

# *Salg af almene boliger og boligsituation for lav-indkomstgrupper*

*Statistisk karakteristik af  
indflyttere i almene boliger*

*Martin Rasmussen*

*Socialpolitik & Marginalisering  
Arbejdsrapport 16:2002*



*Arbejdsrapport*  
*Socialforskningsinstituttet*  
*The Danish National Institute of Social Research*

***Salg af almene boliger og  
boligsituationen for  
lav-indkomstgrupper  
Statistisk karakteristik af indflyttere  
i almene boliger***

***Martin Rasmussen***

***Socialpolitik & Marginalisering  
Arbejdsrapport 16:2002***

Socialforskningsinstituttets arbejdsrapporter indeholder foreløbige resultater af undersøgelser og forarbejder til artikler eller rapporter. Arbejdsrapporter udgives i et begrænset oplag som grundlag for en faglig diskussion, der indgår som led i forskningsprocessen. Læseren bør derfor være opmærksom på, at resultater og fortolkninger i den færdige rapport eller artikel vil kunne afvige fra arbejdsrapporten. Arbejdsrapporter er ikke omfattet af de procedurer for kvalitetssikring og redigering, som gælder for instituttets forskningsrapporter.

## Om undersøgelsen

Dette arbejdsrapport er en del af rapportering fra undersøgelsen "De almene boliger og ansvaret for de svageste", som Socialforskningsinstituttet gennemfører på foranledning af Boligselskabernes Landsforening, der også har finansieret undersøgelsen. Undersøgelsen omfatter dels interviewundersøgelser af udvalgte kommuners handlemuligheder og strategier ved anvisning af boliger, dels statistiske registerundersøgelser, der analyserer indflytninger i de almene boliger.

I dette arbejdsrapport undersøges statistiske karakteristika for indflyttere til almene boliger. Indflytterne sammenlignes med indflyttere til andre ejerformer, og udviklingen fra 1995 til 2000 belyses. Undersøgelsen er baseret på registre fra Danmarks Statistik.

Andre papirer i undersøgelsen for Boligselskabernes Landsforening er:

- Midtvejsrapport og endelig rapport om kommunal anvisningspraksis i fire kommuner baseret på interview. De fire kommuner er København, Århus, Svendborg og Søllerød.
- Et arbejdsrapport om Københavns Kommune.
- Et arbejdsrapport om indflytterne i de såkaldte TOR-boliger (de kommunale boliger, som blev solgt af Københavns Kommune gennem ejendoms-selskabet TOR I/S).

Endelig vil der på baggrund af arbejdsrapporterne i sommeren 2003 blive udgivet en SFI-rapport, der opsamler resultaterne fra samtlige arbejdsrapport.

Der er til undersøgelsen knyttet en følgegruppe, bestående af cheføkonom Bent Madsen og direktør Gert Nielsen, Boligselskabernes Landsforening; lektor Hans Thor Andersen, Geografisk Institut, Københavns Universitet; seniorforsker Hedvig Vestergaard, By og Byg; samt seniorforsker Inger Koch-Nielsen,

Socialforsknings-instituttet. Følgegruppen har kommenteret et første udkast til arbejdspapiret og takkes for gode kommentarer.

Undersøgelsen er gennemført af forsker Martin Rasmussen. Forskningsleder Ole Gregersen har været ansvarlig for projektledelsen.

## Indholdsfortegnelse

<b>Kapitel 1. Indledning .....</b>	<b>7</b>
<b>Kapitel 2. Indkomst og arbejdsmarkedstilknytning .....</b>	<b>11</b>
2.1. Indkomst.....	11
2.2. Arbejdsmarkedstilknytning.....	14
2.3. Diskussion: Mulige øjenbedrag.....	20
<b>Kapitel 3. Civilstand og alder .....</b>	<b>27</b>
<b>Kapitel 4. Alternative muligheder på ejerboligmarkedet .....</b>	<b>31</b>
<b>Kapitel 5. Boligstørrelse, husleje og boligstøtte .....</b>	<b>35</b>
<b>Kapitel 6. Konklusion .....</b>	<b>39</b>
<b>Litteratur .....</b>	<b>41</b>
<b>Bilag 1. Beskrivelse af data.....</b>	<b>43</b>
<b>Bilag 2. Model for boligfinansiering .....</b>	<b>49</b>
<b>Bilag 3. Tabeller .....</b>	<b>53</b>
<b>Arbejdsrapporter publiceret af Socialforskningsinstituttet .....</b>	<b>59</b>



