

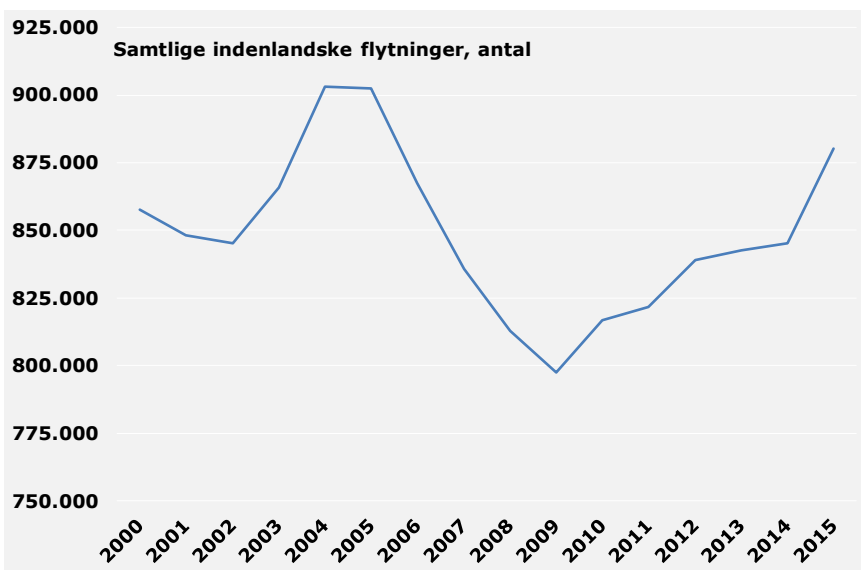
3. maj 2016



Antallet af flytninger på højeste niveau i ti år - børn og parforhold er ofte baggrunden for en flytning

I 2015 foretog danskerne godt 880.000 flytninger inden for landets grænser. Det er på tværs af alle aldersgrupper, og der kan også være danskere, der tæller med i flere omgange i dette tal, hvis de er flyttet flere gange i løbet af året. Det var 6. år i træk med et stigende antal flytninger, og det højeste niveau for antallet af flytninger i ti år.

Figur 1: Danskerne har gennem de senere år i stigende omfang haft behov for flyttevognen



Kilde: Danmarks Statistik

Der kan være flere forklaringer i spil i forhold til det stigende antal flytninger over de senere år, men en oplagt forklaring er udviklingen på boligmarkedet. Antallet af flytninger bundede i 2009 på det laveste niveau siden 1982, hvor boligmarkedet var frosset til i kølvandet på finanskrisen, og i årene derefter – hvor antallet af flytninger også var på et lavt niveau - har der været boligkøbere, som ikke har haft lyst til eller haft mulighed for at realisere et større formuetab ved at sælge deres ejerbolig. De senere års stigende appetit på boligkøb blandt danskerne og større boligprisstigninger i særligt københavnsområdet har atter understøttet mulighederne for bedre at få tilpasset sin boligsituation efter sit boligbehov.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

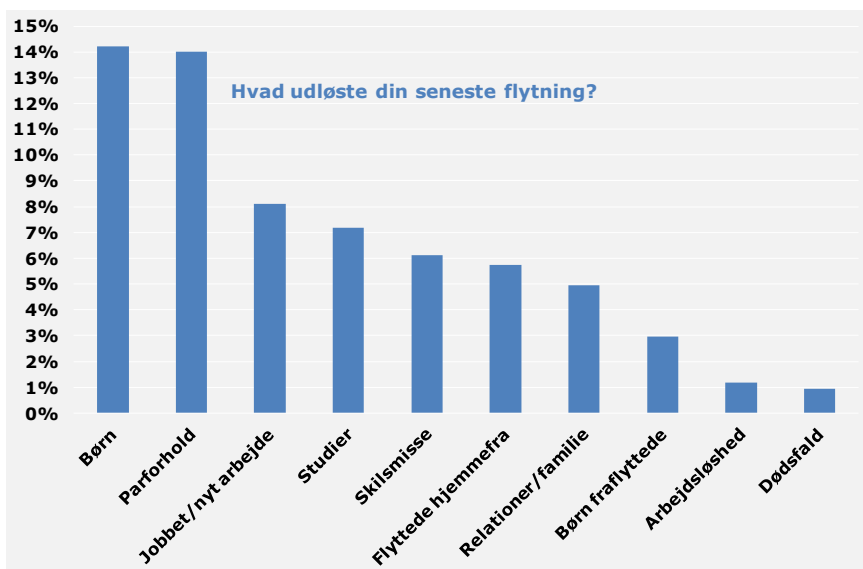
Det stigende antal flytninger over de senere år er også sammenfaldende med en fremgang på arbejdsmarkedet. De seneste nationalregnskabstal viser, at beskæftigelsen er steget med 75.000 personer siden starten af 2013. Effekten af fremgang på arbejdsmarkedet i forhold til antallet af flytninger er dog ikke helt entydig overordnet set. Der er ingen tvivl om, at der er nogle, der flytter i forbindelse med jobskifte, og mere gang i arbejdsmarkedet taler dermed isoleret set for flere flytninger. Der kan dog også være en modsatrettet effekt. Hvis der er mere gang i arbejdsmarkedet, kan det således hæmme den geografiske mobilitet. Jo sværere det er at få fodfæste på arbejdsmarkedet eller sikre sig et specifikt arbejdsområde, desto mere er man ofte villig til at flytte for at sikre sig jobbet.

