeres ved at beregne antallet af beboelseslejligheder per ejendom. Ejendommens boliger tilhører en småejendom, hvis antallet er mindre end syv. Beboelseslejligheder defineres som boliger med eget køkken (BBR felt 320). Antallet beregnes per 1. januar det pågældende år og skal ses som en approksimation af antallet af beboelseslejligheder per 1. januar 1995.

Boliger med ibrugtagelse før 1964 henholdsvis i 1964 eller senere i reguleret kommune identificeres med BBR felt 207 (se ovenfor).

Anm. 1: Det forudsættes at delvist regulerede boliger ikke kan identificeres som uregulerede. Ligeledes kan potentielt regulerede boliger hverken identificeres som uregulerede eller delvist regulerede.

Tabel A3.1. Fordeling af private udlejningsboliger på reguleringsgrad og bystørrelse, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Hovedstadsområdet	85,6 %	5,4 %	9,0 %	26,4 %
≥50.000 indbyggere	84,3 %	3,9 %	11,8 %	22,2 %
10.000-49.999 indbyggere	70,9 %	14,7 %	14,4 %	21,0 %
1.000-9.999 indbyggere	59,3 %	21,5 %	19,2 %	16,7 %
<1.000 indbyggere	73,5 %	19,3 %	7,1 %	13,7 %
Total antal boliger	332.097	50.537	53.114	435.748

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Andele summer ikke til 100 i hvert år pga. afrunding.

Udledning af Heckmans to-trins selektionsmodel⁸⁸

Modellen består af to latente strukturelle processer, som begge antages at være lineære med additive fejllid. Den ene proces (d_j^*) bestemmer sandsynligheden for at bolig j er observeret med husleje og udtrykkes med en observerbar binær variabel (d_j):

$$d_j = \begin{cases} 1, & \text{hvis } d_j^* > 0 \\ 0, & \text{hvis } d_j^* \leq 0 \end{cases} \quad (\text{A1})$$

Huslejer er observeret for boliger med $d_j = 1$ og uobserveret med $d_j = 0$. Sandsynligheden for observeret husleje estimeres med en probit model med standard normalfordelte fejllid:

$$d_j^* = \mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z + v_j, \quad v_j \sim N(0,1) \quad (\text{A2})$$

Modellen omfatter en ($k_z \times 1$)-vektor bestående af k_z uafhængige variable (\mathbf{z}_j), som resulterer i parameter estimater indeholdt i en vektor af samme dimension ($\boldsymbol{\beta}_z$).

Det centrale element i Heckmans to-trins model er at fejllidene fra estimationen af probit modellen bruges til at danne en variabel for den inverse Mills ratio udtrykt som $\lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)$. For at se dette vendes blikket mod den anden proces (p_j^{F*}), der bestemmer den faktiske årlige m2-husleje for bolig j . Huslejen udtrykkes med en observerbar variabel (p_j^F) og estimeres med en OLS model i logaritmisk form:

$$\log p_j^F = \begin{cases} \log p_j^{F*} = \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + \varepsilon_j, & \text{hvis } d_j^* > 0 \\ \cdot, & \text{hvis } d_j^* \leq 0 \end{cases} \quad (\text{A3})$$

Modellen består af en ($k_x \times 1$)-vektor af k_x uafhængige variable (\mathbf{x}_j) med koefficienter indeholdt i en ($k_x \times 1$)-vektor ($\boldsymbol{\beta}_x$). Det antages at fejllid (ε_j) er uafhængige på tværs af boliger og at de er fælles normalfordelt med fejllid i probit modellen:

$$(v_j, \varepsilon_j) \sim N\left(0, \begin{bmatrix} 1 & \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon \\ \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon & \sigma_\varepsilon^2 \end{bmatrix}\right), \text{ hvor:} \quad (\text{A4})$$

- $\rho_{v,\varepsilon} = \frac{\sigma_{v,\varepsilon}}{\sigma_v \sigma_\varepsilon} \Leftrightarrow \sigma_{v,\varepsilon} = \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon$ for $\sigma_v = 1$

⁸⁸ Udledningen baseres på Heckman (1979) og Wooldridge (2002).

Kovariansen mellem ε_j og v_j er udtrykt som korrelationen mellem dem multipliceret med standard afvigelsen på ε_j . Under antagelse om uafhængighed mellem x_j og ε_j estimeres modellen med forventningen til $\log p_j^F$ betinget på at $d_j = 1$:

$$\begin{aligned} E[\log p_j^F | d_j = 1, \mathbf{x}_j] &= E[\mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + \varepsilon_j | d_j^* > 0, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] \\ &= \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + E[\varepsilon_j | v_j > -\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] \end{aligned} \quad (\text{A5})$$

Selektionsproblemet i datagrundlaget betyder at den betingede forventning til ε_j er forskellig fra nul. Dermed eksisterer der en fælles tæthedsfunktion for fejleddene i form af $f(\varepsilon_j, v_j)$, som i første ombæring bruges til at omskrive forventningen til ε_j betinget på v_j til følgende:

$$E[\varepsilon_j | v_j, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] = \int_{-\infty}^{\infty} \varepsilon_j * f(\varepsilon_j | v_j) d\varepsilon_j = \int_{-\infty}^{\infty} \varepsilon_j * \frac{f(\varepsilon_j, v_j)}{f(v_j)} d\varepsilon_j \quad (\text{A6})$$

Omskrivningen ved det andet lighedstegn i ligning (A6) benytter Bayes' rule. Hernæst omskrives forventningen til ε_j betinget på at $d_j = 1$:

$$E[\varepsilon_j | v_j > -\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] = \int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} E[\varepsilon_j | v_j, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] * \frac{f(v_j)}{\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} f(v_j) dv_j} dv_j \quad (\text{A7})$$

Ligning (A7) omskrives ved at opsplitte brøken og indsætte ligning (A6):

$$\begin{aligned} &\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} E[\varepsilon_j | v_j, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] * \frac{f(v_j)}{\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} f(v_j) dv_j} dv_j \\ &= \frac{1}{\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} f(v_j) dv_j} * \int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} E[\varepsilon_j | v_j, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] * f(v_j) dv_j \\ &= \frac{1}{\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} f(v_j) dv_j} * \int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} \int_{-\infty}^{\infty} \varepsilon_j * \frac{f(\varepsilon_j, v_j)}{f(v_j)} * f(v_j) d\varepsilon_j dv_j \\ &= \frac{\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} \int_{-\infty}^{\infty} \varepsilon_j * f(\varepsilon_j, v_j) d\varepsilon_j dv_j}{\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} f(v_j) dv_j} \\ &= \frac{\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} \int_{-\infty}^{\infty} \varepsilon_j * f(\varepsilon_j, v_j) d\varepsilon_j dv_j}{\int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} f(v_j) dv_j} \\ &= \frac{\int_{-\infty}^{\infty} \int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} \varepsilon_j * f(\varepsilon_j, v_j) dv_j d\varepsilon_j}{\int_{-\infty}^{\infty} \int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} f(\varepsilon_j, v_j) dv_j d\varepsilon_j} \end{aligned} \quad (\text{A8})$$