## Kapitel 1

### Indledning

I debatten om boligmarkedets fremtidige organisering indgår spørgsmålet om, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at sælge nogle af de almene boliger. Regeringen har således nedsat en kommission, der skal vurdere et sådant salg (Økonomi- og Erhvervsministeriet (2002)). De almene boliger har hidtil spillet en væsentlig samfundsmæssig rolle ved at give folk med ringe økonomiske og boligmæssige forhold en chance på boligmarkedet, de ellers ikke ville have haft – chancen for en almen bolig har alle via ventelistesystemet, men dem med særlig svære vilkår kan desuden blive anvist en almen bolig af kommunen. Et salg af almene boliger til individuelle ejer- eller andelsboliger vil formentlig betyde, at kommunernes muligheder for at anvise socialt ringe stillede til disse boliger ophører. Tilsvarende vil et salg af almene boligforeninger til en privat udlejer fjerne anvisningsmuligheden for de pågældende boliger, medmindre der arrangeres en ordning, så kommunerne opnår ret til anvisning i private udlejningsejendomme.

I dette papir beskriver vi statistisk økonomiske og boligmæssige vilkår for indflytterne i almene boliger. Vi beskriver indflytterne til de almene boliger med hensyn til indkomstforhold, arbejdsmarkedsstatus, civilstand og alder, husleje, boligstøtte og boligstørrelse. Vi lægger særlig vægt på den del, der har lavest indkomst eller ringest arbejdsmarkedstilknytning. I et afsnit forsøger vi at skitserer, hvilke muligheder disse personer ville have på ejerboligmarkedet, ved at beregne hvor høj en kontantpris de ville kunne finansiere.

Papirets tabeller og figurer benyttes mere eller mindre eksplicit til at diskutere, hvilke problemer, dem, der ellers typisk ville flytte i almene boliger, vil få, hvis de alternativt ville blive tvunget ud på andre dele af boligmarkedet – specielt

ejerboligmarkedet – som følge af et salg af de almene boliger.<sup>1</sup> For eksempel vises, at mange indflyttere i de almene boliger kun ville have råd til ejerboliger til priser, der er så lave, at de er meget svære at finde på ejerboligmarkedet, som det ser ud nu. Fordi vi ser isoleret på et salg af almene boliger som eneste politiske indgreb, kan man måske mene, at beregningerne på forhånd stiller salget i et relativt kritisk lys. I den aktuelle debat findes forslag om, at ikke alle almene boliger blev solgt, eller, at der blev bygget nye. Men derudover kunne man i princippet også forestille sig øget kommunal anvisningsret i de tilbageblivende almene boliger eller i andre boliger. Endelig findes der traditionelle argumenter for, at liberalisering af huslejelovgivning kombineret med ensartede beskatningsregler for forskellige ejerformer og med støtte til 'personer frem for mursten' kan tænkes at øge adgangen til fx privat udlejning – disse argumenter har dog længe været fremme uden at have fået politisk gennemslagskraft.<sup>2</sup>

Når vi sammenligner indflyttere i almene boliger med andre ejerformer, er det specielt med ejerboliger, fordi vi forestiller os, at en boligsøgende alternativt til almene boliger skal finde bolig i ejerboliger. Naturligvis vil de boligsøgende i virkelighedens verden se på alle ejerformer, men ejerboligmarkedet har den egenskab, at det er meget gennemskueligt, hvordan man får adgang til en sådan bolig. Det kan man altid, hvis 'bare' økonomien er god nok. Adgangen til privat udlejning og andelsboliger er derimod reguleret via ventelister eller gode forbindelser til udlejer, og i virkelighedens verden vil der være mange, for hvem disse boliger ikke løser deres problem. I et papir som dette er det desuden væsentligt lettere at beskrive den mulige adgang til ejerboliger (det vedrører størrelser som fx indkomst, som vi har information om), mens det er sværere at gætte på og få information om, hvorvidt folk har stået længe på venteliste eller har gode forbindelser.

