

# Det danske boligmarked i 2000'erne

## - Kortlægning af boligbestand og flyttebevægelser

Joachim Borg Kristensen

**DREAM Arbejdsrapport 2011:3**  
December 2011

### **Abstract**

The DREAM-group produces a project in housing economics, which provides a projection of future housing demand in Denmark for the period until 2050. The project requires fundamental information on the housing market in Denmark that is brought up to date. This survey describes the occupied housing stock in Denmark in the period 2000-11 and the movement patterns of occupants in 2000-10. Accordingly, a main objective is to identify weaknesses in data that may be relevant to the project.

# Det danske boligmarked i 2000'erne

## - Kortlægning af boligbestand og flyttebevægelser

28. december 2011

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

### Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse .....	1
1. Indledning .....	2
2. Datagrundlag .....	3
3. Boligbestanden .....	8
4. Flyttebevægelser .....	17
5. Konklusion .....	35
6. Litteratur .....	36
Appendiks .....	37

## 1. Indledning

DREAM-gruppen udarbejder et boligøkonomisk projekt, der omfatter en fremskrivning af boligefterspørgslen i Danmark frem til år 2050<sup>1</sup>. Denne fremskrivning er baseret på en ny individ-baseret model for den danske husstands-/familiestruktur. Den nye model bliver efterfølgende udvidet med en bolig-del, der er konstrueret til at fremskrive familiers boligvalg. Det sker med udgangspunkt i bestanden af boliger i 2011 og med anvendelse af overgangssandsynligheder, der beregnes for en årrække.

Det boligøkonomiske projekt nødvendiggør et grundlæggende og opdateret kendskab til det danske boligmarked. Arbejdspapirets primære formål er derfor at undersøge dele af boligmarkedet i nyere tid med en mikroøkonomisk tilgangsvinkel. Det sker ved at kortlægge den beboede boligbestand i Danmark og danskernes flyttebevægelser mellem boliger i det seneste årti. Fremskrivningen af boligefterspørgslen betyder at fokus lægges på den beboede del af bestanden. Derudover vil en flerårig analyse af boligbestanden udgøre et grundlag for diskussion af fremskrivningens udgangspunkt i et enkelt års bestand. Konstruktionen af en bolig-del, der er baseret på sandsynligheder for at overgå fra én bolig til en anden (dvs. flyttesandsynligheder) og for at vælge en bolig med givne karakteristika frem for en anden bolig (dvs. boligvalgssandsynligheder), skaber behov for at analysere flyttebevægelserne. Kortlægningen bruges derudover til løbende at identificere svagheder i datagrundlaget og suppleres med diskussion af betydningen af disse. De retter sig både mod den generelle datakvalitet og mod egentlige databrud.

Arbejdspapiret fortsættes i kapitel 2 med en beskrivelse af undersøgelsens datagrundlag. I kapitel 3 beskrives den beboede boligbestand for perioden 2000-11. Herefter i kapitel 4 beskrives flyttebevægelserne på boligmarkedet for perioden 2000-10. Kapitel 5 giver en konklusion på resultaterne.

---

<sup>1</sup> Projektet afsluttes i løbet af 2012 og er finansieret af Boligøkonomisk Videncenter (BVC), der er etableret af Realdania.

## 2. Datagrundlag

Arbejdsrapporten omfatter en registerbaseret undersøgelse af boligmarkedet i Danmark i det 21. århundrede. I kap. 2.1 vil konstruktionen af data blive behandlet. Det vil blive efterfulgt af en todelte beskrivelse af data på personer (kap. 2.2) og på boliger (kap. 2.3). Undersøgelsens metoder vil blive klarlagt efterhånden som de finder anvendelse.

### 2.1. Data

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. Konstruktionen af data forløber i to blokke. Den ene indeholder data på boliger og ejendomme og bruges selvstændigt til at beskrive boligbestanden. Undersøgelsens øvrige problemstillinger afdækkes med en kombination af denne og en anden blok indeholdende person-specifikke data.

Datagrundlaget for information på boliger udgøres af Bygnings- og boligregistret (BBR). Registret indeholder omfattende og detaljeret information på ejendoms-, bygnings- samt bolig-/erhvervsenheder og er opgjort årligt som en totaltælling af samtlige boliger i Danmark per 1. januar. BBR anvendes for årene 2000-11. I denne forbindelse skal opmærksomheden henledes på et databrud i 2004-05, som skyldes en ændret definition af boliger og ændringer i den tekniske opgørelsesmetode per 1. januar 2005<sup>2</sup>. I 2010-11 optræder ligeledes et databrud, som skyldes ændringer i indberetning og struktur af informationen i BBR samt et initiativ fra DST til at reducere antallet af personer, som fejlagtigt er registreret uden en persontilmelding på en adresse<sup>3</sup>. Brudene forventes at give udslag i undersøgelsens resultater. BBR indeholder blandt andet information på bystørrelse i årene frem til og med 2004. Der suppleres i senere år med lignende information, som tilvejebringes af Kort- og Matrikelstyrelsen (KMS)<sup>4</sup>.

Datagrundlaget for den person-specifikke information konstrueres ved samkøring af en række registre. Befolkningsstatistikken (BEF) udgør den primære kilde som en totaltælling af befolkningen med bopæl i Danmark per 1. januar. BEF anvendes årligt for perioden 2000-11 med personers bopæls- og familieoplysninger. Statistikken for familie- og husstandsforhold (FAIN) supplerer med information på personers køn, alder, oprindelse, husstandstype og børn. Der hentes yderligere familieoplysninger i Familiestatistikken (FAM) samt information på uddannelse og arbejdsmarkedstilknytning i Befolkningens uddannelsesstatistik (BU) henholdsvis den Registrerede arbejdsstyrkestatistik (RAS)<sup>5</sup>.

### 2.2. Personer

Det person-specifikke datagrundlag indeholder information på mellem 5,32 og 5,56 millioner personer per år, som det er vist i tabel 2.1<sup>6</sup>. Af hensyn til analysen af flyttebevægelser er det hensigtsmæssigt at skelne mellem unge og voksne personer. Unge defineres som alle personer i

<sup>2</sup> Databrud og mulige konsekvenser er beskrevet i Danmarks Statistik (2010).

<sup>3</sup> [www.dst.dk/Statistik/dokumentation/Varedeklaration](http://www.dst.dk/Statistik/dokumentation/Varedeklaration), "Byggeri og boligforhold", "Boligopgørelsen (tidligere Boligtællingen)".

<sup>4</sup> Information på bystørrelse hentes i KMS for 2006 og frem. For 2005 approksimeres informationen under antagelse af at boliger er knyttet til samme bystørrelse i 2005 som i 2006.

<sup>5</sup> Det særegne ved RAS er en novemberprioritering, hvor variable er opgjort per ultimo november. Data bliver derfor konstrueret således at informationen i RAS til befolkningen i et givet år er opgjort ultimo november i året forinden.

<sup>6</sup> Det betinges at personer er indeholdt i både BEF og FAIN.

alderen 0-29 år. Det gælder uanset om de har børn eller om de indgår, eller tidligere har indgået, i et parforhold<sup>7</sup>. Alle personer i alderen 30 år eller derover defineres som voksne. Antallet af unge varierer mellem 1,95 og 2,00 millioner. Derved udgør unge i gennemsnit 36,3 % af populationen. I modsætning til den samlede befolkning er mændene i overtal blandt unge.

**Tabel 2.1. Antal personer i alt og antal 0-29-årige**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mænd	2.630.647	2.641.169	2.650.691	2.659.083	2.666.425	2.674.210	2.683.088	2.696.581	2.712.665	2.732.020	2.743.286	2.756.582
0-29 år	1.011.136	1.010.597	1.007.573	1.003.793	1.000.906	997.913	995.255	998.158	1.003.795	1.011.485	1.015.375	1.021.079
Kvinder	2.692.771	2.702.003	2.711.189	2.718.073	2.724.291	2.731.441	2.739.352	2.750.369	2.763.126	2.779.431	2.791.452	2.804.046
0-29 år	970.485	970.455	969.194	965.520	962.488	959.269	956.302	958.808	963.905	970.346	974.376	979.481
<b>Total</b>	<b>5.323.418</b>	<b>5.343.172</b>	<b>5.361.880</b>	<b>5.377.156</b>	<b>5.390.716</b>	<b>5.405.651</b>	<b>5.422.440</b>	<b>5.446.950</b>	<b>5.475.791</b>	<b>5.511.451</b>	<b>5.534.738</b>	<b>5.560.628</b>
<b>0-29 år</b>	<b>1.981.621</b>	<b>1.981.052</b>	<b>1.976.767</b>	<b>1.969.313</b>	<b>1.963.394</b>	<b>1.957.182</b>	<b>1.951.557</b>	<b>1.956.966</b>	<b>1.967.700</b>	<b>1.981.831</b>	<b>1.989.751</b>	<b>2.000.560</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

I tabel 2.2 bruges bopælsadresser til at identificere unge som hjemme- eller udeboende. Identifikationen er nødvendig for at kunne kategorisere unges flytninger i forhold til, om de flytter med eller uafhængigt af sine forældre. For alle personer gælder det at bopælsadressen i år  $t$  identificeres ved et kommunenummer (*kom*) og en adressekode (*bopikom*)<sup>8</sup>. Unge i alderen 0-24 år er hjemmeboende, hvis de er registrerede som hjemmeboende børn i henhold til DST's E-familie begreb<sup>9</sup>. Unge i alderen 25-29 år er hjemmeboende, hvis de er registrerede som enlige med samme bopælsadresse som mindst én forælder<sup>10</sup>. Alle voksne registreres som udeboende. Tabellen viser at en større andel af mænd end kvinder er hjemmeboende, men det gælder generelt at ca. 2/3 af de unge er hjemmeboende. Det er en tydelig tendens at hjemmeboendes andele er stigende frem til 2007.

**Tabel 2.2. Andel af 0-29-årige, som er hjemmeboende hhv. udeboende**

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<b>Mænd</b>												
Hjemmeboende	69,1	69,3	69,9	70,6	71,0	71,3	71,7	71,9	71,8	71,6	71,6	71,4
Udeboende	29,5	29,2	28,6	28,0	27,6	27,3	26,9	26,6	26,5	26,3	26,4	26,4
<b>Kvinder</b>												
Hjemmeboende	64,2	64,6	65,2	65,9	66,6	67,1	67,7	67,8	67,8	67,8	67,8	67,7
Udeboende	34,0	33,5	32,9	32,2	31,5	31,0	30,4	30,1	30,0	29,8	29,7	29,7

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Andele for hjemme- og udeboende summer ikke til 100, da informationen for nogles vedkommende er ukendt. Det gælder for ca. 1,6 % af mænd og ca. 2,1 % af kvinder.

Informationen i tabel 2.2 finder begrænset anvendelse, fordi andelene dækker over betydelig aldersbetinget variation. I appendiks A2 er de køns- og aldersbetingede andele for

<sup>7</sup> Anvendelsen af 0 år og 29 år som laveste henholdsvis højeste alder for unge er genstand for diskussion. Den nedre grænse på 0 år betyder selvfølgelig at børn medregnes som unge. Der er i eksisterende undersøgelser af unge på boligmarkedet ikke enighed om afgrænsningen. F.eks. definerer Hjelmar (2009) unge som 18-29-årige, hvorimod Byforum (2001) ser på 16-25-årige.

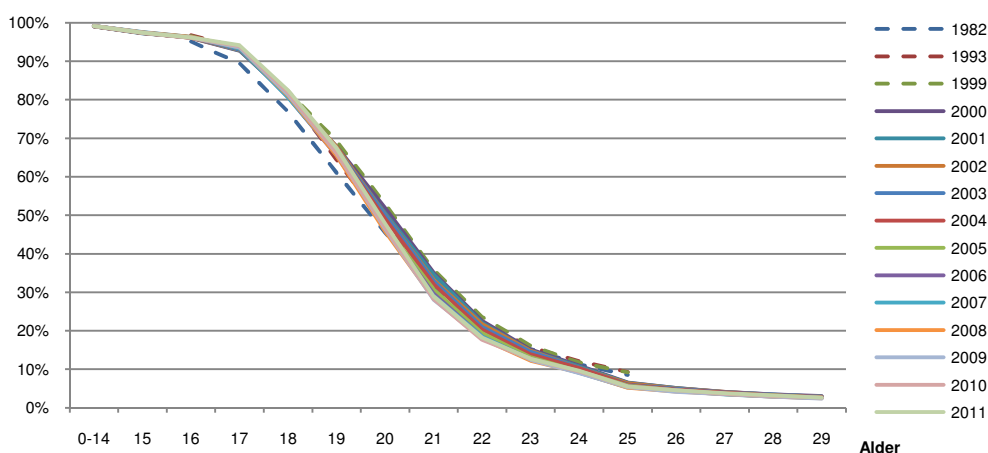
<sup>8</sup> Givet at *kom* og *bopikom* er non-missings i år  $t$ . Et antal personer tildeles ikke en bopælsadresse pga. missings i én eller begge variable (se anmeldelse til tabel 2.2). Det kan skyldes rapporteringsfejl i data, at personer kan være hjemløse mv.

<sup>9</sup> Unges plads i E-familier kan være som hjemmeboende børn til og med 24-års alderen. Dokumentation for familiebegreber findes på [www.dst.dk](http://www.dst.dk).

<sup>10</sup> Med denne metode bliver enlige unge, som har sine forældre boende, fejlagtigt identificerede som hjemmeboende. Det vurderes dog at det ikke udgør nogen væsentlig usikkerhed pga. afgrænsningen til 25-29-årige.

hjemmeboende opstillet, og de er gengivet i figur 2.1 på tværs af køn. Figuren viser at andelen af unge, som er hjemmeboende, er faldende med højere alder. Indtil 16-års alderen er mere end 95 % hjemmeboende. Af tabel A2.1 fremgår det desuden at ca. 85 % af unge mænd og ca. 77 % af unge kvinder er hjemmeboende i 18-års alderen. Andelen falder yderligere med højere alder, da mindre end 62 % af 20-årige mænd og mindre end 41 % af 20-årige kvinder er hjemmeboende. Under 10 % er hjemmeboende når mændene er 25 år og når kvinderne er 23 år. Særligt to forhold viser sig tydeligt. For det første er kvinderne udeboende væsentligt tidligere end mænd. For det andet er der sket en udvikling gennem det seneste årti mod at både mænd og kvinder over 18 år bliver udeboende i lavere aldre. En sammenligning med Byforum (2001) i figur 2.1 tyder på at andelen af 16-24-årige, som er hjemmeboende, ikke har forskudt sig markant gennem de seneste tre årtier.

**Figur 2.1. Andel af 0-29-årige, som er hjemmeboende**



Kilder: Egne beregninger for 2000-11 og beregninger af Byforum (2001), tabel 9.1 for 1982, 1993 og 1999. Alle med data fra Danmarks Statistik.

Medregningen af personer til en alder af 29 år som unge betyder at de kan være hjemmeboende indtil denne alder. Figur 2.1 viser et jævnt fald i hjemmeboendes andel frem mod alder 29, hvor andelen er tæt på 0 %. Dermed fremstår valget af 29 år som højeste alder for unge og metoden til at identificere hjemmeboende unge uden E-familiebegrebet som hensigtsmæssige.

### 2.3. Boliger

Boliger identificeres med BBR-adresser, hvormed de defineres som unikke enheder ud fra beliggenhed (kommunekode, vejkode, husnummer, husbogsstav, etagenummer og side-/dørnummer)<sup>11</sup>. Datagrundlaget består overvejende af information i BBR, hvor antallet af boliger i Danmark er opgjort som vist i tabel 2.3. I år 2000 er der ca. 2,42 mio. beboede boliger. Antallet stiger hvert år frem til 2011. I 2005 er der ca. 2,49 mio. og i 2011 ca. 2,56 mio. beboede boliger. Ubeboede boliger er i denne undersøgelse ikke tilgængelige for 2000-04. Det totale antal boliger stiger fra ca. 2,64 mio. i 2005 til ca. 2,76 mio. boliger i 2010. Det falder til ca. 2,74 mio. i 2011 (ekskl. fritidsboliger). Dermed eksisterer der overordnet set ca. 0,5 boliger per person i befolkningen i perioden 2005-11.

<sup>11</sup> DST definerer boliger på følgende vis. I data fra 2005 og frem forstås en bolig som en del af en eller flere bygninger, hvortil der er en selvstændig adresse, og som er beregnet til eller bliver benyttet til helårsbeboelse. I data før 2005 forstås en bolig som en enhed beregnet til helårsbeboelse ("egentlige boliger") eller som øvrige boliger til fritidsformål eller som del af døgninstitutioner ("andre boliger") ([www.dst.dk/Statistik/dokumentation/Varedeklaration](http://www.dst.dk/Statistik/dokumentation/Varedeklaration), "Byggeri og boligforhold", "Boligopgørelsen (tidligere Boligtællingen)").

**Tabel 2.3. Antal boliger i alt opdelt på beboede, ubeboede og fritidsboliger**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Beboede	2.414.570	2.425.651	2.436.380	2.448.156	2.460.830	2.488.268	2.505.788	2.519.844	2.534.203	2.550.939	2.560.958	2.562.935
<i>u/ejdnr</i>	0	0	0	0	0	8.706	10.216	11.538	12.551	12.268	11.356	27
Ubeboede <sup>1</sup>	.	.	.	.	.	148.437	156.384	171.078	184.171	191.348	193.632	175.950
<i>u/ejdnr</i>	.	.	.	.	.	1.237	1.608	1.223	1.467	1.625	1.755	150
Fritidsboliger <sup>1</sup>	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	224.614
<i>u/ejdnr</i>	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6
<b>Total</b>	.	.	.	.	.	<b>2.636.705</b>	<b>2.662.172</b>	<b>2.690.922</b>	<b>2.718.374</b>	<b>2.742.287</b>	<b>2.754.590</b>	<b>2.963.499</b>
Andel ubeboede <sup>2</sup>	.	.	.	.	.	5,6 %	5,9 %	6,4 %	6,8 %	7,0 %	7,0 %	6,4 %

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

Anm. 1: *Boliger uden persontilmeldinger er ubeboede. Fra 2011 gælder det at boliger med fritidsformål og uden persontilmeldinger er (ubeboede) fritidsboliger.*

Anm. 2: *Under forudsætning af at fritidsboliger ikke medregnes.*

Det gælder at en bolig er beboet hvis mindst én person har sin bopælsadresse tilknyttet boligen, dvs. har sin persontilmelding på BBR-adressen. Ifølge tabel 2.3 stiger antallet af ubeboede boliger fra ca. 150.000 til ca. 195.000 i perioden 2005-10. Stigningen viser sig også i den relative mængde af ubeboede boliger. I 2005 er 5,6 % af boligerne ubeboede, og andelen stiger gradvist de følgende fem år til 7,0 % i 2010<sup>12</sup>. I 2011 falder antallet til ca. 175.000 svarende til en andel på 6,4 %. Faldet er også baggrunden for at det totale antal boliger falder i 2011, og det skyldes hovedsageligt databruddet i 2010-11<sup>13</sup>. Det skal i denne sammenhæng understreges at ubeboede boliger ikke omfatter fritidshuse, som personer anvender som bolig nr. 2, 3 osv. Sådanne huse/boliger har ingen bopælsadresser tilknyttet og er fra 2005 og frem definatorisk ikke opgjort som boliger af DST<sup>14</sup>. I 2011 har DST ændret praksis til at inkludere fritidshuse/-boliger uden persontilmeldinger i BBR.