Den inverse Mills ratio defineres endeligt som ligning (A8):

$$E[\varepsilon_j | v_j > -\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] = \frac{\int_{-\infty}^{\infty} \int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} \varepsilon_j * f(\varepsilon_j, v_j) dv_j d\varepsilon_j}{\int_{-\infty}^{\infty} \int_{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}^{\infty} f(\varepsilon_j, v_j) dv_j d\varepsilon_j} \equiv \lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z), \text{ hvor:} \quad (\text{A9})$$

$$\bullet \quad \lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z) = \frac{\phi(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)}{\Phi(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)} \text{ for } (v_j, \varepsilon_j) \sim N\left(0, \begin{bmatrix} 1 & \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon \\ \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon & \sigma_\varepsilon^2 \end{bmatrix}\right)$$

$\lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)$ er defineret som ratioen mellem tæthedsfunktionen af forventningen til d_j^* og den kumulative fordelingsfunktion af forventningen til d_j^* . Korrelationen mellem ε_j og v_j samt standard afvigelsen på ε_j kan udskilles i ligning (A9):

$$\begin{aligned} E[\varepsilon_j | v_j > -\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j] &= \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon * \lambda\left(\frac{-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z}{1}\right) \\ &= \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon * \frac{\phi(-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)}{1 - \Phi(-\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)} = \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon * \frac{\phi(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)}{\Phi(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z)} \end{aligned} \quad (\text{A10})$$

Forventningen til $\log p_j^F$ betinget på $d_j = 1$ i ligning (A5) kan derfor fastsættes til:

$$E[\log p_j^F | d_j^* > 0, \mathbf{z}_j, \mathbf{x}_j; \rho_{v,\varepsilon}, \sigma_\varepsilon] = \mathbf{x}'_j \boldsymbol{\beta}_x + \rho_{v,\varepsilon} \sigma_\varepsilon * \lambda(\mathbf{z}'_j \boldsymbol{\beta}_z) \quad (\text{A11})$$

Resultater med Heckmans to-trins selektionsmodel

Tabel A3.2. Resultater med estimation af Heckman to-trins selektionsmodel for private udlejningsboliger, 2010

Uafhængige variable:	Afhængig variabel:	Probit model		OLS model	
		d_j^*		$\log p_j^F$	
		Koefficient estimat ¹	Standard afvigelse	Koefficient estimat	Standard afvigelse
Konstantled		-0,0265	(0,0309)	6,8366***	(0,0098)
Korrektionsled, $\hat{\rho}_{v,\varepsilon}$		-	-	-0,0354 ²	-
Korrektionsled, $\hat{\sigma}_\varepsilon$		-	-	0,2646 ²	-
Lejeres karakteristika – husstandes indkomstforhold					
Ingen folkepensionist eller førtidspensionist med regler gældende før 1. januar 2003	(0/1)	-0,7557***	(0,0076)	0,0451***	(0,0013)
		-0,2214			
Bruttoindkomst	kr./100.000	-0,0544***	(0,0012)	-	-
		-0,0183			
Bruttoindkomst, kvadreret	kr./100.000	0,0001***	(0,0000)	-	-
		0,0001			
Ukendt bruttoindkomst ³	(0/1)	-0,6875***	(0,0228)	-	-
		-0,2612			
Lejeres karakteristika – husstandes nettoformue (ref.: positiv og under kr. 0,5 mio.)					
Over kr. 2,5 mio.	(0/1)	-0,5159***	(0,0191)	-	-
		-0,1925			
Kr. 1,0-2,5 mio.	(0/1)	-0,4767***	(0,0120)	-	-
		-0,1761			
Kr. 0,5-1,0 mio.	(0/1)	-0,2283***	(0,0111)	-	-
		-0,0809			
Negativ nettoformue	(0/1)	0,0015	(0,0056)	-	-
(fortsættes)		0,0005			

Tabel A3.2. Fortsat

Uafhængige variable:	Afhængig variabel:	Probit model		OLS model	
		Koefficient estimat ¹	Standard afvigelse	Koefficient estimat	Standard afvigelse
Boligkarakteristika – husstandsstørrelse (ref.: husstande bestående af to voksne uden børn)					
1 voksen, mand	(0/1)	0,2208***	(0,0070)	-	-
		0,0717			
1 voksen, kvinde	(0/1)	0,4476***	(0,0067)	-	-
		0,1439			
3 eller flere voksne	(0/1)	-0,0148	(0,0117)	-	-
		-0,0050			
1 barn	(0/1)	0,2447***	(0,0087)	-	-
		0,0972			
2 børn	(0/1)	0,4547***	(0,0106)	-	-
		0,1333			
3 børn	(0/1)	0,6583***	(0,0181)	-	-
		0,1745			
≥4 børn	(0/1)	0,8775***	(0,0327)	-	-
		0,2087			
Boligkarakteristika – boligstørrelse (ref.: areal under 40 m ²)					
Boligareal på 40-59 m ²	(0/1)	-	-	-0,1282***	(0,0028)
Boligareal på 60-79 m ²	(0/1)	-	-	-0,2045***	(0,0028)
Boligareal på 80-99 m ²	(0/1)	-	-	-0,2813***	(0,0029)
Boligareal på 100-119 m ²	(0/1)	-	-	-0,3529***	(0,0032)
Boligareal på 120-159 m ²	(0/1)	-	-	-0,4449***	(0,0037)
Boligareal på 160-200 m ²	(0/1)	-	-	-0,5776***	(0,0058)
Boligareal over 200 m ²	(0/1)	-	-	-0,6997***	(0,0089)
Boligkarakteristika – art (ref.: anden art end parcelhus, rækkehus, flerfamilieshus og etagebolig)					
Parcelhus	(0/1)	0,7761***	(0,0334)	-0,0880***	(0,0095)
		0,2206			
Rækkehus eller flerfamilieshus	(0/1)	1,2957***	(0,0382)	-0,0028	(0,0094)
		0,2844			
Etagebolig	(0/1)	1,5878***	(0,0300)	-0,0267***	(0,0094)
		0,5547			
Boligkarakteristika – kvalitet (ref.: andet tagmateriale end tegl)					
Tagmateriale som tegl	(0/1)	-	-	-0,0019*	(0,0010)
Boligkarakteristika – reguleringsgrad (ref.: potentielt reguleret bolig)					
Ureguleret bolig	(0/1)	-	-	0,2085***	(0,0018)
Delvist reguleret bolig	(0/1)	-	-	0,0372***	(0,0018)
Boligkarakteristika – boligalder (ref.: ibrugtagelse i 1964 eller senere)					
Ibrugtagelse før 1964	(0/1)	-	-	-0,1176***	(0,0014)
Udlejeres karakteristika – ejerforhold (ref.: selskaber, selvejende institutioner mv. og andet)					
Udlejning af privatperson eller interessentskab	(0/1)	-0,1697***	(0,0058)	-0,0452***	(0,0012)
		-0,0575			
Ejendoms-karakteristika – ejendomsstørrelse (ref.: 1-3 boliger i ejendommen)					
>3 boliger i ejendom	(0/1)	1,0026***	(0,0071)	-	-
(fortsættes)		0,3559			

