

1. maj 2013



Vi sluger flere og flere kvadratmeter i boligen

- Danskerne kræver mere og mere plads i boligen til sig selv. Det skal ses i lyset af, at vi er blevet rigere over tid, og dermed har råd til flere kvadratmeter. Endvidere er det også en konsekvens af, at vi i dag bor færre og færre personer i boligerne. Set over de seneste 30 år har parcelhusejernes kvadratmeterforbrug pr. person gået i vejret med små 25 %.
- Det er især jyderne, der bolttrer sig i plads, mens københavnernes har smalkost med forbruget af kvadratmeter i parcelhusene. Det gennemsnitlige parcelhus i Vestjylland er eksempelvis på 149 kvadratmeter mod 130 kvadratmeter i København by. Og forskellen er reelt set endnu større, når man tager højde for, at den gennemsnitlige husstandsstørrelse er større i københavnsområdet. I så fald er kvadratmeterforbruget i omegnen af 20-25 % mindre i forhold til Nordjylland og Bornholm, hvor kvadratmeterforbruget pr. beboer er størst.
- En oplagt forklaring på dette fænomen er, at det generelt er dyrere at bygge kvadratmeter i København – både i forhold til grundpriser og byggeomkostninger. I hvert fald ser man en tydelig sammenhæng mellem antallet af kvadratmeter pr. person i parcelhuset og selve kvadratmeterprisen på tværs af landet.
- Det er over de seneste 30 år blevet mere usædvanligt at 18-39 årige bor i parcelhus – og det i endnu højere grad i københavnsområdet. Det skal blandt andet ses i lyset af ændrede familiemønstre, hvor danskerne bliver gift og får børn senere end tidligere, og dermed udskydes behovet alt andet lige for hus og have. I Storkøbenhavn kan en ekstra forklaring på fænomenet være, at huspriserne generelt har løbet end tand hurtigere end indkomsterne sammenlignet med udviklingen på landsplan.
- I modsætning til de 18-39 årige, er det blevet mere normalt at danskere i alderen 60 år og opefter bor i parcelhus. Det skal ses i lyset af, at vi generelt lever længere og med et bedre helbred end tidligere.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

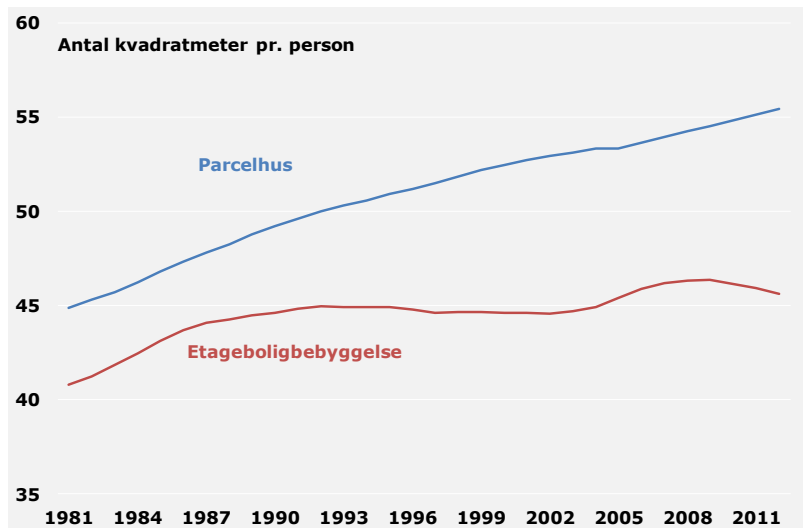
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Vi vil have mere plads i boligen

Danskerne kræver mere og mere plads i deres boliger. Således er det gennemsnitlige danske parcelhus vokset med cirka 4 kvadratmeter over de seneste tredivå år til nu i omegnen af 145 kvadratmeter, mens lejlighederne er vokset med 3 kvadratmeter til små 80 kvadratmeter. Det lyder måske ikke af særlig meget, men i samme omfang skal man også huske på, at der har været en tendens til, at der bor færre og færre personer i boligerne i takt med stigende opbrud i de traditionelle familiemønstre.

Det gennemsnitlige antal personer i et parcelhus lå tilbage i 1981 på 2,9 personer – i dag er denne andel på 2,6 personer. Korregerer vi for det lavere antal personer i boligerne, så forbruger den typiske parcelhusejer i dag 55 kvadratmeter pr. person mod 45 kvadratmeter for 30 år siden. Det svarer til en stigning i kvadratmeterforbruget på hele 23,5 %. Kvadratmeterforbruget er steget knapt så meget for lejligheds vedkommende – i dag er der 46 kvadratmeter til rådighed pr. person mod 41 kvadratmeter tilbage i 1981.