Selv om der generelt er mange danskere, der hvert år flytter fra deres bolig, er den gennemsnitlige ejertid af en ejerbolig ganske lang. Boligøkonomisk Videncenter har i en nylig undersøgelse set nærmere på den gennemsnitlige ejertid for de danskere, der solgte deres bolig i 2015. Her viser det sig, at den gennemsnitlige parcellhussælger havde ejet boligen i 10,34 år, mens det ikke overraskende er en lidt kortere ejertid i ejerlejlighederne. Her var perioden for ejerskab på 8,38 år.

Børn og parforhold er ofte de primære forklaringer på en flytning

Der kan ofte være mange overvejelser og årsager bag en flytning, og der vil uden tvivl også være betydelige forskelle i overvejelserne på tværs af både aldersgrupper og livssituation. Vi har i samarbejde med YouGov lavet en undersøgelse af årsagerne i forbindelse med en flytning. YouGov har således spurgt danskerne om, ”Hvad udløste din seneste flytning”. Resultatet er vist i nedenstående figur 2.

Figur 2: Mange forskellige årsager i spil ved flytning – børn og parforhold dog de primære



Kilde: YouGov

Note: Det har været muligt at angive flere årsager end en til spørgsmålet om ”Hvad udløste din seneste flytning”. I undersøgelsen har yderligere små 42 % svaret enten ”Ved ikke”, ”Andet” eller ”Ikke prøvet at flytte”.

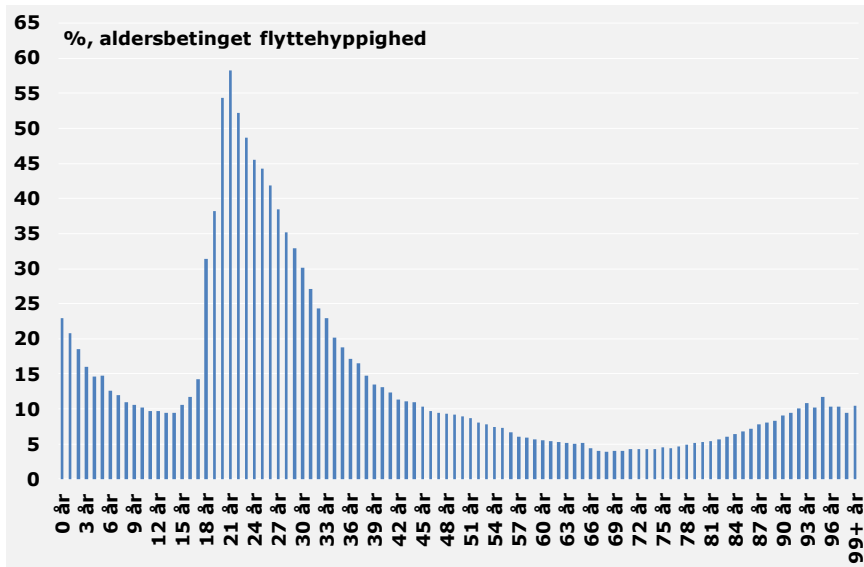
Helt i top kommer forklaringen ”Børn” og dermed et underliggende behov for mere plads i boligen at boltre sig på i hverdagen. Det er godt 14 % af danskerne, der har dette som den primære årsag til flytningen. Lige i hælene på børn kommer ”Parforhold”, hvor man flytter sammen med sin partner. Det er præcis 14 %, der angiver det som en forklaring. Herefter er der et pænt spring

ned til 3. pladsen, hvor jobbet eller direkte et jobskift fordrer en flytning for at få hverdagen til at gå op. Det er cirka 8 %, der har angivet dette som årsag til flytning. Ellers er det mange andre typiske livsfaser, som er på listen i form af blandt andet studier, skilsmisse, flytter hjemmefra, har børn der flytter hjemmefra eller dødsfald. Endeligt er der også dem, der flytter, fordi de ønsker at komme tættere på familier og venner eller i forbindelse med arbejdsløshed, hvor man måske ikke længere har råd til at sidde i sin bolig.