Tabel A3.2. Fortsat

Uafhængige variable:	Afhængig variabel:	Probit model		OLS model	
		Koefficient estimat ¹	Marginal effekt	Koefficient estimat	Marginal effekt
Interaktionsvariable					
Parcelhus x antal personer i husstand		-0,0073***	(0,0001)	-	-
		-0,0025			
Rækkehus x antal personer i husstand		-0,0103***	(0,0003)	-	-
		-0,0035			
Etagebolig x antal personer i husstand		-0,0075***	(0,0001)	-	-
		-0,0025			
Antal boliger i probit model	435.748		Log-likelihood i probit model	-160.708	
Antal boliger i OLS model	292.957		Pseudo-R ² i probit model	0,42	
χ^2 test statistik	104.090		R ² i OLS model	0,32	

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Signifikansniveau på 1 % er markeret med (***), på 5 % med (**) og på 10 % med (*). Indikatorer for beliggenhed indgår, men er ikke rapporteret. De estimeres som signifikante med forventede fortegn med enkelte undtagelser. I probit model anvendes 11 landsdele, hvorimod landsdele krydset med fem bystørrelser anvendes i OLS model.

Anm. 1: Marginal effekter er angivet med markeret skrift.

Anm. 2: Det samlede parameter estimat på korrektionsleddet (dvs. $\hat{\rho}_{v,\varepsilon}\hat{\sigma}_\varepsilon$) er signifikant med signifikansniveau på 1 %.

Anm. 3: Husstande med uoplyst indkomst medtages i probit model med bruttoindkomst på kr. 0 og markeres samtidig med ukendt indkomst. Derudover tildeles husstande med de 1 % laveste bruttoindkomster en ukendt indkomst, hvilket gælder for årlige indkomster under ca. kr. 2.500.

Appendiks A3.4

Boks A3.2. Identifikation af boligens forslagskategorier

Forslagssystemet for ejerboliger kategoriserer ejendomme ud fra en benyttelseskode fastlagt i forbindelse med vurderingen (jf. www.dst.dk, højkvalitetsdokumentation til "Ejendomme og boliger"). Metoden i denne analyse er i videst mulige omfang at kategorisere private udlejningsboliger ud fra BBR-registreringer på anvendelseskoder.

Anvendelseskoder i BBR bruges til at identificere forslagskategorier. Helårsbeboelse er registreret med koderne 110 (stuehus til landbrugsejendom), 120 (fritliggende enfamilieshus/parcelhus), 130 (række-, kæde- eller dobbelthus med lodret adskillelse), 140 (etagebebyggelse med vandret adskillelse), 150 (kollegium), 160 (døgninstitution) og 190 (anden helårsbeboelse). Ikke-helårsbeboelse er registreret med koderne 210-290 (produktions- og lagerformål), 310-390 (handel, transport, kontor mv.), 410-490 (kulturelle formål eller institution), 510 (sommerhus), 520-590 (øvrige fritidsformål) og 910-930 (garage- og opbevaringsformål).

Boligens forslagskategori identificeres ud fra bygningens anvendelse (BBR felt 203) og antal beboelseslejligheder med eget køkken (BBR felt 205). I tilfælde, hvor dette ikke er muligt, identificeres forslagskategori med boligens anvendelse (BBR felt 307). Det er vist i tabel A3.3.

Tabel A3.3. Analysens definition af en boligs forslagskategori

Anvendelseskode for bygning (BBR felt 203)	Antal lejligheder i bygning (BBR felt 205)	Anvendelseskode for bolig (BBR felt 307)	Forslagskategori
110-120	-	-	Parcelhus
130	∈ (2, 3)	-	Rækkehus
130	∈ (2, 3)	-	Flerfamilieshus (dobbelt- eller tredobbolthus)
140	∈ (2, 3)	-	Flerfamilieshus (to- eller trefamilieshus)
140	∈ (2, 3)	-	Etagelejlighed
150-190	-	110-120	Parcelhus
150-190	-	130	Rækkehus
150-190	-	140	Etagelejlighed
150-190	-	510	Sommerhus
150-190	-	∈ (110, 120, 130, 140, 510)	Ingen (anden helårsbeboelse)
210-290, 310-390, 410-490	-	110-120	Parcelhus
210-290, 310-390, 410-490	-	130	Rækkehus
210-290, 310-390, 410-490	-	140	Etagelejlighed
210-290, 310-390, 410-490	-	510	Sommerhus
210-290, 310-390, 410-490	-	∈ (110, 120, 130, 140, 510)	Ingen (ikke-helårsbeboelse)
510	-	-	Sommerhus
520-590, 910-930	-	110-120	Parcelhus
520-590, 910-930	-	130	Rækkehus
520-590, 910-930	-	140	Etagelejlighed
520-590, 910-930	-	510	Sommerhus
520-590, 910-930	-	∈ (110, 120, 130, 140, 510)	Ingen (ikke-helårsbeboelse)

Kilde: SKAT's Vurderingsvejledning 2011-2, afsnit B.2.1 og D.

Boks A3.3. Beregning af boligers ejendomsværdier med forslagssystemet

Beregningen tager udgangspunkt i forskellige versioner af vurderingsmodellen. Boligers ejendomsværdi i 2009 baseres på den almindelige vurdering per 1. oktober 2009 (VV version 4.2). Tilsvarende baseres ejendomsværdier i 2007, 2005 og 2003 på almindelige vurderinger per 1. oktober 2007 (VV version 3.5), 1. oktober 2005 (VV version 2.9) henholdsvis 1. oktober 2003 (VV version 2.2). Ejendomsværdier i 2001 baseres på vurderingen per 1. januar 2001. Redegørelsen i denne boks anvender VV version 4.2.

Normtal for boliger:

Forslagssystemet beregner normtal i kr. per m² for ejendomme ud fra BBR-registreringer. Udgangspunktet er et generelt normtal for standardhuset/-lejligheden, som er ens overalt i landet for en given forslags-/ejendomskategori. Det generelle normtal korrigeres med en række parametre, som udtrykker bygnings afvigelse fra standardhuset/-lejligheden for en ejendom. Parametrene er forskellige for ejendoms kategorier og for etagelejligheder i København, på Frederiksberg og i indre Aarhus henholdsvis resten af landet. Derudover korrigeres med en lokalkorrektion for området, som SKAT på forhånd har skønnet er passende¹. For ikke-etagelejligheder udtrykker lokalkorrekturen forskelle i områdets ejendomsværdiniveau, som der ikke tages hensyn til i grundværdien eller i det generelle normtal. Dermed opfanger lokalkorrekturen andelen af en ejendoms beliggenhedsværdi, som knytter sig til bygningsværdien. Den resterende andel af beliggenhedsværdien knytter sig til grundværdien (jf. VV afsnit C.2). For etagelejligheder udtrykker lokalkorrekturen derimod den samlede beliggenhedsværdi.