Appendiks A2 viser antallet af beboede og ubeboede boliger med information fra Statistikbanken. Ved at sammenligne tabel A2.2 og tabel 2.3 fremgår det at identifikationen af beboede boliger i denne undersøgelse udmønter sig i tilnærmelsesvis antallet af boliger, som er opgjort af Statistikbanken<sup>15</sup>. I appendiks ses det desuden at databruddene i 2004-05 og 2010-11 er særligt udtalte i identifikationen af ubeboede boliger.

Det grundlæggende formål med BBR er "ved kommunernes foranstaltning at tilvejebringe en systematisk registrering af bolig- og bygningsforholdene til brug for såvel statslige som kommunale myndigheders administration og planlægning"<sup>16</sup>. Indsamlingen af data på samtlige af landets bygninger og boliger beror hovedsageligt på kommunernes registreringer og boligejernes indberetninger. Datakvaliteten har dog løbende været genstand for kritik på en række områder. Kulminationen er en rapport fra Rigsrevisionen i 2004, som kritiserer den generelle datakvalitet i

<sup>12</sup> DST gør opmærksom på at den opgjorte bestand af ubeboede boliger ikke umiddelbart kan tages som udtryk for antallet af boliger, der er til rådighed for boligmarkedet (Statistiske Efterretninger 2010:4, "Byggeri og boligforhold" – "Boligopgørelsen 1. januar 2010", side 6). Det skyldes at en del af boligerne, der opgøres som ubeboede, optræder med uoplyste boligforhold, med manglende persontilmelding grundet flytning, som nyopførte og som udbudte til salg mv.

<sup>13</sup> DST's Statistiske Efterretninger 2011:5, "Byggeri og boligforhold" – "Boligopgørelsen 1. januar 2011", side 4-5.

<sup>14</sup> En optælling af ubeboede boligers anvendelser viser at årligt under 1.000 boliger anvendes som sommerhuse. De præcise antal er ikke gengivet i arbejdsrapiret.

<sup>15</sup> De største afvigelser i antal beboede boliger findes i 2008 (3.709 flere boliger i denne undersøgelse) og i 2011 (12.053 færre boliger i denne undersøgelse). De mindste afvigelser findes i 2000 og 2002, hvor der er hhv. 57 og 39 flere boliger i denne undersøgelse.

<sup>16</sup> Citeret fra [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk), "Kommuner", "Regler for ajourføring af BBR", "BBR Instruks", "1. BBR – lovgivning og administrative foreskrifter".

BBR<sup>17</sup>. På baggrund af foreliggende undersøgelser og stikprøvebesøg i kommunerne konkluderes det, at der på daværende tidspunkt var store afvigelser mellem faktiske forhold og indholdet i BBR, særligt i forbindelse med information på arealer og konstruktionsmaterialer. Samtidig var informationen ofte stærkt forsinket, og der eksisterede ikke en overordnet kontrolforanstaltning til at sikre datakvaliteten. På foranledning af rapporten er der gennemført en række kvalitetsforbedrende initiativer i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, der er den dataansvarlige myndighed<sup>18</sup>. Det har blandt andet betydet en samling af de tidligere lokale registre i kommunerne til ét samlet landsdækkende register.

Denne analyses anvendelse af BBR er dermed forbundet med usikkerhed, særligt for data frem til midten af 2000'erne. Det vurderes at en løbende forbedret datakvalitet har reduceret usikkerhederne væsentligt siden 2005, således at de nyeste data har den højeste kvalitet. Forbedringerne kan til dels forklare de tidligere omtalte databrud i 2004-05 og 2010-11. Metoden til at beskrive boligbestanden i kap. 3 vil basere sig på tabeller med resultater for hvert år siden 2000. Det gør det muligt at identificere væsentlige skift, som kan tilskrives ændringer enten i faktiske forhold eller i datakvaliteten, og dermed vurdere usikkerhederne.

En kilde til generel usikkerhed er at boliger kan være registrerede uden detaljeret information. Det er illustreret i tabel 2.3 med antallet af boliger, som er registreret uden et ejendomsnummer (*ejdnr*). Intuitionen er at boliger er placerede på ejendomme og bør som minimum være registreret med et ejendomsnummer. Et manglende nummer indikerer derfor at anden information ligeledes ikke er registreret. Alle boliger har et ejendomsnummer frem til 2005, men i årene 2005-10 er et mindre antal boliger registreret uden et nummer (op til 14.018 per år). I 2011 har næsten alle boliger igen et ejendomsnummer. En anden usikkerhed er forbundet til ejernes indberetninger. Til trods for at den enkelte boligejer er ansvarlig for en korrekt registrering af sin ejendom i BBR, så er det af forskellige årsager ikke altid tilfældet. Én årsag er at indberetningerne kan være påvirket af ejernes egeninteresser. De har eksempelvis en økonomisk interesse i at undervurdere forhold såsom etageareal og bygningsmaterialer, der indgår i ejendomsvurderingen, da det vil kunne reducere grundlaget for ejendomsværdibeskatning. En anden årsag er at ejerne kan være uopmærksomme på at indberette ændrede forhold ved boligen, såsom materialevalget ved udskiftning af hustage. Kommunerne registrerer dog ændringer, som kræver byggetilladelse<sup>19</sup>.

---

<sup>17</sup> Rigsrevisionen (2004).

<sup>18</sup> Det er bl.a. beskrevet i Erhvervs- og Byggestyrelsen (2005, 2007) samt på [www.bbr.dk/datakvalitet](http://www.bbr.dk/datakvalitet). Bemærk at BBR som del af ejendomsdataområdet er overdraget til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter ved regeringsskiftet i september 2011.

<sup>19</sup> Oplysninger kan hentes fra [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk), "Kommuner", "Regler for ajourføring af BBR", "BBR Instruks", "7. BBRs ajourføring".



### 3. Boligbestanden

Bestanden af boliger opgøres oftest med antallet af boliger<sup>20</sup>. Det er vokset betydeligt gennem de seneste årtier i Danmark. I 1965 bestod bestanden af ca. 1,6 mio. boliger, og den var i 2006 vokset til ca. 2,7 mio. svarende til en stigning på ca. 1,3 % p.a. (Andersen, Linderoth, Smith & Westergård-Nielsen (2008), kap. 14.5.1). Ifølge tabel 2.3 er bestanden vokset yderligere frem til i dag, hvor der er ca. 2,8 mio. boliger.

Boligbestanden er genstand for analyse i en række eksisterende undersøgelser. DST udarbejder tilbagevendende opgørelser i sine Statistiske Efterretninger, hvor den årlige bestand beskrives i forhold til blandt andet boligernes ejer- og udlejningsforhold, anvendelser, størrelser og antal beboere. Udviklingen i boligbestanden er derimod beskrevet i blandt andet By- og Boligministeriet (1999), kap. 5 for 1980'erne og 1990'erne.

Den beboede boligbestand i perioden 2000-11 undersøges i dette kapitel. Det boligøkonomiske projekt, der omfatter en fremskrivning af boligefterspørgslen, betyder at ubeboede boliger udelades. Bestanden vil blive undersøgt med en beskrivelse af fordelingen af beboede boliger i forhold til forskellige boligkarakteristika, der vil indgå i form af type og ejerforhold (kap. 3.1), anvendelse og art (kap. 3.2), beliggenhed og geografi (kap. 3.3), størrelse (kap. 3.4) samt opførelsesår (kap. 3.5). I det sidste kapitel vil omfanget af opførte og nedlagte boliger blive belyst.

#### 3.1. Typer og ejerforhold

Boligbestanden udgøres af boligtyper opgjort efter ejer-lejer forholdet. Lidt over halvdelen af den beboede boligbestand er ejerboliger, dvs. boliger benyttet af ejeren selv. Derimod benyttes ca. 46-47 % af lejere i form af almene boliger, andelsboliger samt offentlige og private udlejningsboliger<sup>21,22</sup>. Det fremgår af tabel 3.1, der viser antallet af beboede boliger opdelt efter boligtype samt hver types andel af den samlede beboede bestand. Almene boliger udgør 19-20 % og er derfor den mest udbredte type af udlejningsboliger. De efterfølges af private udlejningsboliger (ca. 18 %), andelsboliger (ca. 7 %) og offentlige udlejningsboliger (ca. 2 %).

Udviklingen viser at ejerboliger reducerer sin andel af beboede boliger i årtiet fra 53,2 % i 2000 til 50,7 % i 2011. Det skyldes primært en større andel med uspecificeret type og sekundært en stigning i udlejningsboligers andel fra 46,5 til 47,3 %<sup>23</sup>. Den relative stigning for udlejningsboliger dækker blandt andet over en stigning i andelsboligernes andel og et fald i private udlejningsboligers andel. Andelen med uspecificeret type er væsentligt højere i 2005-09 (gennemsnitlig ca. 2,1 %) end i 2000-04 (ca. 0,3 %).

<sup>20</sup> Bestanden kan alternativt opgøres i f.eks. etageareal, antal værelser eller værdien i kroner.

<sup>21</sup> Andelsboliger opgøres som udlejningsboliger ud fra den betragtning at de ejes af private andelsboligforeninger, hvis andelshavere har brugsret til boligerne. I nogle tilfælde er andelsboliger dog beboet af lejere.

<sup>22</sup> Egne undersøgelser viser at boligens information på udlejningsforhold (beboet af ejer hhv. af lejer) og ejerforhold (ejt af privatperson, selskab, almennyttigt boligselskab, privat andelsboligforening mv.) er konsistent i den forstand at f.eks. boliger, der er beboede af ejere, ikke ejes af almennyttige boligselskaber eller private andelsboligforeninger. Der ligger dog en usikkerhed i data i to henseender. For det første er antallet af boliger med uspecificeret type betragteligt, særligt for 2005-11 (vist nederst i tabel 3.1). For det andet gælder det for et meget lavt antal boliger, at der er uoverensstemmelse mellem udlejningsforhold og ejerforhold.

<sup>23</sup> Det er en mulighed at ejerboligernes andel reelt ikke er faldet i et omfang, som er udtrykt i tabel 3.1. Det skyldes usikkerhed om, hvordan den større andel af boliger med uspecificeret type er fordelt på ejer- og udlejningsboliger.

**Tabel 3.1. Antal og andele af boliger opdelt efter boligtype**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ejerboliger	1.285.629	1.289.606	1.290.546	1.291.893	1.294.668	1.287.501	1.290.705	1.286.589	1.309.053	1.315.506	1.294.306	1.300.259
	53,2 %	53,2 %	53,0 %	52,8 %	52,6 %	51,7 %	51,5 %	51,1 %	51,7 %	51,6 %	50,5 %	50,7 %
Almene boliger	475.003	479.102	482.474	486.998	490.252	484.624	493.299	493.817	499.474	507.078	494.333	503.883
	19,7 %	19,8 %	19,8 %	19,9 %	19,9 %	19,5 %	19,7 %	19,6 %	19,7 %	19,9 %	19,3 %	19,7 %
Andelsboliger	156.037	159.325	162.848	166.940	171.867	177.498	181.302	184.854	191.386	192.547	191.885	196.124
	6,5 %	6,6 %	6,7 %	6,8 %	7,0 %	7,1 %	7,2 %	7,3 %	7,6 %	7,5 %	7,5 %	7,7 %
Offentlige udl.boliger	43.183	42.596	42.581	43.031	43.333	41.840	42.002	41.120	42.601	42.318	41.721	43.320
	1,8 %	1,8 %	1,7 %	1,8 %	1,8 %	1,7 %	1,7 %	1,6 %	1,7 %	1,7 %	1,6 %	1,7 %
Private udl.boliger	447.428	448.492	451.397	453.172	452.041	450.261	442.494	442.051	459.918	456.373	471.943	465.597
	18,5 %	18,5 %	18,5 %	18,5 %	18,4 %	18,1 %	17,7 %	17,5 %	18,1 %	17,9 %	18,4 %	18,2 %
Boliger m/ uspec. type	7.290	6.530	6.534	6.122	8.669	46.544	55.986	71.413	31.771	37.117	66.770	53.752
	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,4 %	1,9 %	2,2 %	2,8 %	1,3 %	1,5 %	2,6 %	2,1 %
<b>Total</b>	<b>2.414.570</b>	<b>2.425.651</b>	<b>2.436.380</b>	<b>2.448.156</b>	<b>2.460.830</b>	<b>2.488.268</b>	<b>2.505.788</b>	<b>2.519.844</b>	<b>2.534.203</b>	<b>2.550.939</b>	<b>2.560.958</b>	<b>2.562.935</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

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

Boligtypernes ejerforhold er beskrevet med tabel 3.2. Almene boliger er ejede af almennyttige boligselskaber og andelsboliger af private andelsboligforeninger. De øvrige boligtyper har derimod forskellige ejerforhold. Ca. 91 % af ejerboliger er ejede af privatpersoner eller interessentskaber. Mindre end 1 % er derimod ejede af selskaber (dvs. aktieselskaber, anpartsselskaber og andre selskaber) og selvejende institutioner (inkl. foreninger og legater). Ca. 8 % henføres til andet ejerforhold, hvori eksempelvis de blandede ejerforhold indgår<sup>24</sup>. Fordelingen af ejerboliger på ejerforhold er ikke ændret væsentligt siden 2000.

Private udlejningsboligers ejerforhold er mere forskelligartet. Privatpersoner ejer i gennemsnit 41 % af boligerne, hvorimod selskaber tegner sig for i gennemsnit 25 %. De resterende er fordelt på selvejende institutioner (ca. 16 %) og andet ejerforhold (ca. 18 %)<sup>25</sup>. Der er sket forskydninger i ejerforhold fra 2000 til 2011, hvor andelen med privatpersoner og selvejende institutioner er faldet med 4,5 henholdsvis 5,8 procentpoint. Andelen med selskaber er tæt på uændret, hvorimod den er øget med over 10 procentpoint for andet ejerforhold. De væsentligste forklaringer på forskydningen mod andet ejerforhold skal sandsynligvis findes i databrudene samt den løbende forbedrede datakvalitet i BBR. For det første forskydes andelen relativt meget i 2004-05 og 2010-11. For det andet har den forbedrede kvalitet betydet en mere præcis registrering af ejerforhold. Derved kan forekomsten af ejendomme indeholdende boliger med forskellige ejerforhold være øget, hvorved andelen af boliger med andet ejerforhold er øget.

Kommunerne optræder som ejere af i gennemsnit 83 % af de offentlige udlejningsboliger, der også har staten (knap 10 %) samt regionerne og de tidligere amter (ca. 7 %) som ejere. Fordelingen på ejerforhold er ændret markant i perioden. En gradvist større andel ejes af kommuner, hvis andel er 5,6 procentpoint større i 2011 relativt til 2000. Det modsvares af fald i statens andel (2,2 procentpoint) og i regioners/amters andel (3,4 procentpoint). Initiativer i forbindelse med den seneste kommunalreform udgør givetvis en forklaring, da der ses relativt

<sup>24</sup> I BBR er ejerforhold for ejendomme registreret med variabelen *ejerforhold*. Den anvendes også på boligers ejerforhold, hvorved ejendomme, der har blandede ejerforhold på boliger, bliver registreret med "andet" som ejerforhold. Implikationen er at boliger i disse ejendomme alle optræder med blandede ejerforhold i data, hvilket ikke er retvisende.

<sup>25</sup> Private udlejningsboliger er genstand for analyse i Skifter Andersen (2007), hvor det bl.a. fremgår at selskaber oftest er ejere i Hovedstadsområdet og at privatpersoner dominerer uden for Hovedstadsområdet. Boligerne udgør tilmed en større del af boligbestanden i de større byer end i resten af landet. Endeligt er selskaber i større grad ejere af store udlejningsejendomme end privatpersoner.

store stigninger i kommuners andel og relativt store fald i regioners/amters andel omkring 2007, hvor statens andel samtidigt er næsten uændret. Ændringer i datakvalitet forekommer betydende.

**Tabel 3.2. Andele af ejerboliger og udlejningsboliger opdelt efter ejerforhold**

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ejerboliger <sup>1</sup>	100,0	100,0	100,0	99,9	99,9	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Privatpersoner	91,3	91,3	91,3	91,2	91,2	91,3	91,2	91,1	91,0	90,9	90,9	91,2
Selskaber	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Selvejende institutioner	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Andet	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,1	8,2	8,2	7,9
Offentlige udl.boliger <sup>1</sup>	99,9	100,0	100,0	100,0	100,1	99,5	99,2	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Kommuner	81,2	81,4	81,7	81,8	82,3	82,4	81,9	83,8	85,6	85,7	86,3	86,8
Regioner/amter	8,3	8,3	8,4	8,5	8,4	7,9	7,9	6,5	4,8	4,8	4,7	5,0
Staten	10,4	10,3	9,9	9,7	9,4	9,2	9,4	9,7	9,6	9,5	9,0	8,2
Private udl.boliger <sup>1</sup>	99,9	100,0	100,1	100,0	100,1	98,0	99,8	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Privatpersoner	42,5	41,9	41,8	41,7	41,4	40,8	40,9	40,8	39,1	38,4	40,2	38,1
Selskaber	25,4	25,8	25,9	25,3	25,2	24,1	24,7	25,1	25,7	25,9	24,7	25,1
Selvejende institutioner	18,2	18,2	18,0	17,7	17,5	16,2	16,1	15,9	15,3	14,0	12,9	12,4
Andet	13,8	14,1	14,4	15,3	16,0	16,9	18,1	18,2	19,9	21,7	22,2	24,4

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm. 1: Samlede andele for hver boligtype summer ikke til 100 i hvert år enten pga. afrunding eller fordi nogle boliger er registreret med ukendt eller andre ejerforhold.

Boliger med uspecificeret type er henført til denne kategori, fordi de er registreret med ukendt ejerforhold og/eller ukendt udlejningsforhold. Tabel A3.1 i appendiks A3 indikerer at det i overvejende grad skyldes et ukendt udlejningsforhold. Tabellen viser desuden fordelingen af boligerne på ejerforhold, der er meget forskelligartet i perioden.

### 3.2. Anvendelser og arter

En boligs art opgøres efter dens primære anvendelse. Boliger anvendes grundlæggende til enten helårsbeboelse, erhvervsmæssige formål eller fritidsformål. I 2011 er mere end 98 % af den beboede bestand registreret som helårsboliger<sup>26</sup>.

Parcelhuse, etageboliger samt række-, kæde- og dobbelthuse er de mest dominerende boligarter, som det fremgår af tabel 3.3. Parcelhuse er fritliggende enfamiliehuse, som tegner sig for i gennemsnit 41 % af boligbestanden. Etageboliger udgør ca. 38 %. De kendetegnes ved en vandret adskillelse mellem bolighederne i en bygning. Dernæst følger rækkehuse mv. (ca. 14 %), der kendetegnes ved en lodret adskillelse. Stuehuse til landbrugsejendomme udgør knap 4,5 %. De øvrige helårsboliger fordeler sig på kollegier, døgninstitutioner samt andre helårsboliger. Døgninstitutioner omfatter blandt andet pleje- og alderdomshjem samt børne- og ungdomshjem.