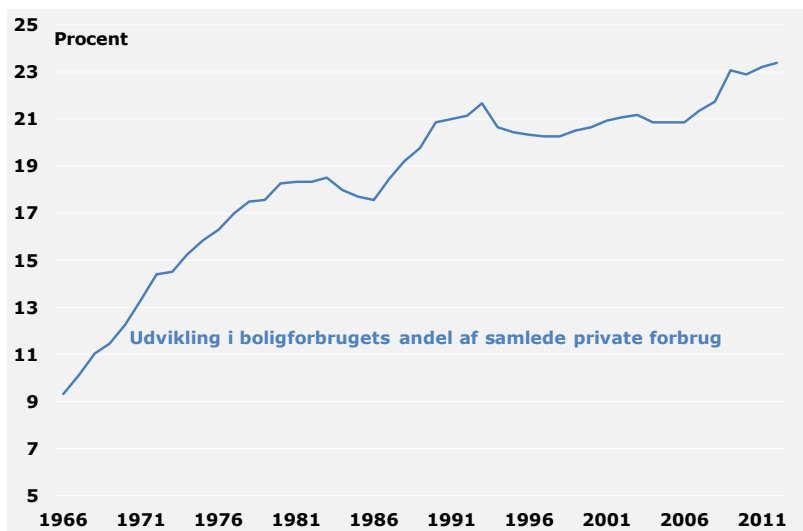
Figur 1: Mere plads per person i boligerne



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Det stigende forbrug af kvadratmeter pr. person skal som indikeret i ovennævnte ses i lyset af en tendens til færre personer i husstanden, men samtidig er der også et element af, at vi i takt med at vi er blevet rigere over tid også efterspørger mere plads, og dermed flere kvadratmeter i boligerne. Vi ser også, at boligforbrugets andel af det samlede private forbrug har været stigende siden slutningen af 1960'erne - og også over de seneste 30 år, jf. figur 2. Det afspejler, at huspriserne generelt er steget mere end inflationen – og dermed naturligt fylder mere i budgettet for samme boligefterspørgsel – og at danskernes boligforbrug også har været stigende over tid - både i forhold til kvalitet og størrelse.

Figur 2: Boligudgifterne udgør i dag en større andel af budgettet end tidligere



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Københavnerne på smalkost med forbrug af kvadratmeter – jyderne bolttrer sig i plads

Der er betydelige forskelle i størrelsen af det gennemsnitlige parcelhus rundt omkring i landet. Mindst er det gennemsnitlige parcelhus i københavnsområdet, og i København By er parcelhuset gennemsnitligt på cirka 130 kvadratmeter. De største parcelhuse finder vi i de jyske områder og helt i top placerer Vestjylland sig med en gennemsnitlig kvadratmeterstørrelse på tæt ved 150 kvadratmeter. Den gennemsnitlige husstandsstørrelse er imidlertid også størst i københavnsområdet, og dermed er det reelle forbrug af kvadratmeter endnu mindre her end tallene umiddelbart indikerer. I det københavnske er der 46,1 kvadratmeter pr. person i parcelhuset mod 58 kvadratmeter i Nordjylland og hele 61 kvadratmeter på Bornholm. Det svarer til, at pladsen pr. person i parcelhuset er næsten 25 % mindre i København end på Bornholm.

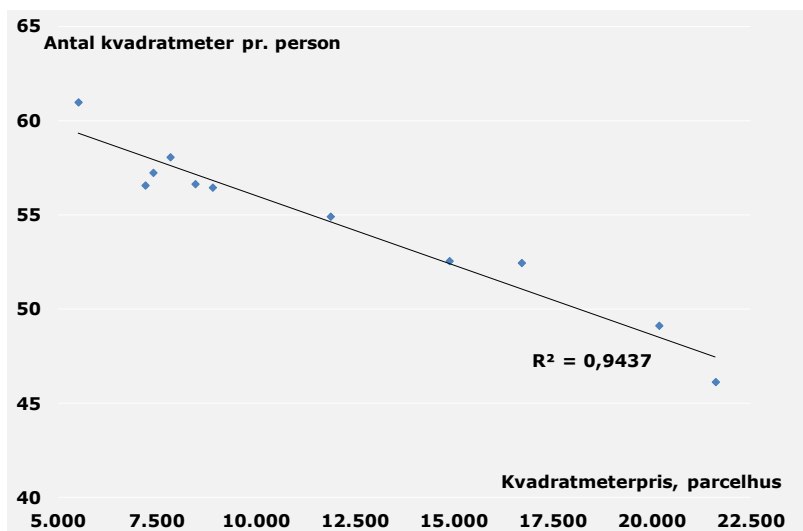
Tabel 1: Københavnerne bor mere "trængt" i parcelhusene