I denne analyse beregnes boligers normtal i kr. per m² ud fra BBR-registreringer og et specialudtræk fra SKAT. Private udlejningsboliger tildeles et generelt normtal for standardboligen på baggrund af forslagskategorien. Specialudtrækket, som bruges til at tillægge/fratrække lokalkorrekturen, er todelt. Som det første identificerer SKAT så vidt muligt vurderingskreds- og grundværdiområdenummer for alle ejendomme med private udlejningsboliger, som er indeholdt i rapportens population. Som det andet leverer SKAT faktiske lokalkorrekturen, som kan tildeles ejendomme med kendte numre for vurderingskreds og grundværdiområde. Ejendomme med kendte numre, som ikke tildeles lokalkorrekturen, anvender værdien nul i lokalkorrektion. Derefter korrigeres i videst mulige omfang med parametrene for bygnings afvigelse fra standarden, men det er i visse tilfælde nødvendigt at gøre antagelser².

Arealer for boliger:

Forslagssystemet beregner for ejendomme med ikke-etagelejligheder et vægtet etageareal afhængigt af beliggenhed og zonestatus (dvs. funktionsgrupper). Det bebyggede areal fraregnet udestueareal, indbygget garageareal, indbygget carportareal og indbygget udhusareal indgår fuldt ud. Hertil lægges vægtede arealer i udnyttet tagetage/1. sal, kælder, udestue, garage, carport og udhus. For ejendomme med etagelejligheder beregnes et samlet areal, der består af lejlighedens samlede BBR-areal, hvortil lægges areal i supplementsrum. Arealberegningerne er blevet ændret flere gange i løbet af 2000'erne, særligt med den almindelige vurdering per 1. oktober 2007 og per 1. januar 2001.

I denne analyse indgår boligers samlede bruttoetageareal (BBR felt 311) for alle forslagskategorier. Dermed medregnes arealer til både beboelse og andet end beboelse, dvs. typisk erhvervsformål. Ydervægge samt andele af adgangsarealer og fællesboligarealer medregnes tilmed (jf. www.bbr.dk, "Kommuner", "Regler for ajourføring af BBR", "BBR Instruks", "5.1.2. Arealbegreberne på enhedsniveau"). For ikke-etagelejligheder er dette arealbegreb hensigtsmæssig, fordi der er behov for at udtrykke arealer for boligheder. Ulempen er uoverensstemmelse mellem en boligs bruttoetageareal og boligens andel af ejendommens vægtede etageareal, hvor normtal er udledt med sidstnævnte i forslagssystemet. Konsekvensen for etagelejligheder er at forslagssystemets arealbegreb undervurderes, da areal af supplementsrum ikke medregnes.

Bygningsværdier for boliger – ikke-etagelejligheder:

Normtal udtrykker for ikke-etagelejligheder bygningsværdier per m². Bygningsværdierne beregnes derfor som normtallet multipliceret med arealet. I denne analyse anvendes ikke et eventuelt procentnedslag i bygningsværdier for boliger i flerfamilieshuse.

(fortsættes)

Boks A3.3. Fortsat**Bygningsværdier for boliger – ikke-etagelejligheder:**

Normtal udtrykker for ikke-etagelejligheder bygningsværdier per m². Bygningsværdierne beregnes derfor som normtallet multipliceret med arealet. I denne analyse anvendes ikke et eventuelt procentnedslag i bygningsværdier for boliger i flerfamilieshuse.

Grundværdier for boliger – ikke-etagelejligheder:

Forslagssystemet anvender grundværdier for ejendomme, som fastsættes med grundværdisystemet. Et væsentligt element består i at inddele landet i flere end 60.000 grundværdiområder. Områderne er karakteriseret ved at alle ejendomme har samme planlagte anvendelse og ved at der gælder ensartede prisforhold for grunde med en ensartet forventet prisudvikling. Fastsættelsen af grundværdier i hvert grundværdiområde er beskrevet i VV afsnit C.

I denne analyse indgår ejendommens faktiske grundværdier, som er fastsat af vurderingsmyndighederne ved den almindelige vurdering per 1. oktober. Dermed forudsættes det at grundværdier er upåvirket af ejendommens benyttelse til privat boligudlejning, fordi de afspejler grundens værdi i ubebygget stand. Grundværdier er derfor også upåvirkede af den gældende lejelovgivning i det hele taget. Den almindelige vurdering for private udlejningsejendomme foretages i lige år. Ejendomsstatistikken tilvejebringer dog informationen i alle år, da grundværdier i ulige år kan være omvurderinger eller blot videreført fra det foregående år. En central antagelse i denne analyses beregning af faktiske grundværdier på boligniveau vedrører boligens andel af grundværdierne, som er fastsat på ejendomsniveau. Det antages at en andel kan beregnes som boligens samlede bruttoetageareal (BBR felt 311) relativt til ejendommens samlede bruttoetageareal, der er fremkommet ved aggregering af BBR felt 311 til ejendomsniveau i tilfælde af flere end én bolig per ejendom.

Ejendomsværdier for boliger:

For ikke-etagelejligheder beregnes ejendomsværdier som summen af bygnings- og grundværdier for boliger. I denne analyse indgår maskinelt beregnede forslag til ejendomsværdier. De tager ikke hensyn til særlige forhold, som kan omfatte den bygningsmæssige kvalitet, vedligeholdelsesstanden mm. med betydning for boligens værdier.

For etagelejligheder beregnes ejendomsværdier som normtallet multipliceret med arealet for boliger. Der er tale om maskinelt beregnede forslag til ejendomsværdier i lighed med analysens beregninger for ikke-etagelejligheder. I denne analyse anvendes ikke et eventuelt procentnedslag i ejendomsværdier.

Kilde: SKAT's Vurderingsvejledning (VV) version 4.2, afsnit B.1, B.2 og C.

Anm. 1: SKAT inddeler kommuner i lokalkorrektionsområder, som kan bestå af ét eller flere grundværdiområder. Det tilstræbes at kommuners dyreste og billigste områder udskilles i lokalkorrektionsområder. Grundværdiområderne er fastlagt i grundværdisystemet, som er beskrevet i boksens afsnit om grundværdier.

Anm. 2: "Rækkehusfunktionen" foreskriver eksempelvis at der korrigeres med kr. 28 per m², som rækkehuses bebyggede areal er mindre end 80 m². I denne analyse anvendes det samlede areal for boligen i stedet for bygningens bebyggede areal. Antagelserne er ikke beskrevet i rapporten.

Appendiks A4.1

Tabel A4.1. Gennemsnitlige relative reguleringsgevinster i landsdele opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Byen København	20,6	19,0	-0,1	19,0
Københavns omegn	18,7	23,5	-1,0	17,2
Nordsjælland	13,0	42,4	-0,9	14,2
Vest- og Sydsjælland	13,4	16,2	-1,1	12,2
Bornholm	12,5	10,4	-1,6	11,6
Østjylland	11,1	12,7	-0,7	9,7
Nordjylland	9,8	11,8	-1,3	9,0
Vestjylland	10,3	10,1	-2,5	8,7
Østsjælland	10,1	9,5	-4,6	8,3
Syddjylland	7,0	10,7	-1,0	7,0
Fyn	5,1	7,7	-2,0	4,1
Total	13,0	13,9	-1,2	11,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Reguleringsgevinster er husstandsækvivaleret.