Den resterende del af den beboede bestand består af erhvervsboliger, fritidsboliger og boliger med uspecificeret art. Erhvervsboligerne udgør i gennemsnit 0,3 % og inkluderer

<sup>26</sup> Boligart er bestemt som anvendelsen for en bolig- eller erhvervsenhed (jf. den præcise definition af boligart på [www.dst.dk](http://www.dst.dk)). I registreringen af helårsboliger betinges der dog på at de kan bruges til 'egentlig' beboelse (bolighedsenhed med eget køkken), til blandet erhverv og beboelse (enhed med eget køkken) eller som enkeltværelse (bolighedsenhed med fast kogeinstallation, fælles køkken eller intet køkken). Det gælder ikke for døgninstitutioner, som kan bruges til fælles beboelse. Boliger til erhvervsmæssige formål er erhvervsboliger og erhvervsenheder, men betegnes her samlet som erhvervsboliger. Boliger til fritidsformål betegnes som fritidsboliger og omfatter sommerhuse, kolonihavehuse og andre enheder til fritidsformål.

eksempelvis hospitaler og kaserner. Fritidsboligerne udgør ligeledes en lille andel (ca. 0,6 %). Det forklares ved at fritidsboliger er definerede som sommerhuse og fritidshuse, hvortil der er knyttet persontilmeldinger. Det gælder uanset om beboerne i sommer- og fritidshuse lovligt eller ulovligt anvender husene som boliger. Som introduceret i kap. 2, så er sommer- og fritidshuse uden persontilmeldinger definatorisk ikke opgjort som boliger og indgår derfor ikke i boligbestanden. Med undtagelse af 2011 indgår de blot i bygningsbestanden, hvoraf de udgør ca. 8,4 % per år<sup>27</sup>. Endeligt udgør boliger med uspecificeret art ca. 0,3 %.

Antallet af parcelhuse, etageboliger og rækkehuse mv. er mellem 47.000 og knap 66.000 højere i 2011 sammenlignet med i 2000. Heraf er det kun rækkehusenes andel af boligbestanden, der samlet set er øget i årtiet. Med nogle få undtagelser er andelen for hver boligart ikke ændret væsentligt i perioden. De mest markante ændringer ses for rækkehuse mv. og stuehuse, der gradvist stiger med samlet 1,8 hhv. falder med 1,0 procentpoint.

**Tabel 3.3. Antal og andele af boliger opdelt efter boligart**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Stuehuse	124.572	122.272	120.227	118.927	117.998	116.441	115.453	114.137	112.656	111.314	110.450	108.223
	5,2 %	5,0 %	4,9 %	4,9 %	4,8 %	4,7 %	4,6 %	4,5 %	4,4 %	4,4 %	4,3 %	4,2 %
Parcelhuse	989.575	996.046	1.000.454	1.004.765	1.008.241	1.012.553	1.018.352	1.021.709	1.026.792	1.032.609	1.036.086	1.036.558
	41,0 %	41,1 %	41,1 %	41,0 %	41,0 %	40,7 %	40,6 %	40,5 %	40,5 %	40,5 %	40,5 %	40,4 %
Række-, kæde- og dobb.huse	306.226	311.974	316.834	322.630	330.566	338.924	345.588	351.525	357.072	363.377	368.289	371.846
	12,7 %	12,9 %	13,0 %	13,2 %	13,4 %	13,6 %	13,8 %	14,0 %	14,1 %	14,2 %	14,4 %	14,5 %
Etage- boliger	918.913	924.609	928.922	932.647	935.267	945.123	949.704	952.213	955.670	962.276	966.357	972.967
	38,1 %	38,1 %	38,1 %	38,1 %	38,0 %	38,0 %	37,9 %	37,8 %	37,7 %	37,7 %	37,7 %	38,0 %
Kollegie- boliger	28.794	29.000	29.078	29.268	28.829	28.629	28.637	28.935	29.529	29.762	29.816	29.155
	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,1 %	1,1 %	1,2 %	1,2 %	1,2 %	1,1 %
Boliger i døgninst.	16.094	13.497	13.226	12.932	12.519	8.351	8.451	8.919	8.598	8.530	7.704	5.864
	0,7 %	0,6 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %	0,3 %	0,3 %	0,4 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %
Andre helårsbol.	7.488	6.990	6.986	6.851	6.721	7.312	7.207	7.121	6.741	6.647	6.199	5.187
	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %
Erhvervs- boliger	6.917	6.709	6.562	6.197	6.040	6.678	6.645	6.574	6.662	6.519	6.485	3.727
	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,2 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,3 %	0,1 %
Fritids- boliger	15.759	14.313	13.878	13.726	14.430	14.296	14.589	14.659	15.396	15.863	17.004	18.417
	0,7 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,7 %	0,7 %
Boliger m/ uspec. art.	232	241	213	213	219	9.961	11.162	14.052	15.087	14.042	12.568	10.991
	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,4 %	0,6 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %	0,4 %
<b>Total</b>	<b>2.414.570</b>	<b>2.425.651</b>	<b>2.436.380</b>	<b>2.448.156</b>	<b>2.460.830</b>	<b>2.488.268</b>	<b>2.505.788</b>	<b>2.519.844</b>	<b>2.534.203</b>	<b>2.550.939</b>	<b>2.560.958</b>	<b>2.562.935</b>

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

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

### 3.3. Beliggenheder og geografi

Boligbestandens fordeling på geografiske områder undersøges med to tilgangsvinkler. Boligers placeringer i givne landsdele bruges til at opgøre bestanden på et overordnet niveau. Dernæst opgøres bestanden på et mere lokalt niveau efter bystørrelsen i boligernes områder.

<sup>27</sup> Egen beregning som gennemsnit for årene 2000-10 med anvendelse af Statistikbanken ([www.statistikbanken.dk](http://www.statistikbanken.dk), BYGB11/BYGB1). Det svarer til et gennemsnitligt antal bygninger på 206.000 per år, der er opgjorte som sommerhuse.

Landet inddeles i 11 landsdele svarende til en underopdeling af de fem regioner<sup>28</sup>. Region Hovedstaden deles i fire landsdele (Byen København, Københavns omegn, Nordsjælland og Bornholm). Region Nordjylland anvendes som én landsdel, hvorimod hver af de resterende deles i to. Region Sjælland deles i Østsjælland samt Vest- og Sydsjælland. Region Syddanmark deles i Fyn og Syddanmark. Endeligt deles Region Midtjylland i Østjylland og Vestjylland.

Tabel 3.4 viser beboede boligers antal og andele opdelt efter landsdel. Det fremgår at fem landsdele tegner sig for andele, som overstiger 10 %. Østjylland omfatter i gennemsnit 14,4 % af boligbestanden og efterfølges af Byen København med 14,0 %. Derefter følger Syddanmark (12,7 %), Nordjylland (10,6 %), Vest- og Sydsjælland (10,5 %) samt Bornholm (0,8 %).

Udviklingen i antallet af boliger viser at alle landsdele samlet set oplever stigninger i antal beboede boliger i 2011 relativt til i 2000. Generelt er andelen ikke ændret væsentligt over perioden. De største ændringer ses for Østjylland (stigning på 0,6 procentpoint) og Byen København (fald på 0,5 procentpoint).

**Tabel 3.4. Antal og andele af boliger opdelt efter landsdel**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Byen København	347.799	347.550	347.430	346.453	345.519	346.909	347.735	348.857	350.722	353.389	354.957	356.275
	14,4 %	14,3 %	14,3 %	14,2 %	14,0 %	13,9 %	13,9 %	13,8 %	13,8 %	13,9 %	13,9 %	13,9 %
Københavns omegn	230.571	230.867	231.563	231.951	232.441	233.643	234.787	234.806	234.842	236.155	237.331	236.903
	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,5 %	9,4 %	9,4 %	9,4 %	9,3 %	9,3 %	9,3 %	9,3 %	9,2 %
Nordsjælland	177.727	178.575	179.493	180.456	181.529	184.276	186.349	187.174	187.892	189.575	190.754	191.049
	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,5 %
Bornholm	20.220	20.244	20.368	20.342	20.363	20.566	20.616	20.610	20.600	20.564	20.526	20.416
	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %	0,8 %
Østsjælland	93.310	93.877	94.246	95.153	95.865	97.699	98.960	99.639	100.029	100.525	100.839	101.020
	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	4,0 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %
Vest- og Sydsjælland	251.890	253.077	254.114	255.511	257.190	261.572	263.884	266.553	268.637	269.802	270.207	269.783
	10,4 %	10,4 %	10,4 %	10,4 %	10,5 %	10,5 %	10,5 %	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,5 %
Fyn	212.785	213.776	214.733	216.219	217.883	220.417	221.958	223.350	224.549	225.954	226.478	226.911
	8,8 %	8,8 %	8,8 %	8,8 %	8,9 %	8,9 %	8,9 %	8,9 %	8,9 %	8,9 %	8,8 %	8,9 %
Syddanmark	306.320	307.828	309.462	311.762	313.928	317.205	318.704	321.116	322.649	323.978	324.807	324.972
	12,7 %	12,7 %	12,7 %	12,7 %	12,8 %	12,7 %	12,7 %	12,7 %	12,7 %	12,7 %	12,7 %	12,7 %
Østjylland	340.074	342.918	346.141	349.049	352.062	357.673	361.332	364.797	368.462	372.389	375.688	376.209
	14,1 %	14,1 %	14,2 %	14,3 %	14,3 %	14,4 %	14,4 %	14,5 %	14,5 %	14,6 %	14,7 %	14,7 %
Vestjylland	177.321	178.943	180.086	181.448	182.211	183.998	185.442	186.811	188.327	189.699	189.912	189.781
	7,3 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %
Nordjylland	256.553	257.996	258.744	259.812	261.839	264.310	266.021	266.131	267.494	268.909	269.459	269.616
	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,6 %	10,5 %	10,5 %	10,5 %
<b>Total</b>	<b>2.414.570</b>	<b>2.425.651</b>	<b>2.436.380</b>	<b>2.448.156</b>	<b>2.460.830</b>	<b>2.488.268</b>	<b>2.505.788</b>	<b>2.519.844</b>	<b>2.534.203</b>	<b>2.550.939</b>	<b>2.560.958</b>	<b>2.562.935</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

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

<sup>28</sup> Inddelingen følger DST's metode, der anvender EU/Eurostats geografiske og administrative inddeling (Nomenclature Units Territoriale Statistique), jf. [www.dst.dk/Statistik/dokumentation](http://www.dst.dk/Statistik/dokumentation), "Geografiske inddelinger".

Bystørrelsen undersøges ved at inddele den beboede boligbestand i fem kategorier, der definerer størrelsen af den bymæssige bebyggelse i området, som en bolig er placeret i<sup>29</sup>. Kategorierne er specificerede i tabel 3.5, som viser beboede boligers antal og andele i stil med tidligere tabeller. Hovedstadsområdet omfatter i gennemsnit 23 % af samtlige beboede boliger. Uden for Hovedstadsområdet fordeler boligerne sig på områder med flere end 50.000 indbyggere (ca. 14 %), med mellem 10.000 og 50.000 indbyggere (ca. 22 %), med mellem 1.000 og 10.000 indbyggere (ca. 21 %) og med færre end 1.000 indbyggere (ca. 19 %).

Udviklingen siden år 2000 peger på at områder uden for Hovedstadsområdet med flere end 50.000 indbyggere har oplevet den største fremgang i antal beboede boliger, da antallet samlet set i 2011 er øget med over 78.000 svarende til en stigning på 24 %. Kategoriens andel af bestanden er i samme periode øget med 2,3 procentpoint til 15,8 %. Hovedstadsområdet har oplevet en samlet stigning på over 37.000 beboede boliger, hvilket svarer til en stigning på 7 %. Områder med færre end 1.000 indbyggere har som den eneste kategori oplevet et samlet fald i fra 2000 til 2011 på ca. 22.500 beboede boliger svarende til 5 %.

**Tabel 3.5. Antal og andele af boliger opdelt efter bystørrelse<sup>1</sup>**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hovedstads-området	552.165	552.187	552.480	551.449	551.284	536.214	554.957	581.039	582.722	586.562	588.790	589.408
	22,9 %	22,8 %	22,7 %	22,5 %	22,4 %	21,5 %	22,1 %	23,1 %	23,0 %	23,0 %	23,0 %	23,0 %
≥50.000 indbyggere <sup>2</sup>	326.909	328.635	330.409	332.282	337.518	342.974	356.704	364.451	394.501	397.395	403.166	405.184
	13,5 %	13,5 %	13,6 %	13,6 %	13,7 %	13,8 %	14,2 %	14,5 %	15,6 %	15,6 %	15,7 %	15,8 %
10.000-49.999 indbyggere	532.666	550.511	552.692	554.478	556.393	566.925	586.250	565.450	543.868	547.629	562.714	565.854
	22,1 %	22,7 %	22,7 %	22,6 %	22,6 %	22,8 %	23,4 %	22,4 %	21,5 %	21,5 %	22,0 %	22,1 %
1.000-9.999 indbyggere	520.450	511.508	515.065	517.290	532.562	517.465	530.420	537.914	542.796	549.803	543.857	542.568
	21,6 %	21,1 %	21,1 %	21,1 %	21,6 %	20,8 %	21,2 %	21,3 %	21,4 %	21,6 %	21,2 %	21,2 %
<1.000 indbyggere	482.380	482.810	485.734	492.657	483.073	469.744	477.457	470.983	470.315	469.524	462.430	459.921
	20,0 %	19,9 %	19,9 %	20,1 %	19,6 %	18,9 %	19,1 %	18,7 %	18,6 %	18,4 %	18,1 %	17,9 %
Boliger m/ uspec. bystørrelse	0	0	0	0	0	54.946	0	7	1	26	1	0
	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	2,2 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
<b>Total</b>	<b>2.414.570</b>	<b>2.425.651</b>	<b>2.436.380</b>	<b>2.448.156</b>	<b>2.460.830</b>	<b>2.488.268</b>	<b>2.505.788</b>	<b>2.519.844</b>	<b>2.534.203</b>	<b>2.550.939</b>	<b>2.560.958</b>	<b>2.562.935</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm. 1: Andele summer ikke til 100 i hvert år pga. afrunding.

Anm. 2: Områder uden for Hovedstadsområdet.

Der ses en række relativt store stigninger og fald i antal beboede boliger gennem årtiet for alle kategorier. Informationen på bystørrelse er dog forbundet med mest usikkerhed i årene 2004-06. Det skyldes grundlæggende databruddet i 2004-05, som indebærer at informationen før og efter tilvejebringes af registre med forskellige metoder til data indberetning. Bystørrelsen er tilmed approksimeret i 2005, hvilket også illustreres af den store forekomst af boliger med uspecificeret bystørrelse i samme år (jf. omtale i kap. 2). De relativt store udsving i øvrige år tyder på at identifikationen af bystørrelse er forbundet med en mere general usikkerhed. I 2007-08 sker der eksempelvis alene en stigning på ca. 30.000 beboede boliger for områder uden for Hovedstadsområdet med flere end 50.000 indbyggere.

<sup>29</sup> Det gælder som hovedregel, at et område for bymæssig bebyggelse er afgrænset som en sammenhængende bebyggelse, hvor afstanden mellem huse ikke overstiger 200 meter ([www.kms.dk/Emner/Landkortogtopografi/Bypolygoner/](http://www.kms.dk/Emner/Landkortogtopografi/Bypolygoner/)). Det er en mulighed at benytte en finere kategorisering end den, der anvendes i tabellen.

### 3.4. Størrelser

Boligers størrelser opgøres i undersøgelsen efter boligareal i kvadratmeter<sup>30</sup>. Omtrent halvdelen af den beboede boligbestand består af boliger på mindst 100 m<sup>2</sup>. Det fremgår af tabel 3.6, der viser beboede boligers antal og andele opdelt efter otte intervaller for boligstørrelse. Den mest hyppige størrelse er 120-159 m<sup>2</sup>, der tegner sig for gennemsnitlig 21 % af de beboede boliger. Den anden halvdel af bestanden med boliger på mindre end 100 m<sup>2</sup> domineres af størrelserne 60-79 m<sup>2</sup> og 80-99 m<sup>2</sup>, der har gennemsnitlige andele på ca. 19 %.

Tidligere undersøgelser peger på at boligerne er blevet større over tid. DST påviser eksempelvis at den gennemsnitlige boligstørrelse er steget fra 106,4 til 109,5 m<sup>2</sup> fra 1981 til 2004<sup>31</sup>. Tabel 3.6 danner belæg for at boligerne er blevet større gennem 2000'erne. Årsagen findes i at andelen for boliger på mindre end 120 m<sup>2</sup> reduceres fra 2000 til 2011, hvorimod andelen for boliger på mindst 120 m<sup>2</sup> øges.

**Tabel 3.6. Antal og andele af boliger opdelt efter boligareal**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
0-39 m <sup>2</sup>	86.716	86.018	85.359	84.416	82.723	81.749	79.913	78.125	76.513	75.805	75.519	77.443
	3,6 %	3,5 %	3,5 %	3,4 %	3,4 %	3,3 %	3,2 %	3,1 %	3,0 %	3,0 %	2,9 %	3,0 %
40-59 m <sup>2</sup>	238.955	239.444	239.229	239.397	238.837	237.728	236.074	233.470	231.513	231.412	230.791	231.430
	9,9 %	9,9 %	9,8 %	9,8 %	9,7 %	9,6 %	9,4 %	9,3 %	9,1 %	9,1 %	9,0 %	9,0 %
60-79 m <sup>2</sup>	449.333	451.668	453.524	455.574	457.868	460.907	462.861	463.743	463.931	464.843	465.883	467.296
	18,6 %	18,6 %	18,6 %	18,6 %	18,6 %	18,5 %	18,5 %	18,4 %	18,3 %	18,2 %	18,2 %	18,2 %
80-99 m <sup>2</sup>	458.405	458.789	460.479	462.635	464.947	468.368	471.876	474.006	476.820	479.144	478.428	479.108
	19,0 %	18,9 %	18,9 %	18,9 %	18,9 %	18,8 %	18,8 %	18,8 %	18,8 %	18,8 %	18,7 %	18,7 %
100-119 m <sup>2</sup>	330.904	330.751	330.895	331.961	333.432	336.140	338.360	340.442	342.761	345.225	346.089	346.342
	13,7 %	13,6 %	13,6 %	13,6 %	13,5 %	13,5 %	13,5 %	13,5 %	13,5 %	13,5 %	13,5 %	13,5 %
120-159 m <sup>2</sup>	512.621	516.017	518.617	521.441	524.829	528.135	532.440	535.112	538.215	541.599	544.375	545.271
	21,2 %	21,3 %	21,3 %	21,3 %	21,3 %	21,2 %	21,2 %	21,2 %	21,2 %	21,2 %	21,3 %	21,3 %
160-199 m <sup>2</sup>	211.949	215.574	219.136	222.065	225.687	229.739	234.618	239.612	244.778	250.684	255.587	258.824
	8,8 %	8,9 %	9,0 %	9,1 %	9,2 %	9,2 %	9,4 %	9,5 %	9,7 %	9,8 %	10,0 %	10,1 %
200- m <sup>2</sup>	125.687	127.390	129.141	130.667	132.507	135.698	138.633	141.465	144.783	148.414	151.929	152.673
	5,2 %	5,3 %	5,3 %	5,3 %	5,4 %	5,5 %	5,5 %	5,6 %	5,7 %	5,8 %	5,9 %	6,0 %
Boliger m/ uspec. areal	0	0	0	0	0	9.804	11.013	13.869	14.889	13.813	12.357	4.548
	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,4 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %	0,5 %	0,2 %
<b>Total</b>	<b>2.414.570</b>	<b>2.425.651</b>	<b>2.436.380</b>	<b>2.448.156</b>	<b>2.460.830</b>	<b>2.488.268</b>	<b>2.505.788</b>	<b>2.519.844</b>	<b>2.534.203</b>	<b>2.550.939</b>	<b>2.560.958</b>	<b>2.562.935</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

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

### 3.5. Opførelsetidspunkter

Boligbestandens alder beskrives med boligers opførelsetidspunkter<sup>32</sup>. De kan bruges som grundlag til at skabe indsigt i bestandens holdbarhed og behov for fornyelse. For den ældre del af

<sup>30</sup> Er opgjort som det samlede bruttoetageareal for en bolig- eller erhvervsenhed, der er registreret som felt 311 i BBR. Dermed medregnes arealer til både beboelse og andet end beboelse, dvs. typisk erhvervsformål. Ydervægge samt andele af adgangsarealer og fællesboligarealer medregnes tilmed (jf. definition på [www.bbr.dk](http://www.bbr.dk), "Kommuner", "Regler for ajourføring af BBR", "BBR Instruks", "5.1.2. Arealbegreberne på enhedsniveau"). Der findes en række alternative opgørelser af boligstørrelser, hvor antal værelser eller øvrige, eventuelt vægtede, mål for areal er eksempler. Det er også en mulighed at undersøge beboelsestætheden med boligstørrelse per beboer.