Parcelhuse	Kvadratmeter pr. beboer	Kvadratmeter pr. bolig	Husstandsstørrelse
Hele landet	55,4	145,2	2,6
Landsdel Byen København	46,1	130,5	2,8
Landsdel Københavns omegn	49,1	139,5	2,8
Storkøbenhavn	48,3	136,9	2,8
Landsdel Nordsjælland	52,5	146,3	2,8
Landsdel Bornholm	61,0	138,8	2,3
Landsdel Østsjælland	52,6	144,5	2,7
Landsdel Vest- og Sydsjælland	56,6	141,0	2,5
Landsdel Fyn	56,5	143,4	2,5
Landsdel Syddanmark	56,7	147,0	2,6
Landsdel Østjylland	54,9	148,1	2,7
Landsdel Vestjylland	57,3	149,0	2,6
Landsdel Nordjylland	58,1	146,9	2,5

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

En oplagt forklaring på de geografiske forskelle er prisen for at købe en ekstra kvadratmeter. I København er grundpriserne høje som en konsekvens af relativt større knaphed på byggegrunde, og det er med til at dæmpe efterspørgslen efter flere kvadratmeter. I områder med mindre knaphed på jord er grunden billigere, og samtidig er selve byggeprisen eksempelvis også billigere i Jylland end i hovedstadsområdet. I hvert fald ser vi en særdeles stærk sammenhæng mellem huspriseniveauet og forbruget af kvadratmeter hus pr. person – desto dyrere huspriser desto mindre forbrug af kvadratmeter, jf. figur 3.

Figur 3: Høje kvadratmeterpriser dæmper appetitten på ekstra plads



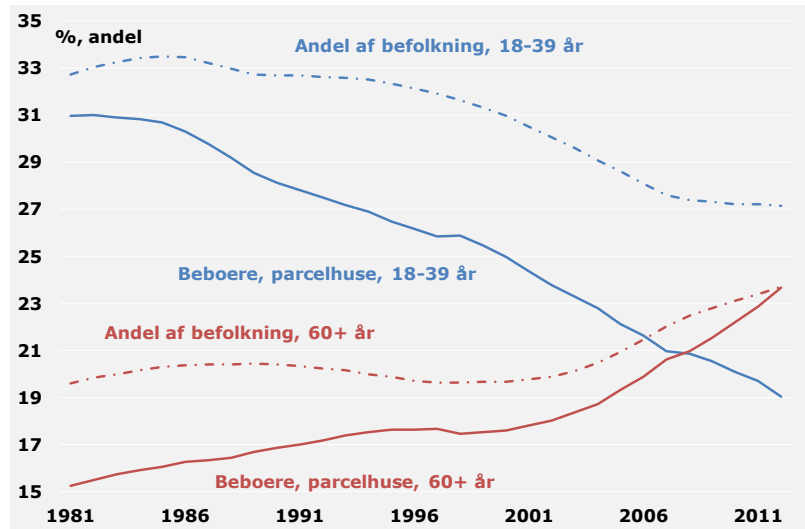
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Færre unge mennesker ejer i dag parcelhus

Gennem de seneste 30 år har der også været en tendens til, at færre og færre unge mennesker ejer parcelhus. I dag er det "kun" cirka hver femte person i alderen mellem 18-39 år, der bor i parcelhus mod næsten hver tredje tilbage i starten af 1980'erne. En del af faldet kan forklares af, at denne aldersgruppe også udgør en mindre demografisk andel – men det er kun godt lidt under halvdelen af faldet i beboerandelen, der kan forklares ud fra den demografiske udvikling. Andre vigtige forklaringer på den faldende repræsentation af aldersgruppen 18-39 år i parcelhusene er ændringerne i familiemønstrene. Vi bliver gift og får børn senere i livet end tidligere, og det udskyder alt andet lige behovet for at skifte lejligheden ud med hus og have. Eksempelvis har den gennemsnitlige alder for førstegangsfødende kvinder bevæget sig fra godt 24 år i starten af 1980'erne til aktuelt godt 29 år.

Vi ser også en tendens til, at danskerne bliver boende i parcelhuset længere op i årene end tidligere. Således er andelen af befolkningen fra 60 år og opefter i parcelhus steget mere end demografien ellers skulle tilsige. Det skal ses i lyset af, at vi både lever længere og med et bedre helbred end tidligere. Det betyder alt andet lige, at man nemmere kan "overkomme" at bo i et parcelhus med de praktiske opgaver, der følger.