Tabel A4.2. Gennemsnitlige relative reguleringsgevinster i bystørrelse opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Hovedstadsområdet	20,3	20,3	-0,5	18,6
≥50.000 indbyggere	6,7	8,6	-3,4	5,7
10.000-49.999 indbyggere	7,1	9,0	-1,9	6,2
1.000-9.999 indbyggere	6,9	7,6	-0,2	5,8
<1.000 indbyggere	24,1	27,8	3,9	23,8
Total	13,0	13,9	-1,2	11,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Reguleringsgevinster er husstandsækvivaleret.

Tabel A4.3. Gennemsnitlige relative reguleringsgevinster i husstandsstørrelser opdelt på reguleringsgrad, 2010

%		Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
1 voksen,	ingen børn	17,4	18,7	-2,4	15,5
	1 barn	9,5	8,8	0,1	8,2
	2 børn	7,1	7,0	0,4	5,9
	3 børn	7,3	5,6	0,7	6,0
	4 eller flere børn	9,7	12,0	1,4	9,0
2 voksne,	ingen børn	7,9	8,5	-0,2	7,0
	1 barn	5,5	5,7	0,4	4,8
	2 børn	5,6	5,0	1,3	4,7
	3 børn	5,2	4,1	1,3	4,5
	4 eller flere børn	4,7	4,2	1,4	4,2
Tre eller flere voksne		6,2	5,9	0,5	5,8
Total		13,0	13,9	-1,2	11,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Voksne er personer på 18 år og derover. Bemærk at husstande kan bestå af flere end én familie. Reguleringsgevinsten er husstandsækvivaleret.

Tabel A4.4. Gennemsnitlige relative reguleringsgevinster i SKAT's forslagskategorier opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Parcelhuse	22,3	25,6	7,9	22,1
Rækkehuse	5,8	4,5	0,8	3,9
Flerfamilieshuse	4,3	4,3	1,3	4,0
Etagelejligheder (402)	17,6	21,7	-0,5	16,8
Etagelejligheder (401)	10,4	12,5	-3,7	8,9
Total	13,0	13,9	-1,2	11,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Etagelejligheder er opdelt i SKAT's funktionsgrupper, som angiver beliggenhed i postnumre for Københavns og Frederiksberg kommuner og indre Aarhus (gr. 402) og i resten af landet (gr. 401).

Tabel A4.5. Gennemsnitlige m²-reguleringsgevinster i SKAT's forslagskategorier opdelt på reguleringsgrad, 2010

2010-kr.	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Parcelhuse	282	256	129	269
Rækkehuse	101	83	11	69
Flerfamilieshuse	70	69	20	65
Etagelejligheder (402)	389	445	-35	368
Etagelejligheder (401)	219	256	-90	184
Total	245	213	-38	210

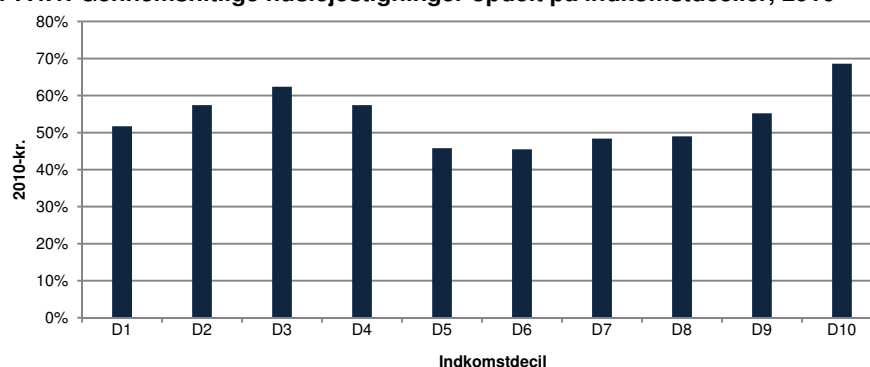
Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Etagelejligheder er opdelt i SKAT's funktionsgrupper, som angiver beliggenhed i postnumre for Københavns og Frederiksberg kommuner og indre Aarhus (gr. 402) og i resten af landet (gr. 401).

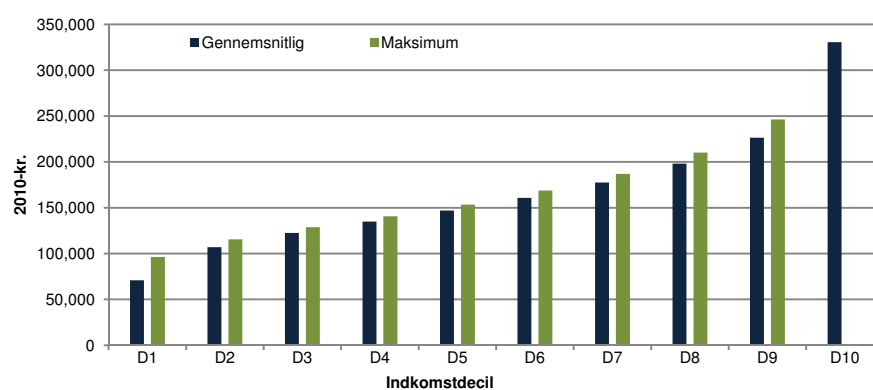
Tabel A4.6. Gennemsnitlige relative reguleringsgevinster for ejerforhold opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Privatpersoner og interessentskaber	14,5	17,5	3,6	14,4
Selskaber	11,9	12,0	-1,1	10,3
Selvejende institutioner mv.	17,3	13,8	-1,3	14,6
Andet	9,6	7,6	-3,0	6,8
Total	13,0	13,9	-1,2	11,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Figur A4.1. Gennemsnitlige huslejestigninger opdelt på indkomstdeciler, 2010

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Figur A4.2. Disponible husstandsindkomster opdelt på indkomstdeciler, 2010

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Indkomster er husstandsækvivaleret. For D10 er maksimumindkomst ikke rapporteret. For D1 kan det oplyses at minimumindkomst er kr. 245.

Tabel A4.7. Gennemsnitlige relative reguleringsgevinster i forhold til uddannelsesniveau opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
LV uddannelse	10,9	11,5	-0,4	9,6
MV uddannelse	11,0	9,9	0,1	9,7
KV uddannelse	13,1	15,5	-0,5	11,9
EF uddannelse	11,8	11,2	-0,4	10,4
GY uddannelse	13,1	34,3	-3,9	13,3
GS uddannelse	15,7	13,6	-1,9	13,2
Total	13,0	13,9	-1,2	11,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Husstandes uddannelsesbaggrund beskrives med niveauet for den højst fuldførte uddannelse for et voksent medlem (ikke-hjemmeboende barn).

Tabel A4.8. Gennemsnitlige relative reguleringsgevinster i forhold til arbejdsmarkedsstatus opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Beskæftigelse	10,2	10,5	-0,3	9,2
Ledighed	11,7	11,5	-1,2	10,9
Under uddannelse	12,4	12,8	-3,4	11,2
Uden for arbejdsstyrke, men ikke under uddannelse	17,4	18,4	-1,7	14,9
Ukendt arbejdsmarkedsstatus	26,4	25,4	-4,7	23,0
Total	13,0	13,9	-1,2	11,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Husstandes arbejdsmarkedsstatus beskrives for det voksne medlem (ikke-hjemmeboende barn) med tættest tilknytning til arbejdsmarkedet. Ukendt status udgør 0,5 % af boligerne.