<sup>31</sup> Statistiske Efterretninger 2004:16, "Byggeri og boligforhold" – "Boligtællingen 1. januar 2004", oversigtstabel 3.

<sup>32</sup> Der er reelt tale om tidspunktet for boligers faktiske ibrugtagning.

bestanden skal tidspunkterne dog i visse tilfælde karakteriseres som omtrentlige, da de er anslåede i indberetningen til BBR. Beskrivelsen tager udgangspunkt i en opgørelse af beboede boligers antal og andele af bestanden opdelt efter årti for opførelse. Det er efterfølgende muligt at anslå det årlige antal opførte og nedlagte boliger i 2000'erne<sup>33</sup>.

Det fremgår af tabel 3.7 at de ældste boliger, der er opført før år 1900, i gennemsnit udgør ca. 9 % af den beboede bestand. Boliger opført fra 1900 og frem til 1950 udgør ca. 29 %. Over halvdelen af bestanden er opført i anden halvdel af det 20. århundrede (ca. 57 %). Det seneste årti tegner sig for ca. 4 %, men det dækker selvfølgelig over markante stigninger hvert år fra 2000 til 2011 som følge af boligbestands fornyelse i hvert af disse år.

Udviklingen i antal boliger over tid giver indblik i den beboede boligbestands fornyelse. Tabellens tal i parentes viser ændring i antal boliger i forhold til det efterfølgende år. Ændringer skal fortolkes som antal nedlagte boliger for alle boliger, der er opført før 2000'erne. For boliger, der er opført i 2000'erne, skal ændringer derimod fortolkes som netto antal opførte boliger<sup>34</sup>. I løbet af 2000 opføres netto 12.078 boliger. Det stiger gradvist til et toppunkt i 2006 med 22.993 boliger. De efterfølgende år viser alle fald til et niveau i 2010, hvor der opføres netto 10.534 boliger. Særligt i 2009 sker et markant fald på over 7.400 boliger, og i 2010 er faldet på lidt under 3.800 boliger.

For boliger med opførelsesår tidligere end 1990 gælder det at der årligt nedlægges ca. 2.600-2.900 boliger i perioden 2000-02. Det stiger i 2003 til 5.129 boliger og udvikler sig til 3.891 i 2004 og 5.721 i 2005. Antallet topes i 2006 med 11.667 boliger, hvorefter det falder gradvist i de senere år til ca. 2.000 boliger i 2010. Der ses ikke et tydeligt billede af at ældre boliger nedlægges i større omfang end nyere. Det skyldes i en vis grad at boliger kan forlænge levetiden gennem renoveringer, ombygninger og tilbygninger.

**Tabel 3.7. Antal og andele af boliger opdelt efter årti for boligopførelse<sup>1</sup>**

<i>Antal</i>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1400-1899	235.012	234.580	233.963	233.039	231.955	230.435	228.819	227.159	225.864	224.744	224.262	222.768
	9,7 %	9,7 %	9,6 %	9,5 %	9,4 %	9,3 %	9,1 %	9,0 %	8,9 %	8,8 %	8,8 %	8,7 %
	(-432)	(-617)	(-924)	(-1.084)	(-1.520)	(-1.616)	(-1.660)	(-1.295)	(-1.120)	(-482)	(-1.494)	.
1900-1909	156.365	155.936	155.781	155.324	154.704	153.737	152.876	151.537	150.711	150.029	150.084	149.774
	6,5 %	6,4 %	6,4 %	6,3 %	6,3 %	6,2 %	6,1 %	6,0 %	5,9 %	5,9 %	5,9 %	5,8 %
	(-429)	(-155)	(-457)	(-620)	(-967)	(-861)	(-1.339)	(-826)	(-682)	(55)	(-310)	.
1910-1919	101.163	101.028	100.837	100.750	100.301	99.835	99.137	98.619	98.345	98.239	97.972	97.894
	4,2 %	4,2 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,0 %	4,0 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,8 %	3,8 %
	(-135)	(-191)	(-87)	(-449)	(-466)	(-698)	(-518)	(-274)	(-106)	(-267)	(-78)	.
1920-1929	132.669	132.375	131.930	131.635	131.080	130.550	129.731	128.887	128.180	127.761	127.744	127.615
	5,5 %	5,5 %	5,4 %	5,4 %	5,3 %	5,2 %	5,2 %	5,1 %	5,1 %	5,0 %	5,0 %	5,0 %
	(-294)	(-445)	(-295)	(-555)	(-530)	(-819)	(-844)	(-707)	(-419)	(-17)	(-129)	.
1930-1939	213.068	212.837	212.541	212.011	211.226	210.859	210.221	208.573	207.570	207.018	207.125	207.177
	8,8 %	8,8 %	8,7 %	8,7 %	8,6 %	8,5 %	8,4 %	8,3 %	8,2 %	8,1 %	8,1 %	8,1 %
	(-231)	(-296)	(-530)	(-785)	(-367)	(-638)	(-1.648)	(-1.003)	(-552)	(107)	(52)	.

(fortsættes)

<sup>33</sup> Beskrivelsen anvender ikke information på boligers renoveringer, ombygninger og tilbygninger, boligers konstruktionsmaterialer og lignende forhold, som bør inkluderes i en samlet vurdering af boligbestands holdbarhed og behov for fornyelse.

<sup>34</sup> Netto antal opførte boliger, da ændringer dækker boliger, der både opføres og nedlægges i løbet af 2000'erne.



Tabel 3.7. Fortsat

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1940-1949	141.662	141.563	141.173	141.141	140.881	140.837	140.460	139.595	138.815	138.518	138.373	138.427
	5,9 %	5,8 %	5,8 %	5,8 %	5,7 %	5,7 %	5,6 %	5,5 %	5,5 %	5,4 %	5,4 %	5,4 %
	(-99)	(-390)	(-32)	(-260)	(-44)	(-377)	(-865)	(-780)	(-297)	(-145)	(54)	.
1950-1959	231.195	231.069	230.687	230.534	230.390	230.286	230.041	228.964	227.823	227.539	227.226	226.743
	9,6 %	9,5 %	9,5 %	9,4 %	9,4 %	9,3 %	9,2 %	9,1 %	9,0 %	8,9 %	8,9 %	8,8 %
	(-126)	(-382)	(-153)	(-144)	(-104)	(-245)	(-1.077)	(-1.141)	(-284)	(-313)	(-483)	.
1960-1969	387.801	387.661	387.565	387.430	387.315	387.706	387.409	385.661	384.249	383.906	383.682	383.912
	16,1 %	16,0 %	15,9 %	15,8 %	15,7 %	15,6 %	15,5 %	15,3 %	15,2 %	15,0 %	15,0 %	15,0 %
	(-140)	(-96)	(-135)	(-115)	(391)	(-297)	(-1.748)	(-1.412)	(-343)	(-224)	(230)	.
1970-1979	435.988	435.191	435.123	434.855	434.180	434.278	434.141	432.893	432.014	431.972	431.115	431.104
	18,1 %	17,9 %	17,9 %	17,8 %	17,6 %	17,5 %	17,3 %	17,2 %	17,0 %	16,9 %	16,8 %	16,8 %
	(-797)	(-68)	(-268)	(-675)	(98)	(-137)	(-1.248)	(-879)	(-42)	(-857)	(-11)	.
1980-1989	279.956	279.706	279.749	279.935	279.493	279.111	279.078	278.358	277.942	277.796	277.215	277.375
	11,6 %	11,5 %	11,5 %	11,4 %	11,4 %	11,2 %	11,1 %	11,0 %	11,0 %	10,9 %	10,8 %	10,8 %
	(-250)	(43)	(186)	(-442)	(-382)	(-33)	(-720)	(-416)	(-146)	(-581)	(160)	.
1990-1999	97.519	99.463	99.847	99.738	99.892	99.661	99.778	99.664	99.399	99.457	99.342	99.409
	4,0 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,1 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %	3,9 %
	(1.944)	(384)	(-109)	(154)	(-231)	(117)	(-114)	(-265)	(58)	(-115)	(67)	.
2000-2010	1.792	13.870	26.818	41.404	59.063	80.927	102.837	125.830	148.219	169.965	184.281	194.815
	0,1 %	0,6 %	1,1 %	1,7 %	2,4 %	3,3 %	4,1 %	5,0 %	5,8 %	6,7 %	7,2 %	7,6 %
	(12.078)	(12.948)	(14.586)	(17.659)	(21.864)	(21.910)	(22.993)	(22.389)	(21.746)	(14.316)	(10.534)	.
Boliger m/ uspec. opførelsesår <sup>2</sup>	380	372	366	360	350	10.046	11.260	14.104	15.072	13.995	12.537	5.922
	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,4 %	0,4 %	0,6 %	0,6 %	0,5 %	0,5 %	0,2 %
	(-8)	(-6)	(-6)	(-10)	(9.696)	(1.214)	(2.844)	(968)	(-1.077)	(-1.458)	(-6.615)	.
<b>Total</b>	<b>2.414.570</b>	<b>2.425.651</b>	<b>2.436.380</b>	<b>2.448.156</b>	<b>2.460.830</b>	<b>2.488.268</b>	<b>2.505.788</b>	<b>2.519.844</b>	<b>2.534.203</b>	<b>2.550.939</b>	<b>2.560.958</b>	<b>2.562.935</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm. 1: Andele summer ikke til 100 i hvert år pga. afrunding.

Anm. 2: Boliger med uoplyst opførelsesår eller opførelsesår før år 1400.

For alle boliger, der er opført tidligere end 2000, forventes ændringerne i antal boliger at være negative. Det skyldes at ændringerne i teorien kun kan skyldes nedlæggelser. Usikkerheder i BBR betyder dog at det ikke altid er tilfældet i tabel 3.7. Der er tilsyneladende særlig usikkerhed ved boliger opført i 1990'erne, hvor antallet i flere tilfælde stiger over tid. Derudover skal det understreges at ændringerne vedrører den beboede boligbestand. Hvis en nyopført bolig for eksempel ikke anvendes til beboelse i året for opførelsen, så bliver den med ovenstående metode medregnet som nyopført i året, hvor den for første gang er beboet. Det gælder derfor generelt at ændringerne ikke kan tages for pålydende, men de giver et fingerpeg om omfanget af bolignedlæggelser og -opførelser i det seneste årti.

## 4. Flyttebevægelser

Personers efterspørgsel efter boligforhold ændrer sig over et livsforløb som følge af en lang række årsager. Ændringer af økonomiske forhold såvel som af præferencer for bestemte boligforhold, omgivende miljøer og lokaliseringer gør sig gældende, og de deraf følgende ændringer i efterspørgslen omsættes til flyttebevægelser mellem boliger.

Flyttebevægelserne på det danske boligmarked i 1980'erne og 1990'erne er belyst i Byforum (2001)<sup>35</sup>. Der tegner sig et billede af en særlig stor hyppighed af flytninger blandt de 16-24-årige, som dernæst er faldende fra 25-årige og opefter. Det er også en tendens at flytninger sker i retning af bestemte geografiske områder. Siden begyndelsen af 1990'erne har flytningerne bevæget sig mod det østjyske område (amterne Århus og Vejle) samt hovedstadsområdet (amterne Frederiksborg, Roskilde og København). I 1980'erne er bevægelserne mod det østjyske ligeledes relativt stærk. De geografiske flyttebevægelser er dog i høj grad aldersbetingede eftersom personer i aldre af 25 år eller højere faktisk fraflytter det østjyske og hovedstadsområdet. Bevægelserne mod de to områder er altså båret af de 16-24-årige.

Skifter Andersen (2010) undersøger danskernes flyttebevægelser i det seneste årti<sup>36</sup>. Individuelle præferencer spiller en stor rolle for bevægelserne, men samtidig udgør stedstilknytninger en stor barriere. I lighed med tidligere undersøgelser viser det sig at flyttehyppigheden topper for personer i midten af 20'erne, og at den efterfølgende falder drastisk med højere alder. Flytninger sker først og fremmest lokalt, og et resultat er bl.a. at blot 13 % af flytningerne i 2002 sker med afstande over 50 km. Samtidig er det de 18-24-årige, som flytter over de længste afstande. Skifter Andersen (2010) finder ydermere at 80 % af de beskæftigede, som flytter med afstande over 20 km., oplever et arbejdsskift. Derved er flyttebevægelser ofte forbundet med mobilitet i arbejdskraften. Der er dog belæg for en kausalitet, hvor boligvalg efterfølges af valg af arbejdssted. Endeligt peger resultaterne på at flyttehyppighed stiger med uddannelse, og at den er større for beskæftigede end for personer uden beskæftigelse.

I dette kapitel belyses flyttebevægelser på boligmarkedet i perioden 2000-10. Eksisterende resultater vil blive reproduceret og suppleret af hensyn til analysens motiver. I kap. 4.1 vil metoder og afgrænsninger for analysen blive behandlet. Flytningers omfang vil blive beskrevet i kap. 4.2, hvorefter mulige sammenhænge mellem flyttebevægelser og forskellige forhold vil blive undersøgt. Bevægelser betinget på alder (kap. 4.3), geografisk område (kap. 4.4), boligforhold (kap. 4.5), uddannelses- og beskæftigelsesstatus (kap. 4.6) og familieforhold (kap. 4.7) bliver omfattet.

### 4.1. Metoder og afgrænsninger

Det er muligt at opstille et typisk mønster for personers flytninger over et livsforløb<sup>37</sup>. De første flytninger sker som barn eller ung med forældrene. På et tidspunkt flytter unge hjemmefra, og de efterfølgende flytninger sker uafhængigt af forældrene. Generelt flytter personer hyppigt som unge på grund af hurtige skift i uddannelses- og beskæftigelsesforløb, familie- og

<sup>35</sup> Byforum (2001), kap. 5 anvender udelukkende mellemkommunale flytninger for årene 1982, 1993 og 2000. Ifølge DST's Statistiske Efterretninger (Statistiske Efterretninger 2009:6, "Befolkning og valg" – "Flytninger og vandringer 2008", oversigtstabel 1) udgør de mellem 30 og 35 % af alle flytninger i perioden 1998-2008. Fokus på mellemkommunale flytninger kan betyde at sammenligneligheden med denne analyse svækkes, da der kan ligge anderledes motiver bag mellemkommunale flytninger end bag flytninger inden for samme kommune.

<sup>36</sup> Skifter Andersen (2010) anvender begrebet geografisk mobilitet for personers flytning af bopæl over længere afstande. Det er dog uklart, hvordan der skelnes mellem geografisk mobilitet og lokale flytninger.

<sup>37</sup> Mønsteret i denne undersøgelse er opstillet med inspiration i "idealforløbet" for personers oprykning på boligmarkedet over et livsforløb, som er beskrevet i Christensen, Christoffersen, Madsen-Østerbye & Smitt (1988), kap. 7.1.

husstandsforhold, økonomisk råderum og lignende. Samtidig finder de sjældent den foretrukne bolig i de første forsøg. Det skaber et "oprykningsmønster" for unge på boligmarkedet, som det er beskrevet i Christensen, Christoffersen, Madsen-Østerbye & Smitt (1988) og Hjelmar (2009). Her forbedrer unge gradvist sine boligforhold ved at flytte mellem boliger. Som voksne har personerne ofte fundet sig til rette i den foretrukne bolig og er mere etablerede med få skift i for eksempel beskæftigelsesforløb og husstandsforhold. Derfor forventes flyttehyppigheden at være lavere for voksne end for unge<sup>38</sup>. På baggrund af disse overvejelser kan personers flyttemønster over et livsforløb summeres til følgende stadier:

- Person flytter som barn eller ung med sine forældre.
- Person flytter som ung hjemmefra.
- Person flytter som ung uafhængigt af sine forældre for første gang.
- Person flytter som ung uafhængigt af sine forældre for anden gang.
- Osv.
- Person flytter som voksen for første gang.
- Person flytter som voksen for anden gang.
- Osv.

Stadierne i flyttemønsteret er kendetegnede ved forskellige forhold, som undersøges i det følgende. En flytning mellem boliger defineres som en hændelse, der er indtruffet ultimo året. Hvis en persons bopælsadresse i primo år  $t + 1$  er forskellig fra adressen i primo år  $t$ , så betegnes personen som værende flyttet i år  $t$ <sup>39</sup>. Det betyder at personer, som flytter mere end én gang i løbet af et år, blot registreres med én flytning i året<sup>40</sup>. Med opsætningen i dette arbejdsrapport kan unge grundlæggende opleve fire kategorier af flytninger, fordi de registreres som enten hjemmeboende eller udeboende i år  $t$  hhv.  $t + 1$ . De kan (a) fraflytte hjemmet, (b) tilflytte hjemmet, (c) forblive hjemmeboende samt (d) forblive udeboende<sup>41</sup>. Der laves ikke en tilsvarende kategorisering af voksnes flytninger, da de per definition er udeboende<sup>42</sup>.

Flyttebevægelserne bliver ikke opdelt på køn. Det er dog mest sandsynligt at kønnenes adfærd ved flytninger er forskellige. Det er der blandt andet skabt belæg for i kap. 2.2, hvor kvinder viser sig at være udeboende væsentlig tidligere end mænd. Ligeledes finder Hjelmar (2009), at kvinder typisk fraflytter hjemmet som 18-20-årige og mændene som 21-23-årige. Undersøgelsen anvender ikke forskelle i indkomstforhold til at belyse flyttebevægelser. Indkomstforhold har efter al sandsynlighed betydning for bevægelserne, da de udgør personers økonomiske forhold for at realisere bestemte boligforhold.

<sup>38</sup> Der kan også argumenteres for et "nedrykningsmønster" for ældre på boligmarkedet, hvor de søger mod mindre boliger eller ældreboliger. Det kan skyldes udtræden af arbejdsmarkedet og deraf ændrede økonomiske muligheder, skift i familie- og husstandsforhold eller lign.

<sup>39</sup> Under forudsætning af at en person har en boligadresse i både år  $t$  og  $t + 1$ . Hvis der ikke er registreret oplysninger på både kommunenummer og adressekode i  $t + 1$ , så bliver personen registreret med ukendt flytning, dvs. at personen har oplevet hverken en flytning eller en ikke-flytning. En konsekvens er at udvandrede eller indvandrede personer registreres med ukendt flytning.

<sup>40</sup> Dermed registreres midlertidige flytninger ikke i tilfælde, hvor en person har samme bopælsadresse i både primo år  $t$  og primo år  $t + 1$ .

<sup>41</sup> Personer, som er 29 år og hjemmeboende i år  $t$ , overgår per definition til at være udeboende i år  $t + 1$ , men det betyder ikke nødvendigvis at de registreres som værende flyttet i løbet af  $t$ .

<sup>42</sup> Derved betragtes voksne som en form for "restgruppe". Det indgår dog i overvejelserne på sigt at opdele voksne, da de formentlig ikke udgør en homogen gruppe med hensyn til bl.a. flyttebevægelser. En mulighed er at kategorisere voksnes flytninger på civil status i år  $t$  og  $t + 1$ , hvorved pardanelse og -splittelse bliver central.