---

<sup>1</sup> Regeringens kommissorium (Økonomi- og Erhvervsministeriet (2002)) skal bl.a. '... belyse, hvilke konsekvenser ordningen [salget] vil få for andre dele af boligmarkedet.' I den grad dette papir relaterer sig til kommissionens arbejde, er det på dette punkt.

<sup>2</sup> Debatten er ført både internationalt og i Danmark, se fx Rosen (1982), Arnott (1995), Boligministeriet (1988), Ølgaard (1988) og på det seneste Det økonomiske Råd (2001), Boligselskabernes Landsforenings svar herpå, Munck og Svarer (2001) og flere indlæg i Samfundskøbenhavn (2002).



## *Data og metode*

I papiret benyttes registerstatistik fra Danmarks Statistik, og vi har således oplysninger om enkelte personer, deres husstand og deres bolig, fx om indkomst på person- og husstands niveau, antal medlemmer af husstanden og om boligens størrelse og ejerforhold. Vi belyser perioden fra 1995 til 2000. Perioden er blandt andet karakteriseret ved en stadig faldende ledighed og stigende priser på ejerboliger – begge forhold, der kan tænkes at have påvirket karakteristika for indflyttere til almene boliger. Faldende ledighed kan tænkes at mindske antallet af personer, der har behov for offentlig hjælp til at finde bolig, mens stigende huspriser omvendt gør det vanskeligere for husstande med lav indkomst at finde et alternativ til de almene boliger. Vi ser i papiret dels på udviklingen over tid for indflyttere til almene boliger, dels sammenligner vi indflytterne med indflyttere i andre boligformer.

De observationer, vi benytter, er sammensat fra to stikprøver, nemlig en stikprøve på omtrent 1% af alle personer i Danmark og en stikprøve af beboerne i tilfældigt udvalgte almene boliger. Umiddelbart forekommer en stikprøve på 1% af alle i Danmark at være tilstrækkeligt til at belyse statistiske forhold. Men da vi fokuserer på indflyttere inden for boliger med særlige ejerformer og i nogle tilfælde også for udvalgte grupper – fx førtidspensionister – så er 1%-stikprøvens størrelse faktisk lige i underkanten, og den er derfor suppleret med flere beboere fra almene boliger. Disse sammenlignes dog ofte med indflyttere til fx ejerboliger, hvor stikprøven altså er af begrænset størrelse. Vi gør opmærksom på, når datagrundlaget er problematisk lille.

I bilag 1 er data beskrevet mere grundigt. I bilag 3 er en række tabeller samlet. Tabel A1 viser antallet af indflyttere i perioden 1995-2000 særskilt på ejerformer i stikprøverne. I papirets hovedtekst findes næsten kun figurer og kun for årene 1995, 1998 og 2000. Tallene bag de fleste af figurerne findes i tabeller i bilag 3.

Metodemæssigt er der i papiret (næsten) kun benyttet beskrivende statistik – specielt forsøger vi altså ikke at skønne over, hvordan folks adfærd er påvirket af forhold som indkomst, boligpriser og lignende. Der er i hvert fald ét potentielt problem ved metoden, nemlig følgende: Vi karakteriserer ofte indflyttere afhængigt af ejerformen for indflytningsboligen. For eksempel viser det sig, at indflyttere i almene boliger gennemsnitligt set har lavere indkomst end indflyttere i ejerboliger. Det kunne jo tænkes ikke have noget med ejerformen at gøre, men derimod med, at folk med lave indkomster flytter i (fx) små boliger, og at små boliger i højere grad findes blandt almene boliger. I så fald fremstiller vi det implicit som et samfundsmæssigt problem, hvis de almene boliger sælges, selv om det jo kun er den (forestiller vi os) irrelevante ejerform, der ændres (og ikke boligen, der vokser eller skrumper) ved indgrebet. I en statistisk model kontrollerer vi derfor for en række boligkarakteristika.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>Og kontrollen for boligkarakteristika viser sig ikke at ændre ved, at ejerformen er af væsentlig betydning.