Tabel A4.9. Gennemsnitlige relative reguleringsgevinster i forhold til herkomst opdelt på reguleringsgrad, 2010

%	Potentielt regulerede boliger	Delvist regulerede boliger	Uregulerede boliger	Alle boliger
Dansk herkomst	13,1	12,3	-1,2	11,4
Blandet herkomst	8,3	8,0	-0,1	7,4
Ikke-dansk herkomst	14,5	36,4	-1,4	15,4
Total	13,0	13,9	-1,2	11,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Husstandes herkomst beskrives for de voksne medlemmer (ikke hjemmeboende-børn). Husstande med herkomst udgør 0,07 % af boligerne.

Appendiks A5.2

Tabel A5.1. Resultater med panel estimationer for private udlejningsboliger, 2000'erne

<i>Afhængig variabel:</i>		Panel OLS model med bolig-specifikke "fixed" effekter			
Reguleringsgevinst (absolut beløb)		(A) <i>Husstandsstørrelse</i>		(B) <i>Boligstørrelse</i>	
<i>Uafhængige variable:</i>		Koefficient estimat	Standard afvigelse	Koefficient estimat	Standard afvigelse
Konstantled		31.178***	(2.253)	7.970***	(1.390)
Boligkarakteristika – reguleringsgrad (ref.: potentielt reguleret bolig)					
Ureguleret bolig	(0/1)	-18.966***	(927)	-19.436***	(638)
Delvist reguleret bolig	(0/1)	-2.514**	(957)	-2.969**	(896)
Boligkarakteristika – beliggenhed (ref.: Byen København)					
Københavns omegn	(0/1)	-3.553***	(748)	-1.215**	(390)
Nordsjælland	(0/1)	-9.984***	(1.089)	-9.084***	(599)
Østjylland	(0/1)	-12.801***	(1.119)	-12.412***	(1.547)
Østsjælland	(0/1)	-15.051***	(993)	-13.111***	(604)
Bornholm	(0/1)	-14.148***	(1.237)	-16.393***	(1.315)
Fyn	(0/1)	-18.031***	(1.010)	-17.542***	(1.209)
Nordjylland	(0/1)	-17.572***	(499)	-17.760***	(488)
Vestjylland	(0/1)	-17.705***	(860)	-17.593***	(825)
Vest- og Sydsjælland	(0/1)	-18.085***	(1.463)	-18.766***	(1.359)
Sydjylland	(0/1)	-19.749***	(1.040)	-20.144***	(788)
Boligkarakteristika – husstandsstørrelse (ref.: husstande bestående af to voksne)					
1 voksen, mand	(0/1)	6.872***	(809)	-	-
1 voksen, kvinde	(0/1)	8.119***	(1.529)	-	-
3 eller flere voksne	(0/1)	-3.569***	(544)	-	-
Antal børn	antal	-3.307***	(616)	-	-
Boligkarakteristika – boligstørrelse					
Boligareal	m ²	-	-	523***	(12)
Boligareal, kvadreret	m ²	-	-	-0,2222***	(0,0492)
Boligkarakteristika – SKAT's forslagskategori (ref.: etagebolig)					
Parcelhus	(0/1)	15.410**	(4.007)	8.145***	(1.615)
Rækkehus	(0/1)	-14.539***	(2.651)	5.533**	(1.458)
Flerfamilieshus	(0/1)	-21.326***	(2.311)	-2.854	(1.779)
Udlejeres karakteristika – ejerforhold (ref.: selskaber, selvejende institutioner mv. og andet)					
Privatperson eller interessentskab	(0/1)	862	(437)	872**	(248)
Udlejeres karakteristika – udlejningsform (ref.: egentlig privat udlejningsbolig)					
Udlejet ejerbolig	(0/1)	-9.216***	(563)	-9.026***	(788)
Lejeres karakteristika – disponibel husstandsindkomst (ref.: under kr. 100.000)					
Kr. 100.000-199.999	(0/1)	236	(940)	-3.157***	(364)
Kr. 200.000-299.999	(0/1)	642	(979)	-9.322***	(237)
Kr. 300.000-399.999	(0/1)	2.527*	(1.168)	-14.698***	(789)
Kr. 400.000-499.999	(0/1)	3.706**	(1.018)	-18.903***	(1.265)
Kr. 500.000-599.999	(0/1)	5.267***	(1.174)	-22.491***	(1.407)
Kr. 600.000-699.999	(0/1)	7.066***	(1.463)	-24.778***	(1.563)
Kr. 700.000-799.999	(0/1)	7.318***	(1.677)	-27.070***	(1.737)
Kr. 800.000 eller derover	(0/1)	11.976***	(1.284)	-24.170***	(1.734)

(fortsættes)

Tabel A5.1. Fortsat

Afhængig variabel:		Panel OLS model med bolig-specifikke "fixed" effekter			
Reguleringsgevinst (absolut beløb)		(A) Husstandsstørrelse		(B) Boligstørrelse	
Uafhængige variabel:		Koefficient estimat	Standard afvigelse	Koefficient estimat	Standard afvigelse
Lejeres karakteristika – nettoformue (ref.: positiv og under kr. 0,5 mio.)					
Over kr. 2,5 mio.	(0/1)	19.473***	(2.169)	12.982***	(1.885)
Kr. 1,0-2,5 mio.	(0/1)	8.129***	(431)	4.077***	(378)
Kr. 0,5-1,0 mio.	(0/1)	4.061***	(200)	1.601***	(230)
Negativ nettoformue	(0/1)	-2.503***	(209)	-2.444***	(218)
Lejeres karakteristika – uddannelsesniveau (ref.: grundskole uddannelse)					
LV uddannelse	(0/1)	3.229***	(282)	2.857***	(205)
MV uddannelse	(0/1)	1.104***	(269)	795***	(133)
KV uddannelse	(0/1)	2.674***	(583)	2.228***	(417)
EF uddannelse	(0/1)	528**	(190)	-216**	(75)
GY uddannelse	(0/1)	133	(245)	264	(344)
Lejeres karakteristika – arbejdsmarkedsstatus (ref.: beskæftigelse)					
Ledighed	(0/1)	-1.826***	(429)	-2.181***	(261)
Under uddannelse	(0/1)	-2.215***	(358)	-1.272*	(580)
Uden for arbejdsstyrke, men ikke under uddannelse	(0/1)	1.394*	(658)	-474	(347)
Lejeres karakteristika – herkomst (ref.: dansk)					
Blandet	(0/1)	-764***	(120)	-6.779***	(649)
Ikke-dansk	(0/1)	-1.621*	(796)	-3.440**	(968)
Interaktionsvariable					
Parcelhus x boligareal	m ²	-	-	-180***	(35)
Rækkehus x boligareal	m ²	-	-	-232***	(17)
Flerfamilieshus x boligareal	m ²	-	-	-190***	(9)
Parcelhus x (antal voksne og børn)	antal	-1.816**	(643)	-	-
Rækkehus x (antal voksne og børn)	antal	2.625***	(529)	-	-
Flerfamilieshus x (antal voksne og børn)	antal	4.148***	(509)	-	-
Antal boliger		1.480.566		1.480.566	
R ² ("within")		0,225		0,371	
R ² ("between")		0,806		0,902	
R ² ("overall")		0,240		0,383	

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Robuste standard afvigelser er rapporteret. Signifikansniveau på 1 % er markeret med (***), på 5 % med (**) og på 10 % med (*). Indikatorer for årstal indgår, men er ikke rapporteret. Reguleringsgevinster, indkomst og formue er husstandsækvivaleret.