## 4.2. Omfanget af flytninger

Undersøgelsen baseres på et årligt antal flytninger, der varierer mellem ca. 627.000 og 715.000. Det fremgår af tabel 4.1 at omfanget er relativt stabilt omkring 640.000 flytninger i perioden 2000-02, hvorefter det stiger med over 60.000 flytninger i 2003. Omfanget forbliver på et højt niveau med flere end 700.000 flytninger i 2003-05. I 2006 falder det med ca. 30.000 flytninger, og i 2008 er omfanget igen tæt på niveauet for perioden 2000-02. Efter endnu et markant fald i 2009 er omfanget i 2010 tilbage omkring 640.000 flytninger. Forløbet indikerer at flyttehyppigheden på det danske boligmarked er konjunkturbetinget. Det bemærkes at de relative årlige ændringer i hyppigheden er større for voksne end unge i de fleste år. Den markante stigning i 2003 skyldes i høj grad en stigning i voksnes flytninger. Således stiger antallet af flytninger blandt voksne med 17 % fra 2002 til 2003, hvorimod det blot stiger med 5 % blandt unge.

Tabellen viser at de fleste flytninger foretages af unge, der i gennemsnit står bag 59 %. Opsplitningen af unges flytninger påviser at ca. 17 % sker ved at de fraflytter hjemmet, hvorimod ca. 4 % sker ved at de tilflytter hjemmet. Unge, som flytter med forældre og derved forbliver hjemmeboende, udgør ca. 32 % af flytningerne. Ca. 44 % sker ved at udeboende flytter uafhængigt af forældre.

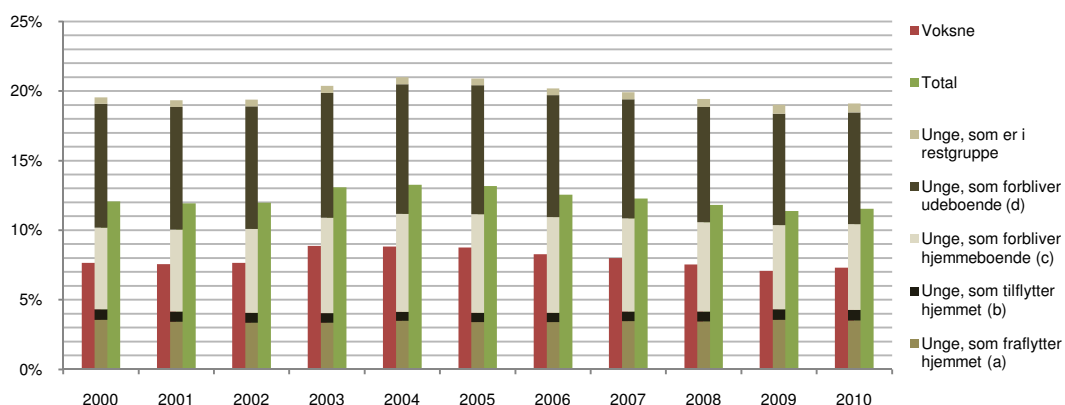
**Tabel 4.1. Antal flytninger i alt**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Unge	387.417	382.906	383.249	401.031	412.183	409.190	393.908	389.801	382.332	376.821	380.027
Fraflytte hjemmet (a)	70.667	67.750	66.322	65.935	68.390	66.615	66.344	68.002	67.909	70.731	69.730
Tilflytte hjemmet (b)	14.841	14.547	14.076	13.579	12.803	12.861	12.968	13.496	14.062	14.788	15.145
Forblive hj.boende (c)	116.086	116.773	119.001	134.951	137.986	138.805	134.108	131.014	126.224	119.698	122.902
Forblive udeboende (d)	176.390	174.502	174.392	176.954	182.826	181.099	170.962	167.062	162.843	159.026	159.391
Restgruppe	9.433	9.334	9.458	9.612	10.178	9.810	9.526	10.227	11.294	12.578	12.859
Voksne	255.434	254.429	258.807	301.997	302.266	302.271	287.166	278.972	264.670	250.165	259.185
<b>Total</b>	<b>642.851</b>	<b>637.335</b>	<b>642.056</b>	<b>703.028</b>	<b>714.449</b>	<b>711.461</b>	<b>681.074</b>	<b>668.773</b>	<b>647.002</b>	<b>626.986</b>	<b>639.212</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Restgruppe indeholder unge, som ikke kan kategoriseres som hjemme- og udeboende ved flytning.

**Figur 4.1. Flytteandele i alt**



Kilder: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Restgruppe indeholder unge, som ikke kan kategoriseres som hjemme- og udeboende ved flytning.

Figur 4.1 udtrykker antallet af flytninger relativt til befolkningens størrelse. Flytteandelen for den samlede danske befolkning ligger årligt på 11-13 %<sup>43</sup>. For voksne ligger andelen på 7-9 %, mens den for unge ligger på 19-21 %.

Omfanget af flytninger på det danske boligmarked i 2000'erne kan summeres til at cirka hver femte ung og hver tiende voksen person flytter mindst én gang i løbet af et år. Omfanget bør dog også belyses ved at undersøge hvor mange, der flytter mere end én gang i året.

Tabel 4.2 viser antallet af personer, som foretager et givent antal flytninger i året ifølge DST<sup>44</sup>. Personer med én flytning udgør mellem 81 og 85 % af det totale antal personer, som flytter i året. De resterende flytter mere end én gang, hvoraf hovedparten flytter to gange. Tabellen viser endvidere en approksimation af det totale antal flytninger. Den kan sammenlignes med det totale antal personer med mindst én flytning, som er udgangspunktet i denne analyse. Konsekvensen ved at anvende årlige data er, ifølge tabel 4.2, at ca. 16-19 % af flytningerne hvert år ikke registreres, fordi de optræder som personers flytning nummer to, tre eller derover i året<sup>45</sup>. Det forventes samtidig at disse flytninger er koncentrerede på unge, fordi de har højere flyttehyppighed end voksne. Dermed udgør årlige BBR-data en usikkerhed i arbejdspapirets afdækning af flyttebevægelser på det danske boligmarked, hvilket forventes særligt at gælde for unge personer<sup>46</sup>.

**Tabel 4.2. Antal personer med givent antal flytninger i løbet af året**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Med 1 flytning	563.670	564.383	567.617	587.598	618.811	626.780	608.020	596.325	574.851
Med 2 flytninger	102.880	101.412	98.783	99.898	103.635	101.536	96.683	92.029	90.633
Med 3 flytninger	20.369	18.969	19.003	18.877	18.542	17.558	16.460	14.403	14.306
Med 4 flytninger	4.562	4.224	3.982	3.816	3.789	3.561	3.077	2.295	2.616
Med 5 flytninger	1.103	948	932	899	868	749	635	417	500
Med 6 flytninger	346	267	248	249	205	198	141	112	96
Med 7 flytninger	111	63	86	58	57	51	49	37	27
Med 8 flytninger	37	22	27	17	19	23	11	5	5
Med 9 flytninger	10	10	7	9	7	5	4	1	7
Med min. 10 flytninger	9	9	2	5	8	5	1	2	3
<b>Total antal personer</b>	<b>693.097</b>	<b>690.307</b>	<b>690.687</b>	<b>711.426</b>	<b>745.941</b>	<b>750.466</b>	<b>725.081</b>	<b>705.626</b>	<b>683.044</b>
Total antal flytninger	857.629	848.149	845.169	865.951	903.127	902.339	867.572	835.857	812.897

Kilde: Statistiske Efterretninger fra Danmarks Statistik, "Befolkning og valg" – "Flytninger og vandringer".

Anm.: Total antal flytninger er baseret på egne beregninger, hvor det antages at personer med min. 10 flytninger i året flytter præcis 10 gange i året.

<sup>43</sup> Andele er beregnet som antal personer med mindst én flytning i året relativt til alle personer, dvs. inkl. personer for hvem det er ukendt om de er flyttet. Det sker bl.a. ud fra overvejslen, at en væsentlig del af personerne med ukendt information på flytning oplever dødsfald. Ulempen er at ud- og indvandrede personer bliver opgjort som ikke-flyttede. Af tabel A4.1 fremgår, at gennemsnitlig ca. 128.000 personer har ukendt information på flytning svarende til et gennemsnit på knap 2,5 % af populationen.

<sup>44</sup> Antal flytninger er i denne undersøgelse opgjort som lavere end i de Statistiske Efterretninger af DST. Det ses ved at sammenligne "Total" i tabel 4.1 og "Total antal personer" i tabel 4.2. Det skyldes sandsynligvis at flytninger identificeres på forskellige måder. DST indhenter information på flytninger i kommunernes folkeregister, hvortil personer er forpligtigede til at indberette flytteoplysninger. Det vurderes at identifikationen af flytninger i denne undersøgelse via adresseoplysninger fører til en approksimation af antal flytninger, som er lavere end det faktiske antal.

<sup>45</sup> Beregnet som difference mellem "Total antal personer" og "Total antal flytninger" divideret med "Total antal flytninger" (i pct.).

<sup>46</sup> En sammentælling i tabel 4.2 viser at 108.193 personer (ud af 683.044) flytter mere end én gang i løbet af 2008. Af DST's Statistiske Efterretninger 2009:6, "Befolkning og valg" – "Flytninger og vandringer 2008", oversigtstabel 2 fremgår det ved en sammentælling at 71.185 (ud af 108.193) er unge, hvorimod at 37.008 er voksne.

### 4.3. Aldersbetingede flyttebevægelser

Opsætningen med unge og voksne personer anvendes ud fra en præmis om at flyttebevægelser er tæt forbundet med alderen. Analysen har allerede vist at omfanget er forskelligt for unge og voksne. Det undersøges nærmere i dette kapitel med aldersbetingede flytteandele og gennemsnitsaldrer ved flytninger.

Flytteandele for femårs aldersintervaller fremgår af tabel 4.3. Hyppigheden for flytninger er størst blandt 20-24-årige, hvor mellem 37 og 41 % vælger at flytte mindst én gang i året. Andelen udgør 20-22 % for 15-19-årige samt 10-12 % for børn og unge under 15 år. Med få undtagelser er flytteandelen for personer over 24 år faldende med et højere aldersinterval.

Flytteandelene er relativt stabile i perioden 2000-02, men i 2003 stiger de med mellem 1,0 og 1,4 procentpoint for alle aldersintervaller. Andelenes reduceres svagt allerede i 2004 for aldersintervallerne fra 45 år og opetter, hvorimod 20-34-årige igen oplever stigninger i andele på over 1,0 procentpoint. I 2005 er der mindre udsving på under 0,5 procentpoint. Det generelle fald i omfanget af flytninger i perioden 2006-09 ses også i tabel 4.3, hvor flytteandele for samtlige aldersintervaller reduceres i hvert år. I 2010 er udviklingen vendt for alle på nær de 15-24-årige.

**Tabel 4.3. Flytteandele opdelt efter aldersinterval**

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
0-14 år	10,8	10,7	10,7	11,9	12,1	12,1	11,6	11,4	11,0	10,3	10,6
15-19 år	20,6	20,3	20,4	21,5	22,3	22,2	22,0	21,8	21,3	21,3	20,6
20-24 år	37,5	37,7	38,5	39,5	41,1	40,7	39,4	39,1	38,4	38,2	37,5
25-29 år	25,5	25,4	25,8	27,0	28,5	29,0	27,8	27,3	26,2	25,1	25,5
30-34 år	16,4	16,3	16,6	17,8	18,8	19,1	18,4	17,8	17,1	16,1	16,8
35-39 år	11,3	11,2	11,3	12,5	13,0	12,9	12,4	12,2	11,7	11,3	11,6
40-44 år	8,4	8,3	8,4	9,6	9,8	9,9	9,5	9,3	9,0	8,8	9,0
45-49 år	6,5	6,6	6,6	7,9	7,8	7,9	7,6	7,5	7,1	7,0	7,3
50-54 år	5,2	5,2	5,2	6,5	6,3	6,5	6,2	6,0	5,7	5,5	5,7
55-59 år	4,6	4,5	4,5	5,7	5,4	5,4	5,1	4,9	4,5	4,3	4,4
60-64 år	4,6	4,5	4,6	5,8	5,4	5,3	4,8	4,5	4,1	3,6	3,9
65-69 år	4,5	4,4	4,5	5,8	5,4	5,1	4,5	4,3	3,7	3,2	3,4
70- år	5,1	5,1	5,4	6,6	6,2	5,9	5,3	5,1	4,8	4,4	4,5

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

*Anm.: Andele er beregnet som antal personer med mindst én flytning i året relativt til alle personer, dvs. inkl. personer for hvem det er ukendt om de er flyttet.*

Den gennemsnitlige alder ved flytninger varierer mellem 29 og 31 år i perioden 2000-10. Alderen stiger med 1,2 år over de første fire år og falder efterfølgende med 1,3 år i 2004-09. En væsentlig forklaring af denne udvikling skal formentlig findes i udsvingene i omfanget af voksnes flytninger. Dette fremgår af tabel 4.4, der også viser gennemsnitsalderen for voksne og unge betinget på kategorier af flytninger. Voksne flytter i gennemsnit i en alder af 47-48 år, mens unge er 17-18 år. Opsplitningen af sidstnævnte viser som forventet at børn og unge, som flytter med sine forældre, er de yngste med en gennemsnitlig alder på 7-8 år. Unge, som fraflytter hjemmet, er 19-20 år og efterfølges af unge, som tilflytter hjemmet på 20-21 år. Udeboende unge, som forbliver udeboende, er 23-24 år.

**Tabel 4.4. Gennemsnitlig alder ved flytning**

Antal år	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Unge	18,1	18,1	18,1	17,8	17,7	17,7	17,6	17,6	17,6	17,8	17,7
Fraflytte hjemmet (a)	20,1	20,1	20,1	20,1	19,9	19,8	19,7	19,6	19,6	19,6	19,7
Tilflytte hjemmet (b)	21,1	21,1	21,1	20,9	20,8	20,8	20,7	20,7	20,7	20,9	20,9
Forblive hj.boende (c)	7,1	7,2	7,2	7,5	7,4	7,5	7,6	7,7	7,7	7,8	7,8
Forblive udeboende (d)	23,9	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	23,9	23,8	23,6	23,5	23,5
Restgruppe	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,5	26,5	26,5	26,5
Voksne	46,7	46,8	47,1	48,0	47,4	47,2	47,0	47,0	47,1	47,0	47,1
<b>Total</b>	<b>29,5</b>	<b>29,6</b>	<b>29,8</b>	<b>30,7</b>	<b>30,3</b>	<b>30,2</b>	<b>30,0</b>	<b>29,9</b>	<b>29,7</b>	<b>29,4</b>	<b>29,6</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Restgruppe indeholder unge, som ikke kan kategoriseres som hjemme- og udeboende ved flytning.

#### 4.4. Geografisk betingede flyttebevægelser

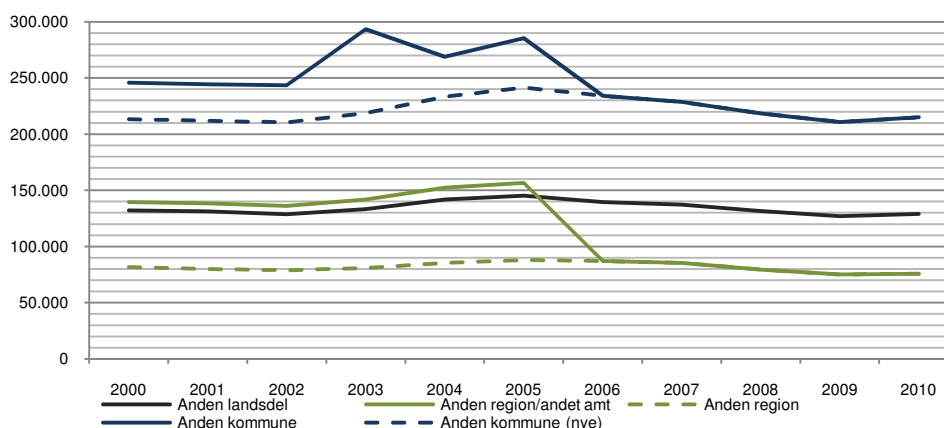
Mobilitet i arbejdskraften er en vigtig parameter for et velfungerende arbejdsmarked. For at kunne øge samfundets produktivitet og vækst er der behov for at personer vil søge til de arbejdssteder, hvor de er mest produktive. I dette kapitel belyses omfanget af flyttebevægelser på tværs af geografiske områder. Tidligere undersøgelser i blandt andet Byforum (2001) og Skifter Andersen (2010) danner grundlag til en forventning om at personer med givne karakteristika flytter til bestemte geografiske områder. Derfor analyseres det om bestemte aldersgrupper søger mod særlige landsdele og bystørrelser.

Figur 4.2 viser udviklingen i antal flytninger per år på tværs af geografiske områder på tre niveauer<sup>47</sup>. Det mest aggregerede niveau anvender de fem regioner, som blev dannet med kommunalreformen i 2007. Antallet af tværregionale flytninger varierer mellem ca. 75.150 og 87.100 i perioden 2006-10. Før 2006 varierer antallet af flytninger på tværs af amter mellem ca. 136.100 og 156.700. Det andet niveau opdeler Danmark i 11 landsdele. Flytninger på tværs af landsdele udgør i antal mellem ca. 127.100 og 145.200. Det fremgår at udviklingen i antal flytninger på tværs af både regioner og landsdele er relativt stabil. De falder i perioden 2000-02, stiger i 2003-05 og falder i 2006-09, hvorefter der igen ses svage stigninger i 2010. Det markante fald i tværregionale flytninger i 2006 skyldes at flytninger forinden er opgjort på de tidligere amter.

Dermed udviser omfanget af flytninger på tværs af regioner og landsdele ikke tilsvarende markante udsving, som ses i det samlede antal flytninger. Det er i højere grad tilfældet for tværkommunale flytninger, der anvendes som det mest disaggregerede niveau. Frem til og med 2005 varierer antallet mellem 243.400 og 293.300. I lighed med det samlede antal flytninger ses en markant stigning i de tværkommunale i 2003, hvilket dog efterfølges af et fald i 2004. Flytninger i 2006-10 baseres på de nye kommuner og falder fra 234.200 til 215.100. En væsentlig del af faldet fra 2005 til 2006 skyldes overgangen til nye og færre kommuner<sup>48</sup>.

<sup>47</sup> Identifikation af flytninger i forhold til kommune, landsdel og region er behæftet med usikkerhed. For gennemsnitlig 3,5 % af flytningerne kan fra- og/eller tilflytningsregion/-amt ikke identificeres. For gennemsnitlig 2,6 % kan fra- og/eller tilflytningslandsdel ikke identificeres. Ligeledes kan der ikke identificeres fra- og/eller tilflytningskommune for 2,6 % af flytningerne.

<sup>48</sup> Antallet af gamle kommuner er 275 i 2000-02. Det reduceres til 271 i 2003 på grund af sammenlægningen af Bornholms fire kommuner. I 2006 reduceres det til 270 som følge af sammenlægningen af Ærøskøbing og Marstal kommuner, hvorefter kommunalreformen følger i 2007 med en reduktion til 98 nye kommuner som konsekvens.

**Figur 4.2. Antal flytninger til anden region, landsdel og kommune**

Kilder: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Flytninger i 2000-05 er opgjort på amter samt gamle kommuner, hvorimod flytninger i 2006 og frem er opgjort på regioner samt de nye kommuner. De stiplede kurver i 2000-05 er beregnet ved konvertering af amter og gamle kommuner til regioner og nye kommuner.

I tabel 4.5 analyseres geografisk betingede flytninger med andelen af flytninger, som sker på tværs af landsdele opdelt på femårs aldersintervaller. De 20-24-årige flytter mest hyppigt på tværs af landsdele. Generelt gælder det at andelen er stigende med højere aldersinterval indtil de 20-24-årige. Derefter er andelen faldende med undtagelse af 50-59-årige.