## Kapitel 2

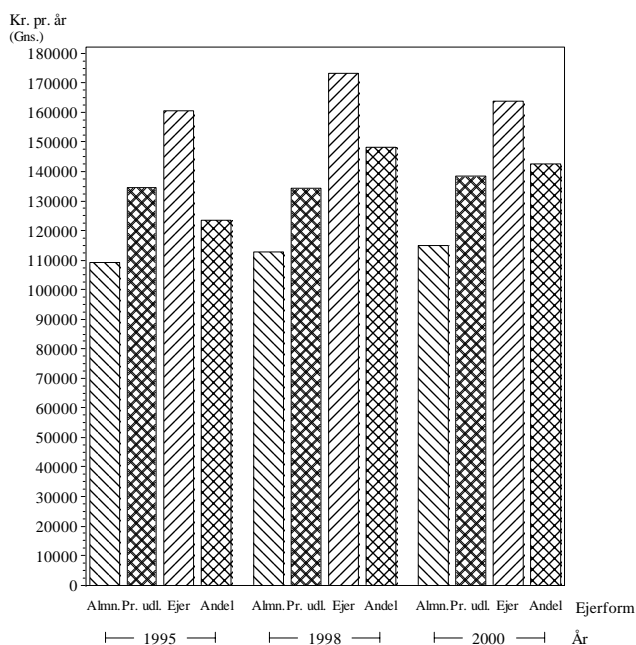
### Indkomst og arbejdsmarkedstilknytning

Vi beskriver indflytterne i de almene boliger med hensyn til nogle sociale og økonomiske variabler. Indflytternes karakteristika over tid beskrives, ligesom vi sammenligner med karakteristika for indflyttere til boliger med andre ejerformer. Definitionen af ejerformer og variabler er beskrevet i bilag 1.

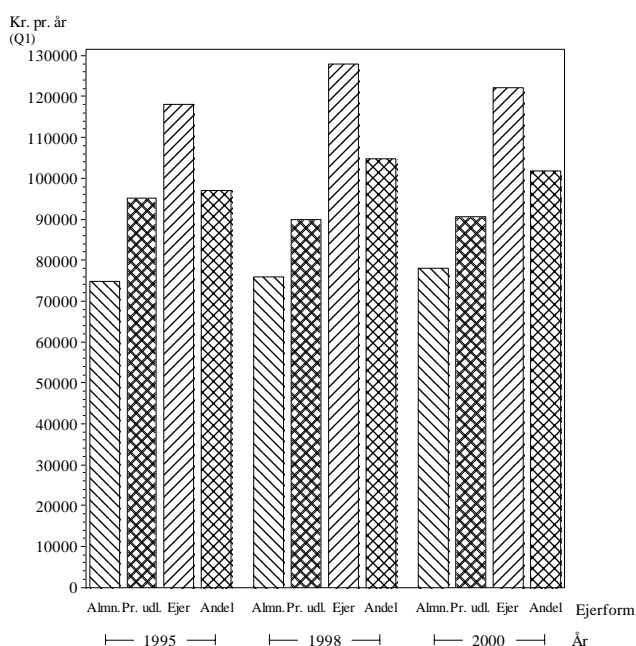
#### 2.1. *Indkomst*

Figur 2.1 viser den ækvivalente disponible husstandsindkomst (se definitionen i bilag 1 – med 'ækvivalent' menes 'sat i forhold til husstandsstørrelsen') for indflyttere i årene 1995, 1998 og 2000, særskilt på boligens ejerform. Da vores fokus jo specielt er på den del af befolkningen, der formentlig vil have sværest ved at finde anden boligform, viser figur b indkomsten blandt 1. kvartil af den pågældende gruppe.