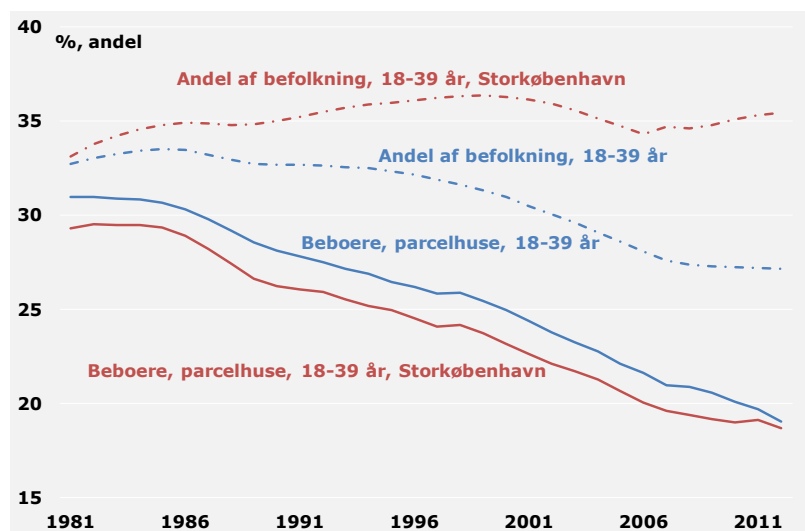
Figur 4: Færre unge mennesker ejer i dag parcelhus – flere 60+ bor i parcelhus



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Vender vi blikket mod københavnsområdet, har vi ikke overraskende været vidne til samme tendens i forhold til, at der er en lavere andel af 18-39 årige, der bor i parcelhus. I dag er det cirka 19 % af disse, der bor i parcelhus mod 29 % tilbage i 1981. Dette fald i andelen er umiddelbart lidt mindre end på landsplan, men sammenholder vi det med, at den demografiske andel af 18-39 årige har været svagt stigende til nogenlunde konstant i Storkøbenhavn, så er konklusionen, at det er blevet mere usædvanligt at unge mennesker i dag bor i parcelhus i københavnsområdet. Underrepræsentationen af 18-39 årige beboere i parcelhuse i forhold til demografien er i Storkøbenhavn på cirka 17 % i dag mod små 4 % i 1981, mens de tilsvarende tal på landsplan lyder på 8,1 % nu mod 1,7 tilbage i 1981.

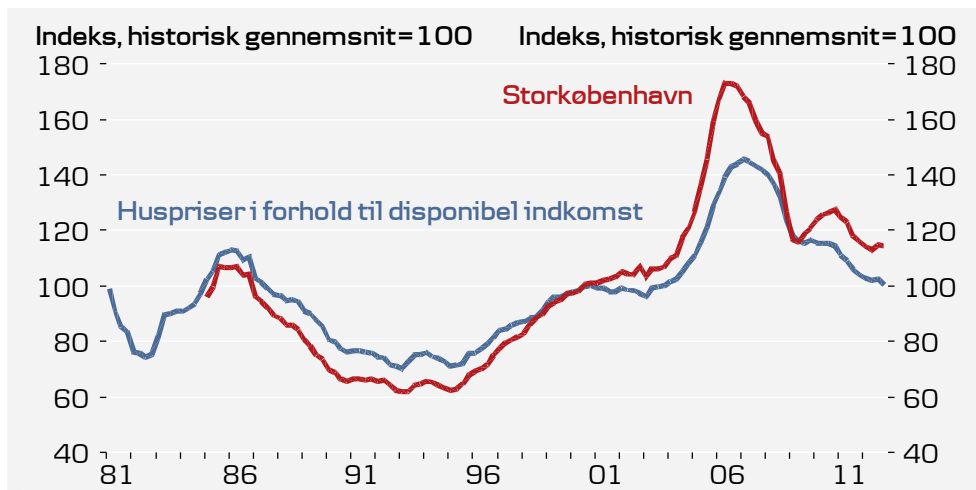
Figur 5: Mere "unormalt" for unge at bo i parcelhus i Storkøbenhavn



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

En af de oplagte forklaringer på, at det er blevet et relativt mere sjældent fænomen, at 18-39 årige bor i parcelhus i københavnsområdet i forhold til på landsplan er, at det er blevet mere vanskeligt for unge mennesker at få fodfæste på boligmarkedet. Således er huspriserne generelt steget mere end de disponible indkomster i københavnsområdet relativt til resten af landet over de seneste 30 år.

Figur 6: Lidt sværere at få råd til parcelhuset i Storkøbenhavn i forhold til resten af landet



Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik, Skat og egne beregninger

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.