Andele af flytninger, som sker på tværs af landsdele er stabile frem til 2003, hvor der ses relativt store fald for de fleste aldersintervaller og særligt de 40-69-årige. I 2004 ses udsving, hvor andele for alle på nær 20-29-årige stiger med mere end 1,0 procentpoint. Det er særligt udtalt for 50-59- og 60-69-årige med stigninger på henholdsvis 3,2 og 3,6 procentpoint. Udviklingen i 2005 og frem er mere stabil med udsving på mindre end 1 procentpoint, men med enkelte undtagelser.

**Tabel 4.5. Andel af flytninger, som er til anden landsdel, opdelt efter aldersinterval**

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
0-14 år	16,9	17,2	16,5	15,6	17,0	17,2	17,1	16,7	16,2	15,3	15,2
15-19 år	22,9	22,4	22,5	21,7	22,8	22,7	22,7	23,6	23,3	23,9	23,6
20-24 år	26,6	26,3	26,0	26,0	25,7	25,9	26,4	26,9	26,9	26,9	27,1
25-29 år	25,2	25,6	24,5	24,2	24,6	24,4	24,5	24,6	24,4	24,3	24,1
30-39 år	21,6	22,0	21,4	20,6	21,8	22,1	21,7	21,2	21,3	20,7	20,9
40-49 år	18,0	17,8	17,3	15,7	17,3	17,5	17,7	17,6	17,3	17,1	16,9
50-59 år	19,2	19,6	19,1	16,2	19,9	18,8	18,9	19,0	18,2	18,7	18,5
60-69 år	15,1	15,7	16,1	14,1	17,2	17,5	17,8	18,0	17,1	18,3	18,5
70- år	7,6	7,2	7,5	6,8	8,5	8,0	8,4	8,5	8,1	8,5	8,8
<b>Total</b>	<b>21,2</b>	<b>21,2</b>	<b>20,7</b>	<b>19,5</b>	<b>20,8</b>	<b>20,8</b>	<b>20,9</b>	<b>20,9</b>	<b>20,7</b>	<b>20,7</b>	<b>20,7</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Personer, som registreres uden fra- og/eller tilflytningslandsdel anvendes ikke i beregninger.

Tabel 4.6 viser en optælling af netto antal flytninger på tværs af landsdele fra 2000 til 2010, dvs. antal tilflytninger minus antal fraflytninger<sup>49</sup>. Unge søger hovedsageligt til Byen København og

<sup>49</sup> I løbet af år  $t$  vælger et antal personer at flytte mellem landsdele. Personernes landsdel i primo år  $t$  udgør fraflytningslandsdelen, hvorimod landsdelen i primo år  $t + 1$  udgør tilflytningslandsdelen. Ved at trække antallet af personer, som fraflytter en given landsdel i løbet af år  $t$ , fra antallet af personer, som har denne landsdel som tilflytningslandsdel i løbet af år  $t$ , fås netto antal flytninger til landsdelen i år  $t$ .



Østjylland, som i alle år har positiv netto tilflytning. Tilflytningen til Byen København er med et årligt gennemsnit på netto 6.893 unge væsentligt højere end for Østjylland med netto 2.554. De øvrige ni landsdele har netto tilflytninger, der er tættere på nul. Bornholm og Vestjylland skiller sig ud ved at have negativ netto tilflytning af unge i alle år. Det skal tages i betragtning at et væsentligt antal flytninger ikke kan tildeles en landsdel, som det er vist i sidste række for unge henholdsvis voksne.

Optællingen af netto antal flytninger for voksne tegner et andet billede af flyttebevægelserne på tværs af landsdele. Der sker særligt en søgning væk fra Byen København, som i gennemsnit 4.698 voksne netto fraflytter hvert år. Det er sandsynligt at mange af flytningerne fra Byen København udmønter sig i flytninger til Nordsjælland samt Vest- og Sydsjælland, der oplever en årlig gennemsnitlig netto tilflytning på henholdsvis 2.593 og 3.705 voksne. De øvrige landsdele oplever alle en gennemsnitlig årlig netto tilflytning på op til 1.575 voksne. Tabellen viser endda at alle landsdele uden for Byen København har positiv netto tilflytning af voksne i alle år fra 2000 til 2010, men med undtagelse af Københavns omegn i 2006.

**Tabel 4.6. Netto antal flytninger til given landsdel**

<i>Antal</i>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Unge til anden landsdel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Byen København	7.518	6.326	4.998	5.123	6.170	4.973	5.786	6.962	7.984	9.732	10.249
Københavns omegn	551	896	416	571	277	-126	-661	-209	458	1029	704
Nordsjælland	261	129	-60	-350	392	142	-772	-1.222	-892	-703	-1.177
Bornholm	-172	-127	-187	-214	-221	-237	-194	-196	-221	-310	-211
Østsjælland	258	134	506	58	784	385	-72	-592	-376	-277	-91
Vest- og Sydsjælland	618	633	1.236	1.420	1.609	864	1.035	734	-745	-1.564	-1.591
Fyn	-490	-119	639	717	1.023	529	431	128	-97	-152	-3
Sydjylland	-327	-154	-254	314	97	-1.440	-691	-691	-1.035	-1.650	-1.674
Østjylland	1.661	1.677	2.613	2.675	4.094	2.211	2.229	2.336	2.537	3.254	2.811
Vestjylland	-200	-87	-215	-635	-441	-329	-673	-503	-675	-1.512	-1.341
Nordjylland	-172	9	109	-115	-29	-1.273	-862	-310	-648	-785	-610
Ukendt landsdel	-9.506	-9.317	-9.801	-9.564	-13.755	-5.699	-5.556	-6.437	-6.290	-7.062	-7.066
<i>Andel af unges flytninger</i>	<i>2,5 %</i>	<i>2,4 %</i>	<i>2,6 %</i>	<i>2,4 %</i>	<i>3,3 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>1,7 %</i>	<i>1,6 %</i>	<i>1,9 %</i>	<i>1,9 %</i>
<b>Voksne til anden landsdel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Byen København	-3.859	-4.292	-4.228	-4.747	-5.370	-6.540	-5.241	-4.746	-4.864	-3.902	-3.888
Københavns omegn	805	836	535	698	749	289	-352	418	1.503	1.891	2.100
Nordsjælland	2.480	2.615	2.345	2.246	4.108	2.959	1.909	1.486	2.636	2.712	3.031
Bornholm	276	381	290	287	336	271	238	172	126	136	139
Østsjælland	696	752	1.016	612	1.625	1.193	372	230	504	699	712
Vest- og Sydsjælland	3.875	3.877	3.816	4.449	5.975	3.699	4.233	3.823	2.565	1.982	2.458
Fyn	1.014	1.010	1.350	1.678	2.462	1.147	1.401	1.206	918	836	832
Sydjylland	1.468	1.681	1.809	2.007	2.725	1.241	1.520	1.540	928	1.122	1.284
Østjylland	1.088	1.071	1.344	1.495	2.990	669	691	852	800	1.028	1.166
Vestjylland	1.098	1.034	1.165	751	1.148	706	1.021	882	782	358	361
Nordjylland	1.350	1.235	1.284	1.516	1.938	724	417	997	784	588	551
Ukendt landsdel	-10.291	-10.200	-10.726	-10.992	-18.686	-6.358	-6.209	-6.860	-6.682	-7.450	-8.746
<i>Andel af voksnes flytninger</i>	<i>4,0 %</i>	<i>4,0 %</i>	<i>4,1 %</i>	<i>3,6 %</i>	<i>6,2 %</i>	<i>2,1 %</i>	<i>2,2 %</i>	<i>2,5 %</i>	<i>2,5 %</i>	<i>3,0 %</i>	<i>3,4 %</i>
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

I tabel 4.7 analyseres de geografisk betingede flyttebevægelser mod givne bystørrelser. Det sker med en optælling af netto antal flytninger til områder af en given (by)størrelse i 2000-10. Hovedstadsområdet oplever en netto tilflytning af unge (gennemsnitlig 7.113 personer) og netto fraflytninger af voksne (gennemsnitlig 3.202 personer). Områder uden for hovedstadsområdet med flere end 100.000 indbyggere oplever ligeledes tilflytning af unge og fraflytning af voksne, men i mindre omfang. Med enkelte undtagelser sker der en tilflytning af både unge og voksne til områder med mellem 20.000 og 100.000 indbyggere. For områder med færre end 20.000 indbyggere gælder det at der i gennemsnit sker en netto fraflytning af unge, men der ses væsentlige udsving i perioden 2000-10. På nær landområder med færre end 200 indbyggere, så oplever de samme områder samtidig en netto tilflytning af voksne i alle år. De sidste rækker for unge og voksne viser at relativt mange flytninger ikke kan tildeles en bystørrelse ved fra- og/eller tilflytning. Det understreges at resultaterne i tabel 4.7 er knyttet til de samme usikkerheder, som er præsenteret i kap. 3.3.

**Tabel 4.7. Netto antal flytninger til område med given bystørrelse**

<i>Antal</i>	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Unge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hovedstadsområdet	8.206	6.944	5.191	5.906	6.150	1.329	8.118	6.492	8337	10.511	11.060
≥100.000 indbyggere	2.875	3.333	3.828	4.079	916	605	2.573	2.776	3152	5.114	5.017
50.000-99.999 indbyggere	520	438	387	468	4.938	326	495	4.403	573	693	983
20.000-49.999 indbyggere	2.690	1.485	804	2.171	-293	1.031	-1.158	-2.476	837	1.927	1.788
10.000-19.999 indbyggere	1.452	-142	-235	-735	2.383	489	-1.391	-1.793	-739	154	-878
5.000-9.999 indbyggere	-2.131	-966	-861	905	-2.389	384	912	-555	-560	-2.221	-935
1.000-4.999 indbyggere	-2.019	-1.745	-1.257	375	679	683	66	1.137	490	-1.705	-1.463
200-999 indbyggere	-808	-1.015	-328	235	99	330	-43	-128	-928	-1.971	-2.248
<200 indbyggere	-1.279	985	2.272	-3.840	-3.177	522	-4.021	-3.418	-4892	-5.440	-6.258
Ukendt bystørrelse	-9.506	-9.317	-9.801	-9.564	-9.306	-5.699	-5.551	-6.438	-6270	-7.062	-7.066
<i>Andel af unges flytninger</i>	<i>2,5 %</i>	<i>2,4 %</i>	<i>2,6 %</i>	<i>2,4 %</i>	<i>2,3 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>1,4 %</i>	<i>1,7 %</i>	<i>1,6 %</i>	<i>1,9 %</i>	<i>1,9 %</i>
<b>Voksne</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hovedstadsområdet	-3.006	-3.601	-4.118	-4.014	-7.157	1.604	-3.128	-4.643	-3328	-2.051	-1.779
≥100.000 indbyggere	-2.148	-2.050	-2.294	-1.845	-4.623	418	-3.096	-2.787	-2446	-1.800	-1.915
50.000-99.999 indbyggere	251	148	136	244	3.504	303	51	3.027	227	371	559
20.000-49.999 indbyggere	3.051	2.102	1.137	1.917	2.301	1.042	-62	-400	2233	2.669	3.361
10.000-19.999 indbyggere	3.480	1.907	1.464	2.035	5.382	562	1.756	1.284	2494	2.358	1.703
5.000-9.999 indbyggere	1.878	2.177	1.715	4.432	1.783	429	4.450	2.859	2662	1.795	2.107
1.000-4.999 indbyggere	6.514	5.842	4.981	8.923	9.879	981	8.125	9.013	7176	5.472	4.976
200-999 indbyggere	2.303	1.458	1.734	2.875	1.765	388	1.892	1.285	1101	473	964
<200 indbyggere	-2.032	2.217	5.971	-3.575	-2.542	631	-3.789	-2.779	-3477	-1.837	-1.230
Ukendt bystørrelse	-10.291	-10.200	-10.726	-10.992	-10.292	-6.358	-6.199	-6.859	-6642	-7.450	-8.746
<i>Andel af unges flytninger</i>	<i>4,0 %</i>	<i>4,0 %</i>	<i>4,1 %</i>	<i>3,6 %</i>	<i>2,5 %</i>	<i>2,1 %</i>	<i>2,2 %</i>	<i>2,5 %</i>	<i>2,5 %</i>	<i>3,0 %</i>	<i>3,4 %</i>

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

#### 4.5. Flyttebevægelser betingede på boligforhold

Der er grund til at forvente at boligforholdene ændres over en persons livsforløb, som det argumenteres i forbindelse med opstillingen af analysens metode. For eksempel vælger mange

unge de mindre lejeboligtyper under uddannelsesforløb og i starten af arbejdslivet og skifter senere til ejerboliger eller større lejeboligtyper, når det økonomiske råderum er tilstrækkeligt. I dette kapitel belyses personers bevægelser mellem boliger, hvis forhold udtrykkes med boligtype og boligart.

Tabel 4.8 bruges til at analysere valget af boligtype ved tilflytning. Flyttebevægelser for unge personer udmønter sig oftest i flytninger til lejeboliger, særligt private udlejningsboliger. Det ses ved at gennemsnitlig 29 % af unges flytninger hvert år sker til ejerboliger samtidig med at gennemsnitlig 35 % sker til private udlejningsboliger. Almene boliger tegner sig også for en væsentlig andel af unges flytninger (gennemsnitlig 21 %). De resterende flytninger sker til øvrige typer af lejeboliger og til boliger med uoplyst type. Tabellen viser endvidere flytteandele til en given boligtype opdelt på kategorier af unge personer. Unge, som fraflytter hjemmet, flytter oftest i private udlejningsboliger. Det ses at unge, som enten flytter hjem til eller med forældre, oftest havner i ejerboliger. Ligeledes er det populært blandt unge, der flytter som udeboende, at vælge ejerboligtypen, men det overgås af valget af private udlejningsboliger.

For voksne personer er det mest populært at flytte i enten ejerboliger eller private udlejningsboliger. Flytteandelen til ejerboliger er med gennemsnitlig 34 % højere for voksne end for unge, hvorimod andelen til private udlejningsboliger er lavere for voksne (gennemsnitlig 27 %). Flytninger til almene boliger er ligeså hyppig blandt voksne som blandt unge, da gennemsnitlig 21 % af voksnes flytninger sker hertil.

For ejerboliger ses det at andelen af flytninger hertil falder markant i løbet af 2000'erne. I 2010 er andelen for unge 14 procentpoint og for voksne 15 procentpoint lavere end i 2000. Der ses udsving i de mellemliggende år, og det samlede fald skyldes i høj grad markante fald i 2004 og 2009. Det kan være et tegn på at flyttebevægelserne på det danske boligmarked er konjunkturbetingede<sup>50</sup>. Faldet i flytteandelen til ejerboliger i f.eks. 2004 kan være forårsaget af store prisstigninger på ejerboligmarkedet, som har skabt en barriere for flytninger til denne boligtype. En anden indikation er at flyttehyppigheden på lejeboligmarkedet er større end på ejerboligmarkedet. Det skyldes en kombination af to ting. For det første viser tabel 4.8 at en større andel af flytninger sker til lejeboliger frem for ejerboliger. For det andet fremgår det af tabel 3.1 at den beboede bestand af lejeboliger er mindre end for ejerboliger. Resultaterne er dog i det hele taget forbundet med usikkerhed, fordi andelen af flytninger til boliger med uoplyst type udviser store udsving i perioden til niveauer, som er særligt høje i 2004-06 og 2009-10.

En svaghed i ovenstående analyse i forhold til det boligøkonomiske projekt er at det ikke er muligt at behandle forældre købte boliger som en særskilt boligtype. Udeboende unge, som er beboere i sådanne boliger registreres som beboere i private udlejningsboliger. Der kan argumenteres for at der findes elementer af ejerboligtypen i unges valg af forældre købte boliger, hvorved det kan være hensigtsmæssigt at udskille forældre købte boliger i tabel 4.8.

<sup>50</sup> Det samlede fald i andelen af flytninger til ejerboliger skal, ligesom de årlige udsving, fortolkes med forsigtighed, fordi det kun i mindre grad modsvares af en stigning i andelen af flytninger til lejeboliger. De markante fald i 2004 og 2009 for ejerboliger (mellem 5,0 og 9,3 procentpoint) er således sammenfaldende med stigninger for boliger med uoplyst type på mindst 6,1 procentpoint.

Tabel 4.8. Andel af flytninger til boliger af given type

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Unge</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Ejerbolig	35,3	34,5	33,6	33,9	29,0	29,2	26,5	29,9	27,3	21,9	21,2
Fraflytte hjemmet (a)	3,9	3,6	3,3	3,1	2,7	2,5	2,4	2,5	2,4	2,3	2,2
Tilflytte hjemmet (b)	2,7	2,7	2,6	2,3	2,1	2,1	2,1	2,3	2,4	2,6	2,6
Forblive hj.boende (c)	14,1	14,0	13,8	15,2	12,6	12,9	11,5	13,8	12,5	9,0	9,1
Forblive udeboende (d)	14,0	13,6	13,3	12,8	11,1	11,2	10,0	10,7	9,4	7,5	6,8
Restgruppe	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,5	0,5
Almen bolig	21,0	21,0	21,0	21,2	19,9	19,7	19,8	20,7	21,2	20,3	22,6
Fraflytte hjemmet (a)	3,6	3,5	3,5	3,4	3,3	3,4	3,7	4,0	4,3	4,0	4,4
Tilflytte hjemmet (b)	0,6	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7
Forblive hj.boende (c)	7,5	7,6	7,7	8,2	7,8	7,5	7,3	7,4	7,3	7,1	7,8
Forblive udeboende (d)	8,5	8,4	8,4	8,2	7,5	7,6	7,6	8,0	8,3	7,9	8,9
Restgruppe	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,8
Andelsbolig	6,4	6,5	6,6	6,8	6,6	6,5	6,2	7,1	7,3	6,2	7,0
Fraflytte hjemmet (a)	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,1	1,3	1,4	1,3	1,5
Tilflytte hjemmet (b)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Forblive hj.boende (c)	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,0	1,2	1,2	1,0	1,3
Forblive udeboende (d)	4,0	4,0	4,1	4,2	4,1	3,9	3,8	4,2	4,3	3,5	3,8
Restgruppe	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3
Offentlig udlejningsbolig	1,7	1,7	1,7	1,4	1,2	1,2	1,0	1,2	1,2	1,1	1,2
Fraflytte hjemmet (a)	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3
Tilflytte hjemmet (b)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forblive hj.boende (c)	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2
Forblive udeboende (d)	0,8	0,8	0,8	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,6	0,7
Restgruppe	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Privat udlejningsbolig	34,5	35,5	36,2	35,2	34,1	32,9	32,1	35,8	36,7	37,4	36,1
Fraflytte hjemmet (a)	8,9	8,7	8,6	8,1	7,6	7,0	6,9	8,5	8,4	8,4	7,9
Tilflytte hjemmet (b)	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4
Forblive hj.boende (c)	6,7	7,3	7,9	8,3	8,5	8,5	8,8	8,7	9,2	9,8	9,6
Forblive udeboende (d)	17,8	18,3	18,5	17,6	16,9	16,3	15,3	17,2	17,4	17,4	16,8
Restgruppe	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	1,0	1,3	1,4	1,4
Uoplyst boligtype	1,0	1,0	0,9	1,4	9,1	10,5	14,3	5,3	6,4	12,6	11,8
<b>Voksne</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Ejerbolig	41,0	39,8	38,8	41,4	32,1	33,3	27,8	35,0	32,7	25,3	25,8
Almen bolig	22,0	22,0	22,0	21,3	19,6	18,9	18,6	20,4	20,8	20,5	23,1
Andelsbolig	5,4	5,9	6,2	6,4	6,6	6,4	5,8	6,8	6,8	5,6	6,6
Offentlig udlejningsbolig	5,1	5,0	5,2	4,6	3,8	3,6	3,2	3,7	3,7	3,6	4,4
Privat udlejningsbolig	25,2	26,0	26,5	24,8	25,6	25,3	26,8	27,0	27,8	29,5	27,3
Uoplyst boligtype	1,3	1,4	1,3	1,6	12,2	12,4	17,8	7,0	8,1	15,6	12,7

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Restgruppe indeholder unge, som ikke kan kategoriseres som hjemme- og udeboende ved flytning.