Tabel A5.2. Følsomhedsresultater med panel estimationer for private udlejningsboliger, 2000'erne

<i>Afhængig variabel:</i>		Panel OLS model med bolig-specifikke "fixed" effekter				
Reguleringsgevinst (absolut beløb)						
<i>Uafhængige variable:</i>	Boligomkostninger justeres med:	plus 1 procentpoint	plus ½ procentpoint	<i>Uændret (tabel 5.1)</i>	minus ½ procentpoint	minus 1 procentpoint
Konstantled	kr.	-8.239*	-7.850*	-7.460**	-7.071***	-6.682***
		(3.949)	(3.215)	(2.482)	(1.754)	(1.040)
Boligkarakteristika – reguleringsgrad (ref.: potentielt reguleret bolig)						
Ureguleret bolig	(0/1)	-20.957***	-20.173***	-19.388***	-18.604***	-17.820***
		(836)	(742)	(652)	(569)	(494)
Delvist reguleret bolig	(0/1)	-3.783**	-3.319**	-2.854**	-2.390**	-1.925*
		(1.003)	(957)	(921)	(895)	(880)
Boligkarakteristika – beliggenhed (ref.: Byen København)						
Københavns omegn	(0/1)	-2.381***	-1.977***	-1.573**	-1.169**	-766*
		(510)	(465)	(421)	(381)	(344)
Nordsjælland	(0/1)	-11.487***	-10.550***	-9.612***	-8.674***	-7.737***
		(1.024)	(870)	(720)	(576)	(446)
Østjylland	(0/1)	-15.818***	-13.931***	-12.044***	-10.157***	-8.270***
		(2.231)	(1.883)	(1.536)	(1.191)	(851)
Østsjælland	(0/1)	-14.815***	-13.875***	-12.936***	-11.997***	-11.058***
		(635)	(611)	(591)	(577)	(568)
Bornholm	(0/1)	-24.948***	-20.479***	-16.010***	-11.541***	-7.071***
		(1.386)	(1.436)	(1.491)	(1.550)	(1.613)
Fyn	(0/1)	-23.427***	-20.399***	-17.371***	-14.342***	-11.314***
		(1.345)	(1.279)	(1.214)	(1.152)	(1.093)
Nordjylland	(0/1)	-24.635***	-21.122***	-17.609***	-14.095***	-10.582***
		(687)	(568)	(454)	(349)	(265)
Vestjylland	(0/1)	-25.166***	-21.501***	-17.836***	-14.172***	-10.507***
		(1.010)	(943)	(880)	(821)	(766)
Vest- og Sydsjælland	(0/1)	-24.400***	-21.461***	-18.522***	-15.583***	-12.644***
		(1.390)	(1.345)	(1.303)	(1.263)	(1.225)
Sydjylland	(0/1)	-27.281***	-23.840***	-20.400***	-16.960***	-13.520***
		(862)	(846)	(837)	(833)	(835)
Boligkarakteristika – husstandsstørrelse (ref.: husstande bestående af to voksne)						
1 voksen, mand	(0/1)	14.124***	11.492***	8.860***	6.228***	3.596***
		(498)	(421)	(344)	(270)	(199)
1 voksen, kvinde	(0/1)	12.302***	9.763***	7.225***	4.686***	2.148**
		(1.040)	(916)	(792)	(669)	(547)
3 eller flere voksne	(0/1)	-5.290***	-4.085***	-2.880***	-1.675**	-470
		(887)	(766)	(648)	(532)	(421)
Antal børn	antal	-4.001***	-3.183***	-2.365***	-1.547***	-729**
		(492)	(411)	(332)	(258)	(194)
Boligkarakteristika – boligstørrelse						
Boligareal	m ²	878***	771***	665***	559***	453***
		(38)	(31)	(23)	(16)	(10)
Boligareal, kvadreret	m ²	-0,0849	-0,0755	-0,0660	-0,0566	-0,0472
<i>(fortsættes)</i>		(0,1093)	(0,1055)	(0,1017)	(0,0980)	(0,0944)

Tabel A5.2. Fortsat

Panel OLS model med bolig-specifikke "fixed" effekter						
Afhængig variabel:						
Reguleringsgevinst (absolut beløb)	Boligomkostninger justeres med:	plus 1 procentpoint	plus ½ procentpoint	Uændret (tabel 5.1)	minus ½ procentpoint	minus 1 procentpoint
Uafhængige variable:						
Boligkarakteristika – SKAT's forslagskategori (ref.: etagebolig)						
Parcelhus	(0/1)	844	1.601	2.357*	3.114**	3.871**
		(1.330)	(1.230)	(1.161)	(1.128)	(1.134)
Rækkehus	(0/1)	1.567	1.776	1.985	2.194	2.403
		(1.838)	(1.826)	(1.817)	(1.813)	(1.811)
Flerfamilieshus	(0/1)	-9.877**	-9.291**	-8.706**	-8.121**	-7.535**
		(2.458)	(2.363)	(2.270)	(2.176)	(2.083)
Udlejeres karakteristika – ejerforhold (ref.: selskaber, selvejende institutioner mv. og andet)						
Privatperson eller interessentskab	(0/1)	841*	823**	806**	788**	770***
		(369)	(318)	(267)	(218)	(171)
Udlejeres karakteristika – udlejningsform (ref.: egentlig privat udlejningsbolig)						
Udlejet ejerbolig	(0/1)	-9.091***	-8.852***	-8.613***	-8.374***	-8.135***
		(741)	(695)	(650)	(605)	(560)
Lejeres karakteristika – disponibel husstandsindkomst (ref.: under kr. 100.000)						
Kr. 100.000-199.999	(0/1)	-2.099**	-1.953**	-1.808**	-1.662**	-1.516**
		(648)	(584)	(520)	(457)	(395)
Kr. 200.000-299.999	(0/1)	-4.419***	-4.221***	-4.023***	-3.825***	-3.627***
		(461)	(390)	(320)	(254)	(194)
Kr. 300.000-399.999	(0/1)	-4.357***	-4.177***	-3.998***	-3.819***	-3.640***
		(436)	(382)	(330)	(282)	(239)
Kr. 400.000-499.999	(0/1)	-5.232***	-4.961***	-4.690***	-4.418***	-4.174***
		(354)	(320)	(291)	(270)	(258)
Kr. 500.000-599.999	(0/1)	-6.393***	-6.002***	-5.610***	-5.219***	-4.827***
		(532)	(477)	(425)	(378)	(338)
Kr. 600.000-699.999	(0/1)	-6.653***	-6.168***	-5.684***	-5.200***	-4.716***
		(770)	(715)	(663)	(616)	(574)
Kr. 700.000-799.999	(0/1)	-6.518***	-5.990***	-5.461***	-4.932***	-4.403***
		(1.302)	(1.174)	(1.049)	(928)	(811)
Kr. 800.000 eller derover	(0/1)	-2.844	-2.662	-2.480*	-2.298*	-2.117*
		(1.523)	(1.362)	(1.204)	(1.053)	(911)
Lejeres karakteristika – nettoformue (ref.: positiv og under kr. 0,5 mio.)						
Over kr. 2,5 mio.	(0/1)	8.397**	7.482**	6.567**	5.652**	4.737**
		(2.589)	(2.366)	(2.144)	(1.921)	(1.700)
Kr. 1,0-2,5 mio.	(0/1)	2.016**	1.707**	1.397**	1.088*	778*
		(611)	(552)	(494)	(435)	(377)
Kr. 0,5-1,0 mio.	(0/1)	609*	486	363	239	116
		(287)	(261)	(236)	(210)	(186)
Negativ nettoformue	(0/1)	-1.397***	-1.258***	-1.120***	-981***	-842***
		(143)	(135)	(128)	(124)	(121)
Lejeres karakteristika – uddannelsesniveau (ref.: grundskole uddannelse)						
LV uddannelse	(0/1)	1.886***	1.422***	957***	492*	27
(fortsættes)		(222)	(214)	(209)	(208)	(209)