**Figur 2.1.a. Gennemsnitlig ækvivalent disponibel husstandsindkomst for indflyttere, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000**



**Figur 2.1.b. Første kvartil af ækvivalent disponibel husstandsindkomst for indflyttere, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000**



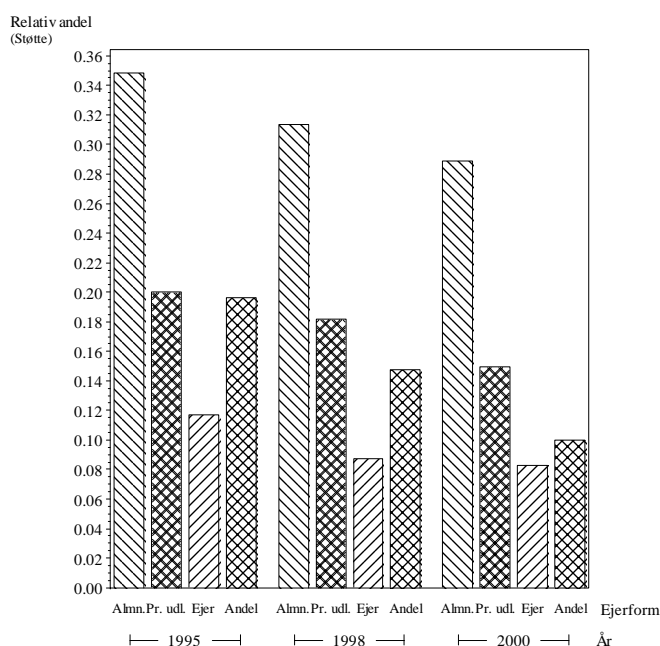
Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.  
 Anm.: Faste priser (basis i 2002). Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år. Tallet på 77.931 kr. pr. år for indflyttere i almene boliger for år 2000 betyder, at 25% af personerne, der flyttede i almene boliger i år 2000, havde en indkomst derunder.

Uanset hvilket år man ser på, og om man ser på gennemsnitlig indkomst eller 1. kvartil af indkomsten, er det klart, at indkomsten for indflyttere i almene boliger er væsentligt under indkomsten for indflyttere i andre ejerformer. Indkomsten er størst for indflyttere til ejerboliger, og indkomsten for indflyttere til andelsboliger og privat udlejning ligger et sted mellem de to andre ejerformer. Der er ikke den væsentlige tidsmæssige udvikling i indkomstspændet mellem ejerformer, dog med den undtagelse, at indflyttere i ejerboliger i 1998 havde særlig høj indkomst. Der er en svag stigning i indkomsten for indflyttere til almene boliger på godt 4% (real) over de fem år for 1. kvartil af indkomsten. For ejerboliger er det tilsvarende tal 3,5%. Man kunne måske havde forventet, at indkomsten for indflyttere til ejerboliger var vokset hurtigere, end tilfældet er, som følge af, at de stigende boligpriser havde gjort det sværere for mange, at flytte i ejerbolig.

Tilsvarende figurer er lavet for bruttoindkomst, og de viser kvalitativt det samme.

Indkomsten opnås fra forskellige kilder, hvoraf den mest interessante sondring i denne sammenhæng er mellem erhvervsindkomst og offentlig støtte. Figur 2.2 viser den gennemsnitlige andel af indkomsten, der stammer fra offentlig støtte.

**Figur 2.2. Offentlig støtte i forhold til samlet bruttoindkomst for indflyttere, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000**



Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.  
Anm.: Den offentlige støtte er sat i forhold til bruttoindkomsten. Se definitioner af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år. Bemærk, at 'offentlig støtte' i denne figur dækker flere ydelser end 'offentlig støtte' i begrebet 'personer afhængige af offentlig støtte' (se bilag 1).

Det er tydeligt, at indflyttere i almene boliger er mest afhængige af offentlig støtte. Afhængigheden aftager dog over tiden. Bemærk, at ikke alle former for offentlig støtte er med, specielt kan nævnes S.U.