Personers valg af boligart ved tilflytning analyseres med tabel 4.9. Etageboliger udgør den mest hyppige art i forbindelse med unges flyttebevægelser, da gennemsnitlig 51 % af unges flytninger

hvert år sker hertil. Vi har tidligere set at en stor del af den beboede boligbestand består af parcelhuse, og denne art udgør også en stor andel af unges flytninger (gennemsnitlig 28 %). Kollegieboliger tegner sig for gennemsnitlig 3,5 % af unges flytninger hvert år, men andelen skal ses i lyset af at en lille del af den beboede boligbestand består af kollegier. Kategoriseringen af unges flytninger viser at de, som fraflytter hjemmet, oftest flytter i etageboliger. Parcelhuse er derimod den mest hyppige art for forældres boliger i tilfælde, hvor unge enten flytter hjem til eller med forældre. Endeligt er etageboliger den mest hyppige art blandt unge, der flytter som udeboende.

Etageboliger og parcelhuse er også de mest hyppige boligarter blandt voksnes flytninger. Førstnævnte optræder ved gennemsnitlig 41 % af flytningerne hvert år, hvilket er 33 % for parcelhusene. Dernæst er række-, kæde- og dobbelthuse en populær art, der sker ved gennemsnitlig 17 % af flytningerne.

Udviklingen fra 2000 til 2010 udtrykker en væsentlig forskydning i andelen af flytninger til en given boligart. De største absolutte forskydninger for den samlede periode optræder for parcelhuse og etageboliger. I 2010 er andelen af flytninger til parcelhuse således faldet med ca. 5 procentpoint i forhold til 2000, hvorimod andelen af flytninger til etageboliger er steget med ca. 6 procentpoint. Der er ikke klare tegn på at danskernes søgning mod bestemte boligarter er konjunkturbetinget, fordi udsvingene i de mellemliggende år overordnet set peger i forskellige retninger.

Analysen af unges valg af boligart indeholder en væsentlig svaghed. Det bunder i at mange unges boligforhold registreres upræcist i BBR i tilfælde, hvor de er beboere i delejligheder, værelser o.lign. Problemet er at de optræder med boligforhold, der gælder den samlede bolig, som anvendes til delejlighed eller som indeholder udlejningsværelser.

**Tabel 4.9. Andel af flytninger til boliger af given art**

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Unge</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Stuehus	4,3	4,1	4,0	4,1	3,7	3,7	3,7	3,5	3,4	3,2	3,0
Fraflytte hjemmet (a)	0,6	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,3
Tilflytte hjemmet (b)	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Forblive hj.boende (c)	1,8	1,8	1,8	2,0	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6	1,4	1,3
Forblive udeboende (d)	1,5	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0
Restgruppe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Parcelhus	30,0	29,6	29,6	30,3	28,8	29,3	29,0	28,1	26,8	24,9	25,1
Fraflytte hjemmet (a)	2,9	2,6	2,5	2,4	2,2	2,0	2,0	2,0	2,1	2,2	2,1
Tilflytte hjemmet (b)	2,2	2,2	2,1	1,9	1,8	1,8	1,8	1,9	2,0	2,2	2,2
Forblive hj.boende (c)	13,6	13,6	14,0	15,2	14,5	15,1	15,1	14,6	13,8	12,2	12,7
Forblive udeboende (d)	10,9	10,8	10,6	10,4	9,9	10,0	9,7	9,2	8,4	7,8	7,6
Restgruppe	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Række-, kæde-, dobbelthus	10,4	10,6	10,4	11,0	10,6	10,7	10,5	10,4	10,6	11,0	10,8
Fraflytte hjemmet (a)	1,2	1,2	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,1
Tilflytte hjemmet (b)	0,4	0,5	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Forblive hj.boende (c)	4,7	4,8	4,8	5,5	5,2	5,2	5,2	5,2	5,4	5,5	5,4
Forblive udeboende (d)	3,9	3,9	3,8	3,8	3,8	3,8	3,6	3,5	3,5	3,6	3,6
Restgruppe	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2

(fortsættes)

Tabel 4.9. Fortsat

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Etagebolig	49,4	49,9	49,9	49,2	50,2	50,2	49,8	50,5	51,9	54,2	55,2
Fraflytte hjemmet (a)	11,3	11,2	10,9	10,6	10,8	10,8	11,2	11,7	12,0	12,8	12,8
Tilflytte hjemmet (b)	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,9	0,9
Forblive hj.boende (c)	9,4	9,8	10,0	10,5	10,9	10,9	10,7	10,6	10,7	11,5	12,0
Forblive udeboende (d)	26,3	26,5	26,7	25,8	26,2	26,2	25,7	25,8	26,5	26,8	27,2
Restgruppe	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,5	1,6	1,9	2,2	2,3
Kollegiebolig	3,7	3,7	3,7	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,6	3,3
Fraflytte hjemmet (a)	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4
Tilflytte hjemmet (b)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forblive hj.boende (c)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forblive udeboende (d)	2,0	2,0	2,0	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,7
Restgruppe	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Bolig i døgninstitution	0,6	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4
Fraflytte hjemmet (a)	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Tilflytte hjemmet (b)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forblive hj.boende (c)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forblive udeboende (d)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Restgruppe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anden helårsbolig	0,6	0,6	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3
Fraflytte hjemmet (a)	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Tilflytte hjemmet (b)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forblive hj.boende (c)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
Forblive udeboende (d)	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
Restgruppe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erhvervsbolig	0,7	0,6	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,6	0,3
Fraflytte hjemmet (a)	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1
Tilflytte hjemmet (b)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forblive hj.boende (c)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
Forblive udeboende (d)	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
Restgruppe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fritidsbolig	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Fraflytte hjemmet (a)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilflytte hjemmet (b)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Forblive hj.boende (c)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Forblive udeboende (d)	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Restgruppe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Uoplyst boligart	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,1	1,7	2,1	1,8	1,4	1,3
<b>Voksne</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Stuehus	4,1	4,0	3,8	4,3	3,4	3,6	3,6	3,4	3,4	3,2	3,0
Parcelhus	34,3	33,6	33,6	35,4	32,1	33,8	33,2	32,3	31,2	28,8	28,8
Række-, kæde-, dobbelthus	15,9	16,2	16,5	17,8	16,9	16,5	16,5	16,7	16,9	17,4	17,2
Etagebolig	39,8	40,4	40,4	37,7	39,9	39,9	39,8	40,2	41,8	44,6	46,1
Kollegiebolig	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2

(fortsættes)

Tabel 4.9. Fortsat

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Bolig i døgninstitution	3,5	3,4	3,2	2,5	1,8	1,6	1,7	1,5	1,5	1,3	1,0
Anden helårsbolig	0,5	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	0,3
Erhvervsbolig	0,7	0,6	0,6	0,5	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,2
Fritidsbolig	0,9	0,9	1,1	1,0	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,6
Uoplyst boligart	0,1	0,1	0,1	0,1	3,5	2,1	2,9	3,5	2,9	2,2	1,6

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Restgruppe indeholder unge, som ikke kan kategoriseres som hjemme- og udeboende ved flytning. Uoplyst boligart indeholder boliger med ukendt information på art.

#### 4.6. Uddannelses- og beskæftigelsesbetingede flyttebevægelser

Uddannelse og beskæftigelse forventes at have væsentlig betydning for danskernes adfærd på boligmarkedet. I dette kapitel behandles personers højest fuldførte uddannelse og socioøkonomiske status på tidspunktet umiddelbart efter at en flytning har fundet sted. Dernæst belyses omfanget af flytninger, der optræder samtidig med skift i den socioøkonomiske status.

Grundlæggende skelnes der mellem personer, der har fuldført uddannelse af en given varighed. Alle personer registreres med en højest fuldført uddannelse, der kategoriseres som lang videregående (LV), mellemlang videregående (MV), kort videregående (KV), erhvervsfaglig (EF), gymnasial (GY) eller grundskole (GS)<sup>51</sup>. Tabel 4.10 viser andelen af unges og voksnes flytninger, der foretages af personer med en given uddannelseskategori.

Flytteandele i forhold til unges og voksnes socioøkonomiske statuskategori er opstillet i tabel 4.11<sup>52</sup>. For unge anvendes fire kategorier. På den ene side kan de indgå i arbejdsstyrken som beskæftigede eller ledige. På den anden side kan de stå uden for arbejdsstyrken, fordi de er enten uddannelsessøgende eller ikke. Sidstnævnte omfatter blandt andet unge på orlov, i aktiveringsforløb, på kontanthjælp og på førtidspension samt børn i alderen 0-15 år. For voksne anvendes otte statuskategorier. Beskæftigede, ledige og uddannelsessøgende udgør fortsat hver sin kategori. Derimod underopdeles ikke-uddannelsessøgende i fem kategorier bestående af personer midlertidigt uden for arbejdsstyrken (bl.a. voksne på orlov), kontanthjælpsmodtagere m.fl. (inkl. voksne i aktiveringsforløb), førtidspensionister, tilbagetrukne (primært efterlønnere og folkepensionister) og øvrige uden for arbejdsstyrken<sup>53</sup>.

Tabellerne viser at ca. 17 % af unges flytninger sker ved at de fraflytter hjemmet, som vi også har set i kap. 4.2. Hovedparten af disse unge har enten fuldført grundskolen (knap 1/2 i gennemsnit) eller tilmed en gymnasial uddannelse (flere end 1/3). De fleste er samtidig beskæftigede eller uddannelsessøgende (ca. 4/5).

<sup>51</sup> Kategoriseringen følger DREAMs uddannelsesmodel (Thomsen (2011)), men her anvendes færre uddannelseskategorier. Personer under uddannelse er i gang med en ordinær uddannelse og er 16 år eller derover, men de registreres også med en højest fuldført uddannelse. Alle under 16 år registreres med grundskole som højest fuldført uddannelse, uanset om den faktisk er fuldført.

<sup>52</sup> Kategoriseringen følger DREAMs socioøkonomiske fremskrivning. Der anvendes færre kategorier i denne analyse end de 36 statuskategorier, der benyttes i Hansen & Hansen (2011).

<sup>53</sup> De øverste 14 kategorier i Hansen & Hansen (2011), tabel 3.1 indgår som beskæftigede, hvorefter de efterfølgende fire indgår som ledige. Dernæst følger to kategorier med uddannelsessøgende. Kategorierne for arbejdsmarkedsorlov, barselsorlov og modtagere af sygedagpenge indgår som midlertidigt uden for arbejdsstyrken. Kontanthjælpsmodtagere m.fl. omfatter aktiverede (forsikrede og ikke-forsikrede) samt modtagere af uddannelsesyndelse, revalideringsyndelse, ledighedsyndelse, kontanthjælp og introduktionsyndelse. Tilbagetrukne omfatter modtagere af overgangsyndelse, efterløn, folkepension og tjenestemandspension.

Unge, der flytter tilbage til hjemmet, udgør ca. 4 % af unges flytninger. Grundskolen optræder igen som højest fuldførte uddannelse for ca. halvdelen af de unge. Dernæst følger unge med en gymnasial (flere end 1/4) eller en erhvervsfaglig uddannelse (knap 1/5). Vendes blikket mod socioøkonomisk status, så er de fleste i beskæftigelse eller uddannelsessøgende (ca. 4/5).

Ca. 32 % af unges flytninger dækker hjemmeboende, der flytter med sine forældre. Næsten alle er enten i gang med grundskolen eller har den som højest fuldførte uddannelse. Langt de fleste er samtidig registreret som værende ikke-uddannelsessøgende og uden for arbejdsstyrken (flere end 9/10). Det indikerer at overvejende børn under 16 år oplever flytninger med sine forældre.

Gruppen af unge, som flytter uafhængigt af forældrene, står for ca. 44 % af alle unges flytninger. Op imod halvdelen af de unge har en gymnasial eller erhvervsfaglig uddannelse som højest fuldførte, hvorimod færre er registreret med grundskolen (knap 1/3). Derudover er de hovedsageligt i beskæftigelse eller uddannelsessøgende (flere end 4/5).

Voksnes uddannelse og socioøkonomiske status i forbindelse med flyttebevægelser kan analyseres med de nederste rækker i tabellerne. De fleste voksne er registreret med grundskolen som højest fuldførte uddannelse (flere end 1/3) og lidt færre med en erhvervsfaglig uddannelse (ca. 1/3). Herefter følger de mellemlange videregående uddannelser (ca. 1/7). Der ses en tendens i 2000'erne, hvor uddannelsesniveaet i forbindelse med flytninger er stigende. Andelen af voksne med blot grundskolen falder gradvist, hvorimod andelen af voksne med en videregående uddannelse generelt stiger. Med hensyn til socioøkonomisk status sker voksnes flytninger oftest for beskæftigede (ca. 3/5) og i mindre grad for tilbagetrukne (ca. 1/6).

**Tabel 4.10. Andel af flytninger opdelt på uddannelse**

Andele i pct.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Unge</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Fraflytte hjemmet (a)										
GS uddannelse	7,5	7,6	7,4	7,6	7,7	7,9	8,1	8,5	8,8	8,3
GY uddannelse	6,5	6,2	6,0	5,9	5,9	6,3	6,7	6,6	7,2	7,3
EF uddannelse	3,1	2,9	2,6	2,5	2,3	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
KV uddannelse	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1
MV uddannelse	0,2	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
LV uddannelse	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Tilflytte hjemmet (b)										
GS uddannelse	1,7	1,7	1,6	1,5	1,5	1,6	1,7	1,8	1,8	1,8
GY uddannelse	1,0	1,0	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	1,0	1,1	1,2
EF uddannelse	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6	0,7	0,7
KV uddannelse	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
MV uddannelse	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
LV uddannelse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0
Forblive hjemmeboende (c)										
GS uddannelse	30,0	30,6	33,1	33,0	33,5	33,6	33,1	32,5	31,3	31,8
GY uddannelse	0,3	0,3	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
EF uddannelse	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
KV uddannelse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MV uddannelse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
LV uddannelse	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

(fortsættes)





Tabel 4.11. Fortsat

Andele i pct.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Voksne</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Beskæftiget	59,2	59,4	57,2	57,0	58,1	59,8	61,8	62,3	59,5	56,1
Ledig	5,6	5,2	5,5	6,3	6,1	5,1	3,9	2,9	2,1	4,0
Uddannelsessøgende	2,8	2,7	2,5	2,7	2,8	3,0	3,1	3,1	3,2	3,2
Midlertidigt uden for arb.styrken	1,7	1,5	2,0	2,2	2,1	2,1	2,1	2,2	3,3	3,4
Kontanthjælpsmodtager m.fl.	5,6	5,4	5,9	5,6	5,7	5,3	4,5	4,6	6,1	7,0
Førtidspensionist	6,5	6,5	6,7	7,0	6,7	6,3	6,4	6,6	7,0	7,3
Tilbagetrukken	15,7	16,3	17,5	16,5	15,7	15,4	15,5	15,4	14,8	15,1
Øvrige uden for arb.styrken	2,9	3,1	2,6	2,7	2,8	2,9	2,7	2,8	3,9	4,0

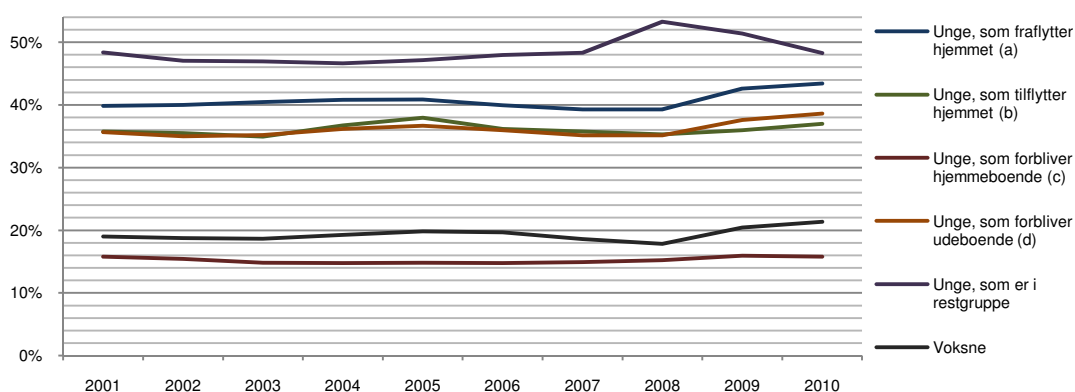
Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Restgruppe indeholder unge, som ikke kan kategoriseres som hjemme- og udeboende ved flytning.

Omfanget af flytninger, der optræder samtidig med væsentlige skift i personers socioøkonomiske status, analyseres med figur 4.3<sup>54</sup>. Overgange fra for eksempel beskæftigelse til ledighed og fra førtidspension til folkepension medregnes som skift. Personers afslutning af en uddannelse og indtræden i arbejdsstyrken medregnes ligeledes som skift, hvorimod overgange fra én uddannelse til en anden (eksempelvis fra gymnasial studerende til studerende på en videregående uddannelse) ikke medregnes. Skift inden for en socioøkonomisk statuskategori medregnes ikke. Det gælder blandt andet overgange fra efterløn til folkepension.

For gennemsnitlig 41 % af unge, der fraflytter hjemmet, gælder det at flytninger umiddelbart er forbundet med et skift i den socioøkonomiske statuskategori. Ca. 31 % af udeboende unge, der tilflytter hjemmet oplever et skift. Det er på samme niveau som udeboende unge, der ikke tilflytter hjemmet. Skift i socioøkonomisk status optræder mindre hyppigt i forbindelse med hjemmeboendes unges flytninger med forældrene (ca. 15 %). Det skyldes formentlig at disse flytninger overvejende foretages af børn under 16 år. Endeligt er ca. 19 % af voksnes flytninger forbundet skift i statuskategorien. Med undtagelse af nogle udsving i de seneste to-tre år, så har andelen i figur 4.3 været relativt stabile siden 2001.

Figur 4.3. Andele af flytninger, der optræder samtidig med skift i socioøkonomisk statuskategori



Kilder: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Restgruppe indeholder unge, som ikke kan kategoriseres som hjemme- og udeboende ved flytning.

<sup>54</sup> Med 'væsentlige' skift forstås skift mellem to socioøkonomiske statuskategorier (ud af de otte, som er defineret for voksne ovenfor) fra år  $t$  til  $t + 1$ . Med 'samtidig' forstås at både flytning og skift i statuskategori optræder i løbet af år  $t$ .

#### 4.7. Flyttebevægelser betingede på familieforhold

Flyttebevægelser er ofte forbundet med ændringer i familieforhold<sup>55</sup>. Betydningen af disse ændringer analyseres med omfanget af flytninger, der optræder samtidig med skift i partnerstatus<sup>56</sup>. Forinden analysen er det nødvendigt at fastlægge centrale begreber. En husstand identificeres som en bopælsadresse, hvormed en husstand udgøres af samtlige personer med samme adresse uanset disses familieforhold. Personer i en familie er, ud over samme adresse, knyttet til hinanden ved bestemte relationer (jf. DST's E-familie begreb), der kan identificere dem med status som enlige eller i parforhold. Konkret skelnes der mellem udeboende enlige personer ("*enlig*") og udeboende personer i et ægtepar, registreret partnerskab, samlevende eller samboende par ("*par*"). Hjemmeboende er per konstruktion enlige personer.