Mange af ovenstående ”milepæle” i livsfaserne ses også tydeligt i det faktiske antal flytninger herhjemme. I nedenstående figur 3 er vist fordelingen af de godt 880.000 flytninger i 2015 på forskellige alderstrin.

Som det ses af figuren, er flyttehyppigheden stor i starten af ens liv, hvor ens forældre ofte flytter for at få mere plads til den nye familiesituation. I 2015 var det omtrent hver femte nul-årige eller 1-årige, der flyttede. Herefter falder flyttehyppigheden støt over årene og begynder først for alvor at stige igen, når man bliver omkring 18 år. I 2015 var det næsten hver tredje 18-årige, der flyttede hjemmefra, og flyttehyppigheden toppe ved de 21 år. Herefter falder flyttehyppigheden støt igen men holder sig på nogle høje niveauer frem mod midten af 30-års alderen – godt holdt oppe af, at man danner parforhold, får børn og får etableret sig på arbejdsmarkedet, som også skitseret i figur 2.

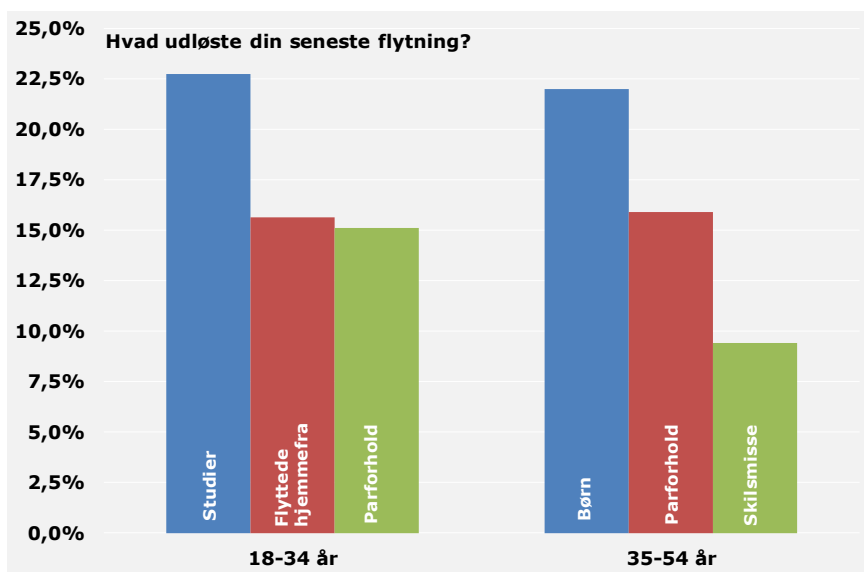
Figur 3: Store forskelle i sandsynligheden for en flytning på tværs af aldersgrupper



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Ikke overraskende ses ovenstående livscyklus også bekræftet i undersøgelsen fra YouGov, når man zoomer ind på svarene fra forskellige aldersgrupper. I alderen fra 18-34 år er det i høj grad studier og flytte hjemmefra samt etablering i parforhold, der er de 3 primære forklaringer på flytning, mens børn springer op på førstepladsen i alderen fra 35-54 år. Herefter er det dannelsen af parforhold på 2. pladsen og opløste parforhold på 3. pladsen for denne aldersgruppe, jf. figur 4.