Det skal nævnes, at for en femte ejerform – nemlig kommunalt ejede boliger – er indflytterindkomsten en smule lavere end for almene boliger. Denne ejerform er dog ikke vist i dette papir, dels fordi der er få af disse ejendomme, og dels fordi emnet er studeret nøjere på en anden stikprøve i et andet papir, der også

er led i SFIs arbejde for Boligselskabernes Landsforening, jf. afsnittet 'om undersøgelsen' forrest i dette papir.<sup>4</sup>

## **2.2. Arbejdsmarkedstilknytning**

I afsnittet ser vi på indflytternes arbejdsmarkedstilknytning, som vi måler på tre forskellige måder, nemlig om folk er ledige, om de er førtidspensionister, og om de er 'afhængige af offentlige støtte'. Meningen med det sidste begreb er, at det skal omfatte en varieret gruppe af personer, der er afhængige af (midlertidig) offentlig støtte. Begrebet omfatter mange ledige, men også personer, som er på sygedagpenge i lange perioder og personer på kontanthjælp, der ikke er registreret som ledige. Varig hjælp som førtidspension er ikke med. (Begrebet benævnes i øvrigt lidt forskelligt i papiret.) I det anvendte ledighedsbegreb medtages ikke personer, der kun kortvarigt er ledige. Slutteligt ser vi på et husstandsbegreb, hvor spørgsmålet er, om alle voksne i husstanden er svagt tilknyttet til arbejdsmarkedet, dvs. enten ledige, førtidspensionister eller afhængige af offentlig støtte. Se definitionerne i bilag 1.

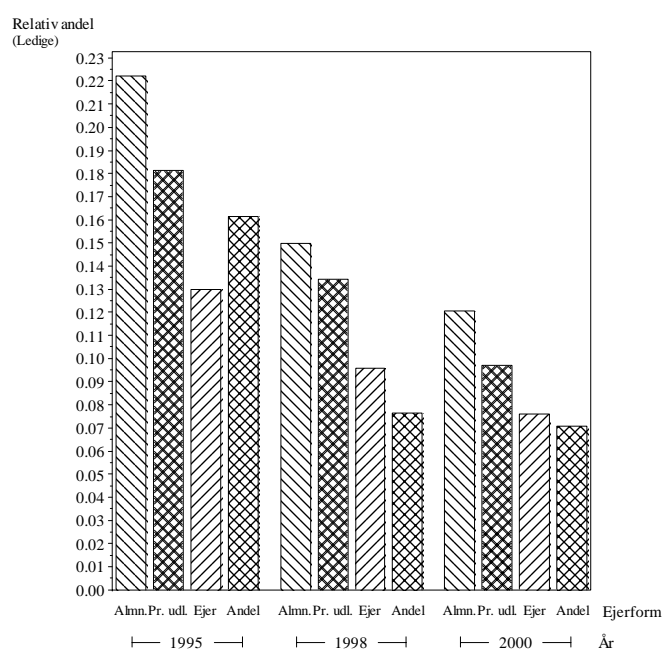
**Dataforbehold:** Man skal i dette afsnit være opmærksom på, at den statistiske usikkerhed ikke er helt så lille her, som i foregående afsnit. Det er fordi, vi ser på et udsnit af indflyttere til bestemte boligformer, fx ledige til ejerboliger. Hvis der i et år er fx 5% af dem, der flytter i ejerbolig, der er ledige, og der i stikprøven er ca. 800, der flytter i ejerbolig om året, er det forventede antal ledige indflyttede altså 5% af 800 = 40. Nu kender vi ikke de 5% – det jo er dem, vi skal skønne over – men på så lille grundlag kan vi ramme mellem op til 2 procentpoint galt på skønnet, hvis vi er uheldige. I afsnittet er en sådan usikkerhed dog ikke stor nok til at ændre på de kvalitative konklusioner vedrørende sammenligning af boligformer. Usikkerheden er væsentligst, desto mindre sandsynlig-

---

<sup>4</sup> Endelig skal det nævnes, at vi også har forsøgt at sammenligne formuer for personer i boliger med forskellige ejerformer. Det er dog svært, formentlig fordi formueoplysningerne er af relativt dårlig kvalitet. Specielt fremtræder de mindst formuende indflyttere i ejerboliger med negativ formue, mens indflytterne i almene boliger har formuer omkring nul. De beregnede negative formuer for mange personer, der netop er flyttet i ejerbolig, kan skyldes, at værdien af boligen er sat for lavt – det forekommer jo underligt, at personer med stor negativ formue kan få en bolig finansieret.