Tabel A5.2. Fortsat

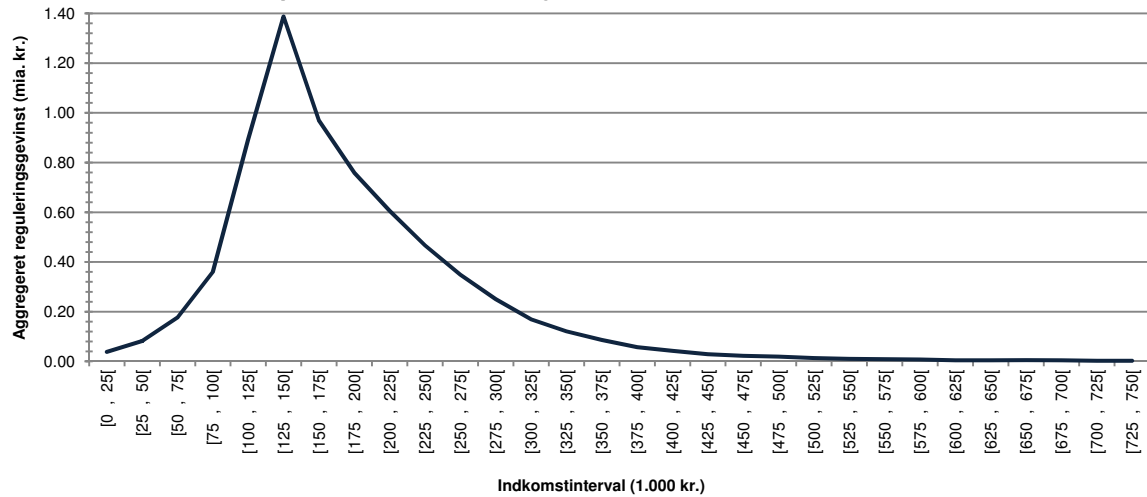
Panel OLS model med bolig-specifikke "fixed" effekter						
Afhængig variabel:						
Reguleringsgevinst (absolut beløb)	Boligomkostninger justeres med:	plus 1 procentpoint	plus ½ procentpoint	Uændret (tabel 5.1)	minus ½ procentpoint	minus 1 procentpoint
Uafhængige variable:						
MV uddannelse	(0/1)	1.037*** (145)	756*** (128)	476*** (114)	195 (106)	-85 (103)
KV uddannelse	(0/1)	2.221*** (405)	1.866*** (367)	1.510*** (330)	1.155** (293)	800** (257)
EF uddannelse	(0/1)	7 (144)	-78 (137)	-163 (136)	-249 (140)	-334* (149)
GY uddannelse	(0/1)	1.967*** (212)	1.634*** (190)	1.301*** (169)	968*** (149)	635*** (132)
Lejeres karakteristika – arbejdsmarkedsstatus (ref.: beskæftigelse)						
Ledighed	(0/1)	-748** (288)	-650* (279)	-552* (271)	-454 (263)	-356 (255)
Under uddannelse	(0/1)	1.715*** (371)	1.583*** (354)	1.451*** (337)	1.319*** (321)	1.187** (305)
Uden for arbejdsstyrke, men ikke under uddannelse	(0/1)	-217 (317)	-151 (300)	-84 (285)	-18 (273)	49 (265)
Lejeres karakteristika – herkomst (ref.: dansk)						
Blandet	(0/1)	-500** (139)	-409** (122)	-318** (106)	-226* (91)	-135 (78)
Ikke-dansk	(0/1)	756 (502)	550 (479)	344 (285)	137 (433)	-69 (411)
Interaktionsvariable						
Parcelhus x boligareal	m ²	-288*** (53)	-242*** (48)	-196*** (44)	-149** (39)	-103** (35)
Rækkehus x boligareal	m ²	-398*** (31)	-352*** (27)	-305*** (23)	-259*** (19)	-212*** (15)
Flerfamilieshus x boligareal	m ²	-367*** (17)	-319*** (15)	-272*** (13)	-224*** (12)	-177*** (11)
Parcelhus x (antal voksne og børn)	antal	7.352** (2.032)	6.005** (1.820)	4.657** (1.611)	3.310* (1.403)	1.962 (1.198)
Rækkehus x (antal voksne og børn)	antal	8.522*** (1.002)	7.430*** (916)	6.339*** (831)	5.248*** (747)	4.156*** (665)
Flerfamilieshus x (antal voksne og børn)	antal	10.222*** (829)	9.037*** (744)	7.852*** (659)	6.666*** (575)	5.481*** (492)
Boligareal x (antal voksne og børn)	m ² x antal	-77*** (14)	-68*** (13)	-59*** (11)	-50*** (9)	-41*** (7)
Antal boliger		1.480.566	1.480.566	1.480.566	1.480.566	1.480.566
R ² ("within")		0,499	0,465	0,426	0,382	0,334
R ² ("between")		0,967	0,984	0,986	0,976	0,966
R ² ("overall")		0,512	0,478	0,437	0,391	0,341

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Koefficient estimater er rapporteret med robuste standard afvigelser i parentes. Signifikansniveau på 1 % er markeret med (***), på 5 % med (**) og på 10 % med (*). Indikatorer for årstal indgår, men er ikke rapporteret. Reguleringsgevinster, indkomst og formue er husstandsækvivaleret.

Appendiks A6.2

Figur A6.1. Aggregerede reguleringsgevinster for private udlejningsboliger opdelt på disponibel indkomst for lejere, 2010



Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Aggregerede gevinster er beregnet ved at summere husstandsækvivalerede reguleringsgevinster for alle boliger i et givet interval for disponibel husstandsindkomst. Gevinsterne anvender samtlige lejere. Den horisontale akse er afgrænset til indkomster op til kr. 750.000.