Figur 4: Store forskelle i flytteårsager på tværs af udvalgte aldersgrupper



Kilde: YouGov

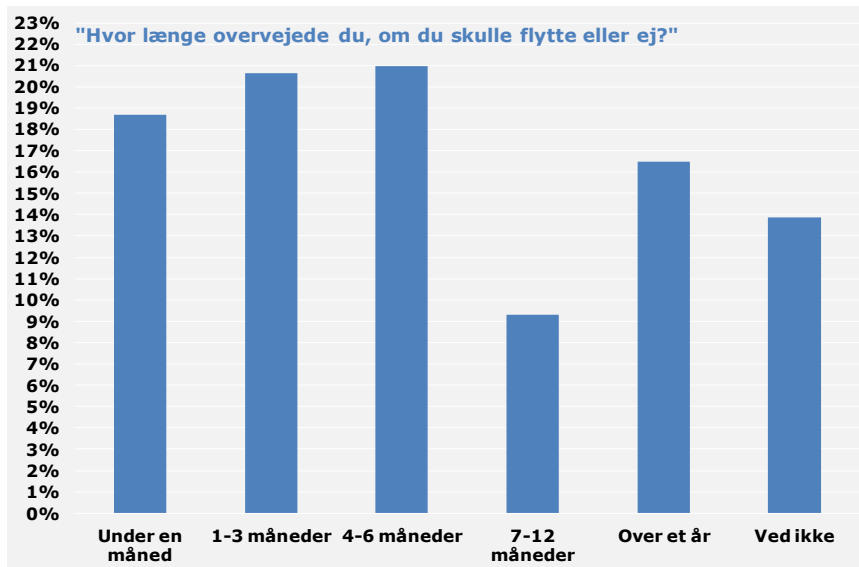
I figur 4 er aldersgruppen 55+ ikke medtaget, men her spiller børn den vigtigste rolle for flytning – helt som i aldersgruppen 35-54 år. Her er det 11 %, der peger på børnene og behovet for mere plads, da ældre børn igen kan kræve mere plads end yngre børn. Og børn kan nu også pludselig spille en anden rolle i forhold til flytteplaner, da man i den aldersgruppe også oplever, at børnene flytter hjemmefra. Det peger yderligere 6 % på, da deres behov for plads helt automatisk er mindsket, og de derfor selv har søgt over mod en ny bolig.

Der kan være et stykke vej fra overvejelse af flytning til beslutning om flytning

En flytning kan i nogle situationer være det eneste rigtige valg, der ikke kræver de store overvejelser, mens det i andre situationer kan kræve en længere modningsproces for, at man er helt sikker på, at det er det rigtige valg. Endvidere er der stor forskel på os som personer – nogle er hurtigere til at trykke på beslutningsknappen end andre. Disse forskelle afspejler sig også i undersøgelsen, vi har lavet sammen med YouGov, som har spurgt ”Hvor længe overvejede du, om du skulle flytte eller ej – og dermed aktivt gik i gang med søgning, evt. salg m.m.?”.

Nedenstående figur 5 viser, at flertallet af danskere brugte under et halvt år fra flyttetanker til konkret handling. Mest hyppigt var en horisont fra 4-6 måneder skarpt forfulgt af 1-3 måneder. Det er i omegnen af 21 %, der har svaret en af de to valgmuligheder. Små 19 % var meget hurtige på aftrækkeren og skulle ikke bruge mere end maksimalt en måned før de aktivt gik i gang med at søge efter ny bolig. I den modsatte ende af skalaen brugte 16,5 % mere end et år på overvejelser før de aktivt gik ind i flytteprocessen – det svarer til omtrent hver 6. i undersøgelsen.

Figur 5: Der kan være alt fra kort til lang tid fra flyttetanker til handling



Kilde: YouGov

Dykker vi ned på aldersgrupper er der generelt ikke den store forskel på tværs. Den tydeligste forskel er, at personer i alderen fra 18-34 år er hurtigere med at gå aktivt ind i flytteprocessen end personer i andre aldersgrupper. Her er det 22 %, der går i gang inden for den første måned mod henholdsvis 18 % og 17 % i aldersgruppen fra 35-54 år og fra 55+. En oplagt forklaring på dette mønster kan være, at beslutninger om at flytte hjemmefra – evt. i forbindelse med studier – eller at flytte sammen med sin partner – ofte giver helt sig selv, og dermed er der ikke så store overvejelser i forbindelse med beslutningen om at flytte eller ej.

I den modsatte ende af skalaen ses der også en forskel, hvor aldersgruppen 55+ i højere grad end andre aldersgrupper bruger mere end et års tid på at gå aktivt i gang med flytteprocessen. Her er det 17 %, der har svaret, at de bruger mere end et års tid, mens det ”kun” er 11 % for de 18-34 årige og 14 % for de 35-54 årige. Som altid skal man passe på med at tolke for hårdt på forskelle i tallene i undersøgelser som denne. Når det er sagt, kan det måske tænkes, at der er relativt flere i aldersgruppen 55+, der står i en situation, hvor der er flere nuancer i spil i forhold til flyttebeslutningen. Eksempelvis er det knapt så mange, hvor det er meget presserende at få mere plads til hele familien, og der kan være overvejelser fremme omkring, hvorvidt man er villig til flytte fra det hjem, hvor man har haft mange oplevelser gennem årene.

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.