Tabel 4.12 viser andelen af unges og voksnes flytninger opdelt på partnerstatus før (primo år  $t$ ) og efter flytningen (primo år  $t + 1$ ) finder sted. Hovedparten af unge, som fraflytter hjemmet, er enlige i  $t + 1$  (ca. 7/10 i gennemsnit). Unge, som flytter hjem til forældre, kommer oftest fra en status som enlige i  $t$  (ca. 3/4). Den største del af unge, der flytter som udeboende, har uændret partnerstatus. Det fremgår af, at op i mod 7/10 af disse er enlige henholdsvis i parforhold både før og efter flytning. De resterende skifter fra enlig til parforhold (ca. 1/5) og vice versa (ca. 1/10). For voksne gælder det at gennemsnitlig ca. 3/4 har uændret partnerstatus i forbindelse med flytninger. Den resterende fjerdedel oplever derimod skift ved enten at indtræde i (ca. 1/9) eller udtræde af et parforhold (ca. 1/8).

**Tabel 4.12. Andel af flytninger opdelt på partnerstatus før og efter flytning**

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Unge</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Fraflytte hjemmet (a)											
<i>Enlig<sub>t+1</sub></i>	12,6	12,4	12,1	11,7	11,8	11,6	12,1	12,5	12,9	13,8	13,5
<i>Par<sub>t+1</sub></i>	5,7	5,3	5,2	4,8	4,8	4,7	4,7	5,0	4,9	5,0	4,9
Tilflytte hjemmet (b)											
<i>Enlig<sub>t</sub></i>	2,9	2,8	2,7	2,6	2,4	2,4	2,5	2,7	2,8	3,0	3,1
<i>Par<sub>t</sub></i>	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	0,9	0,9
Forblive hjemmeboende (c)	30,0	30,5	31,1	33,7	33,5	33,9	34,0	33,6	33,0	31,8	32,3
Forblive udeboende (d)											
<i>Enlig-Enlig<sub>t+1</sub></i>	16,4	16,5	16,5	16,3	16,7	16,6	16,5	16,5	17,1	17,8	17,7
<i>Enlig-Par<sub>t+1</sub></i>	9,8	9,6	9,7	9,0	9,1	9,0	8,8	9,0	8,8	8,7	8,5
<i>Par-Enlig<sub>t+1</sub></i>	5,2	5,3	5,3	5,1	4,9	4,9	4,9	4,9	5,0	5,0	4,9
<i>Par-Par<sub>t+1</sub></i>	14,1	14,2	14,0	13,7	13,7	13,8	13,1	12,5	11,7	10,7	10,8
Restgruppe	2,4	2,4	2,5	2,4	2,5	2,4	2,4	2,6	3,0	3,3	3,4
<b>Voksne</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Enlig-Enlig<sub>t+1</sub></i>	32,5	32,6	33,7	33,2	33,9	33,0	32,5	32,9	34,3	36,8	36,3
<i>Enlig-Par<sub>t+1</sub></i>	12,2	12,1	11,8	10,5	11,1	11,2	11,5	11,9	12,2	12,7	12,5
<i>Par-Enlig<sub>t+1</sub></i>	12,4	12,7	12,8	11,7	12,0	11,9	12,1	12,3	12,9	13,8	13,4
<i>Par-Par<sub>t+1</sub></i>	42,9	42,6	41,8	44,6	43,1	43,9	43,9	42,9	40,6	36,8	37,8

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Restgruppe indeholder unge, som ikke kan kategoriseres som hjemme- og udeboende ved flytning.

<sup>55</sup> Det findes i blandt andet Skifter Andersen (2010), side 102-4.

<sup>56</sup> Partnerstatus bruges til at udtrykke familieforhold. Med 'samtidig' forstås at både flytning og skift i partnerstatus optræder i løbet af år  $t$ .

## 5. Konklusion

Arbejdsrapporten har tilvejebragt en registerbaseret undersøgelse af den beboede boligbestand og flyttebevægelserne på det danske boligmarked i det 21. århundrede. Datagrundlaget udgøres af Bygnings- og boligregistret (BBR) og en samkøring af en række registre med baggrundsinformation på danskerne og deres familier. Datakvaliteten i BBR spiller derfor en vigtig rolle for resultaterne. Usikkerhederne ved BBR vurderes at være mest kritiske frem til 2005, hvorefter en løbende forbedret kvalitet har reduceret dem væsentligt frem til i dag.

Danskerne fordeler sig på et stadigt større antal af boliger, og der sker samtidig forskydninger mod boliger, der er karakteriserede af bestemte forhold. Den beboede boligbestand er derfor blevet kortlagt for perioden 2000-11 i forhold til forskellige boligkarakteristika. Lidt over halvdelen af bestanden er ejerboliger, men andelen har været faldende gennem årtiet. Lejeboligers andel har samlet set været stigende som følge af en større søgning mod andelsboliger. Parcelhuse, etageboliger samt række-, kæde- og dobbelthuse er klart de mest dominerende boligarter, da de udgør mere end 90 % af de beboede boliger. Der ses ikke væsentlige forskydninger i arternes andele af bestanden gennem årtiet. Resultaterne for den geografiske fordeling af boliger viser ikke tegn på at de 11 landsdele har oplevet store relative forskydninger i andelen af bestanden. Det er der derimod tegn på, når der ses på fordelingen af boliger i forhold til bystørrelse. Gennem årtiet er en stigende andel placeret i områder med mindst 50.000 indbyggere. Samtidigt er en faldende andel placeret i områder med færre end 1.000 indbyggere. Omtrent halvdelen af bestanden omfatter boligstørrelser på mindst 100 m<sup>2</sup>, og der er belæg for at boligerne er blevet større siden 2000. Året for boligers opførelse er indeholdt i BBR, om end det er forbundet med nogen usikkerhed. Knap 60 % af boligerne er opført i anden halvdel af det 20. århundrede, særligt i løbet af 1960'erne og 1970'erne. Antallet af nyopførte boliger i 2000'erne toppe i 2006, hvor antallet af nedlagte boliger ligeledes er på sit højeste.

Flyttebevægelserne på boligmarkedet er tilsyneladende konjunkturbetingede, da de i flere henseender varierer i takt med de seneste op- og nedgange i konjunkturerne. Det fremgår af kortlægningen af danskernes flyttebevægelser for perioden 2000-10, som tilmed viser at variationen er større for voksne end for unge. Omfanget af flytninger kan summeres til at i gennemsnit hver femte ung og hver tiende voksen hvert år vælger at flytte bolig. For de unge gælder det at ca. 17 % af flytningerne sker ved at de flytter hjemmefra. Resultaterne viser at flytteandelen er tæt forbundet med personers alder. Andelen er således stigende indtil de 20-24-årige, hvorefter den generelt er faldende med højere aldersinterval. Tilbøjeligheden til at flytte over længere afstande på tværs af landsdele er også størst for de 20-24-årige, hvorefter den er faldende med højere aldersinterval. Unges søgning mod hovedstadsområdet og Østjylland, som accelererede i løbet af 1990'erne, er fortsat i 2000'erne. Samtidig gælder det fortsat at voksne søger væk herfra. Boligvalget for unge er karakteriseret ved at der oftest er tale om lejeboliger, særligt private udlejningsboliger, i etagebebyggelse. Voksne vælger oftest ejerboliger eller private udlejningsboliger, hvor parcelhuse og etageboliger er mest udbredt. Det fremgår at søgningen mod ejerboliger samlet set er reduceret markant i årtiet. Søgningen mod boligarter udviser væsentlige forskydninger. Flyttebevægelserne er blevet analyseret i forhold til uddannelsesniveau og socioøkonomisk status, herunder i hvilket omfang at bevægelserne er sammenfaldende med uddannelsesafslutning, overgang til beskæftigelse mv. Det ses blandt andet at unge i højere grad end voksne flytter samtidig med ændringer i socioøkonomisk status. Endeligt er bevægelserne blevet analyseret i forhold til partnerstatus og eventuelle ændringer heri. Kortlægningen er blevet gennemført med særlig vægt på stadierne i personers flyttebevægelser. Det betyder at resultaterne for unge er afhængige af om de flytter med sine forældre, flytter hjemmefra, flytter uafhængigt af sine forældre eller om de vælger at flytte hjem.

## 6. Litteratur

Andersen, T. M., H. Linderoth, V. Smith & N. Westergård-Nielsen (2008): *Beskrivende dansk økonomi*, 3. udgave, 1. oplag, Handelsvidenskab Bogforlaget, Aarhus.

Byforum (2001): *Det danske boligmarked – udvikling i boligforsyning og boligønsker*, rapport udarbejdet af Statens Byggeforskningsinstitut og Amternes og Kommunernes Forskningsinstitut, projektnr. F8-156.

By- og Boligministeriet (1999): *Bygge- og boligpolitisk oversigt 1998-1999*, København.

Christensen, A. L. S., H. Christoffersen, K. Madsen-Østerby & D. A. Smitt (1988): *Boligmarkedet i Danmark*, bind I og II, AKF Forlaget, Anvendt Kommunalforskning, København.

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](http://www.dst.dk).

Erhvervs- og Byggestyrelsen (2005): *Handlingsplan – Forbedring af datakvaliteten i Bygnings- og Boligregisteret (BBR)*, juni 2005. Kan downloades fra [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk).

Erhvervs- og Byggestyrelsen (2007): *Overblik over fejl og mangler i BBR*, maj 2007. Kan downloades fra [www.ebst.dk](http://www.ebst.dk).

Hansen, J. Z. & M. F. Hansen (2011): *Fremskrivning af befolkningens arbejdsmarkedstilknøytning – Socioøkonomisk fremskrivning 2011*, DREAM rapport, september 2011.

Hjelmar, U. (2009): *Unge på boligmarkedet – en sammenfatningsrapport*, AKF Rapport, Anvendt Kommunalforskning, København.

Rigsrevisionen (2004): *Beretning til statsrevisorerne om Bygnings- og Boligregistret*, RB A502/04, nr. 10/03.

Skifter Andersen, H. (2007): *Private udlejningsboligers rolle på boligmarkedet – en registeranalyse*, Statens Byggeforskningsinstitut, SBi 2007:13, 1. udgave.

Skifter Andersen, H. (2010): *Når teltpælene rykkes op: Geografisk mobilitet i Danmark og dens årsager*, Statens Byggeforskningsinstitut, SBi Forlag, København.

Thomsen, T. (2011): *Uddannelsesfremskrivning 2010*, DREAM rapport, januar 2011.

## Appendiks

### Appendiks A2

Tabel A2.1. Aldersbetinget andel af 0-29-årige, som er hjemmeboende<sup>1</sup>

Andele i pct.		2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
<b>Mænd</b>	0-14 år	99,0	99,0	99,0	99,0	99,0	99,0	99,1	99,1	99,1	99,1	99,1	99,1	
	15 år	97,3	97,0	97,1	97,2	97,2	97,3	97,4	97,4	97,3	97,4	97,3	97,3	
	16 år	96,2	96,4	96,0	96,2	96,3	96,3	96,4	96,5	96,4	96,2	96,2	96,2	
	17 år	94,2	93,9	94,1	93,9	94,1	94,2	94,2	94,2	94,4	94,3	94,4	94,7	
	18 år	85,8	85,9	85,8	85,7	85,0	84,9	85,0	84,6	84,9	84,9	85,0	85,1	
	19 år	76,1	75,5	75,9	75,1	74,6	72,7	72,3	73,2	72,8	73,0	72,1	72,9	
	20 år	62,0	61,0	60,6	60,7	59,5	57,3	56,3	55,7	55,1	55,4	55,3	55,5	
	21 år	45,9	44,7	44,1	43,5	42,5	40,4	38,8	38,1	36,9	36,7	37,0	37,3	
	22 år	31,2	30,9	30,5	29,6	28,7	27,2	25,9	25,7	24,9	24,6	24,2	25,1	
	23 år	21,8	21,2	21,2	21,1	19,9	18,9	18,0	17,8	17,1	17,6	17,6	17,6	
	24 år	16,0	15,5	15,1	15,2	15,0	13,7	13,2	13,1	13,1	12,7	13,2	13,4	
	25 år	9,4	9,5	9,4	8,9	8,9	8,3	8,1	7,5	7,3	7,5	7,6	7,6	
	26 år	7,7	7,5	7,4	7,4	6,9	6,8	6,5	6,2	5,9	5,7	6,4	6,3	
	27 år	6,1	6,0	6,1	5,9	5,9	5,3	5,3	5,0	4,9	4,8	5,1	5,2	
	28 år	5,2	5,0	5,1	5,0	4,8	4,7	4,3	4,3	4,1	4,0	4,2	4,5	
	29 år	4,4	4,3	4,2	4,3	4,1	3,9	3,8	3,6	3,7	3,4	3,7	3,6	
	<b>Kvinder</b>	0-14 år	99,2	99,2	99,1	99,1	99,2	99,2	99,2	99,2	99,2	99,2	99,2	99,2
		15 år	97,5	97,4	97,5	97,5	97,5	97,5	97,6	97,6	97,6	97,4	97,5	97,4
		16 år	95,9	96,0	96,1	96,1	96,1	96,1	96,1	96,1	96,2	96,0	95,9	96,0
17 år		91,3	91,7	91,8	92,1	92,5	92,3	92,4	92,4	92,8	92,9	93,4	93,6	
18 år		76,3	76,3	76,8	76,4	77,4	76,3	76,0	76,2	76,9	77,5	78,4	79,5	
19 år		59,6	59,4	59,5	59,4	59,3	59,0	58,3	58,2	58,0	59,2	59,9	61,7	
20 år		41,2	39,6	39,4	38,9	38,4	36,8	37,3	37,2	35,9	37,1	37,9	39,8	
21 år		24,0	24,3	22,3	22,2	21,3	21,0	20,2	19,8	19,4	19,2	19,3	20,3	
22 år		13,7	13,1	12,9	12,4	11,8	11,3	11,1	11,0	10,8	11,2	10,8	11,0	
23 år		8,1	8,1	8,2	7,9	7,7	7,2	7,2	7,2	7,1	7,2	7,6	7,5	
24 år		5,8	5,6	5,5	5,4	5,5	5,2	5,2	5,1	5,3	5,3	5,7	5,7	
25 år		3,5	3,3	3,3	3,2	3,0	3,2	3,2	3,1	3,0	3,1	3,4	3,5	
26 år		2,5	2,8	2,7	2,6	2,5	2,2	2,5	2,5	2,5	2,5	2,7	2,8	
27 år		2,1	2,0	2,2	2,2	2,0	2,0	1,9	1,9	2,1	2,2	2,2	2,3	
28 år		1,7	1,7	1,7	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,9	1,9	
29 år		1,5	1,4	1,5	1,3	1,5	1,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,5	1,6	

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm. 1: Informationen er ukendt for ca. 1,6 % af mænd og ca. 2,1 % af kvinder.

**Tabel A2.2. Antal boliger i alt i henhold til Statistikbanken**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Beboede	2.414.513	2.425.585	2.436.341	2.448.095	2.460.755	2.487.910	2.503.974	2.516.859	2.530.494	2.548.240	2.559.094	2.574.988
Ubeboede <sup>1</sup>	311.618	318.303	322.545	329.903	339.417	145.976	153.855	167.528	179.803	187.246	190.234	170.470
Fritidsboliger <sup>1</sup>												223.479
<b>Total</b>	<b>2.726.131</b>	<b>2.743.888</b>	<b>2.758.886</b>	<b>2.777.998</b>	<b>2.800.172</b>	<b>2.633.886</b>	<b>2.657.829</b>	<b>2.684.387</b>	<b>2.710.297</b>	<b>2.735.486</b>	<b>2.749.328</b>	<b>2.968.937</b>
Andel ubeb. (ekskl. fritidsboliger)	11,4 %	11,6 %	11,7 %	11,9 %	12,1 %	5,5 %	5,8 %	6,2 %	6,6 %	6,8 %	6,9 %	6,2 %

Kilde: [www.statistikbanken.dk](http://www.statistikbanken.dk), BOL33/BOL3, BOL11/BOL1 og BOL101, jf. databrud i 2004-05 og 2010-11.

Anm. 1: Boliger uden persontilmeldinger er ubeboede. Der er tale om ubeboede fritidsboliger i 2011.

## Appendiks A3

**Tabel A3.1. Andele af boliger med uspecificeret type opdelt efter ejerforhold**

Andele i pct.	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Boliger m/ uspec. type	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	94,8	94,2	94,4	96,8	96,4	95,2	100,0
Privatpersoner	69,2	68,5	67,5	66,4	60,5	29,1	28,9	31,5	18,0	19,8	24,7	48,3
Selskaber	16,6	16,0	17,2	18,8	20,5	9,0	9,2	9,4	6,9	9,0	11,5	22,1
Selvejende institutioner	7,8	8,5	6,6	7,2	8,6	5,5	6,2	5,0	3,6	4,0	5,9	9,2
Andet	6,4	7,0	8,7	7,5	10,3	8,7	9,5	10,0	6,0	7,3	10,4	19,6
Almennytt. boligselsk.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,1	16,3	14,6	11,9	14,5	20,0	0,0
Private andelsboligforen.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4	3,5	3,7	3,0	4,1	3,5	0,0
Kommuner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,4	0,4	0,3	0,3	0,4	0,0
Regioner/ amter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,5	0,4	0,2	0,2	0,3	0,0
Staten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	21,1	19,7	19,4	46,9	37,2	18,5	0,8

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.

Anm.: Samlede andele for boliger med uspecificeret type summer ikke til 100 i hvert år enten pga. afrunding eller fordi nogle boliger er registreret med ukendt eller andre ejerforhold.

## Appendiks A4

**Tabel A4.1. Antal flytninger i alt relativt til populationen**

Antal	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Flytning	642.851	637.335	642.056	703.028	714.449	711.461	681.074	668.773	647.002	626.986	639.212
Mænd	325.030	320.531	321.317	350.242	356.916	355.624	339.478	332.721	320.442	311.141	317.166
Kvinder	317.821	316.804	320.739	352.786	357.533	355.837	341.596	336.052	326.560	315.845	322.046
Ikke-flytning	4.549.946	4.572.264	4.587.170	4.539.722	4.558.972	4.576.102	4.622.074	4.654.286	4.703.363	4.754.412	4.752.422
Mænd	2.236.838	2.249.897	2.259.368	2.237.769	2.247.161	2.256.074	2.280.266	2.298.338	2.324.957	2.350.894	2.349.449
Kvinder	2.313.108	2.322.367	2.327.802	2.301.953	2.311.811	2.320.028	2.341.808	2.355.948	2.378.406	2.403.518	2.402.973
Ukendt flytning	130.621	133.573	132.654	134.406	117.295	118.088	119.292	123.891	125.426	130.053	143.104
Mænd	68.779	70.741	70.006	71.072	62.348	62.512	63.344	65.522	67.266	69.985	76.671
Kvinder	61.842	62.832	62.648	63.334	54.947	55.576	55.948	58.369	58.160	60.068	66.433
<b>Total</b>	<b>5.323.418</b>	<b>5.343.172</b>	<b>5.361.880</b>	<b>5.377.156</b>	<b>5.390.716</b>	<b>5.405.651</b>	<b>5.422.440</b>	<b>5.446.950</b>	<b>5.475.791</b>	<b>5.511.451</b>	<b>5.534.738</b>

Kilde: Egne beregninger med data fra Danmarks Statistik.