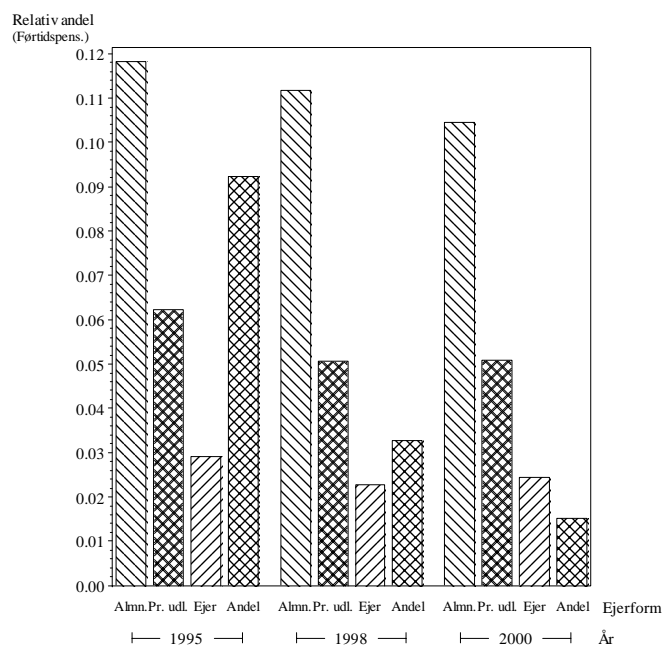
heden for karakteristikumet er, og desto færre indflyttere, der er til boligformen. I vores tilfælde betyder det, at der er størst usikkerhed omkring førtidspension og indflytning til andelsboliger. Der er kun knap 200 indflytninger til andelsboliger om året mod 700-900 til ejerboliger og 500-600 privat udlejning. Se bilag 3 vedrørende antallet af observationer. Omvendt har vi jo observationer for mere end et år, så selv om de hvert år er usikre, så vil flere år, der viser samme mønster, give os ekstra sikkerhed.<sup>5</sup>

**Figur 2.3.a. Andel af indflyttere, der er ledige, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000**

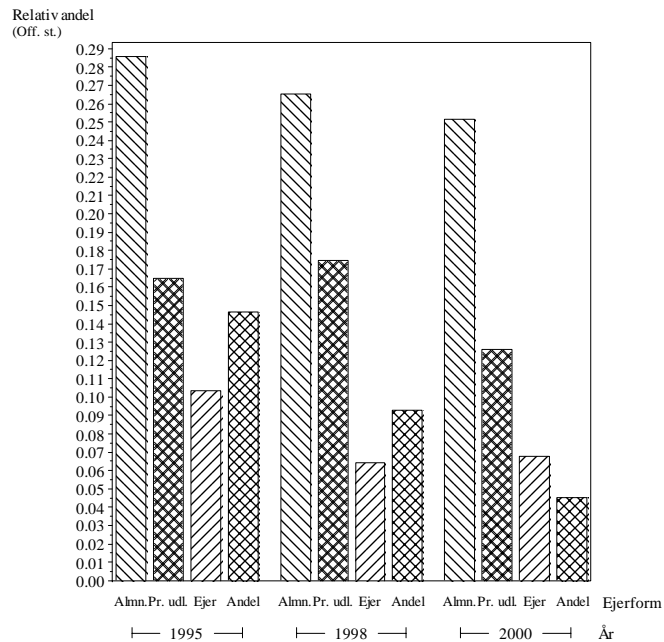


<sup>5</sup> Observationerne kan med rimelighed siges at være uafhængige fra år til år: I den oprindelige stikprøve er den samme person med hvert år (og gennemsnit m.v. er derfor ikke uafhængige fra år til år), men vi ser jo specielt på det udsnit af personer, der flytter, og det er ikke de samme fra år til år.

**Figur 2.3.b. Andel af indflyttere, der er førtidspensionister, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000**



**Figur 2.3.c. Andel af indflyttere, der er afhængige af offentlig støtte, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000**



Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.  
 Anm.: Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år.

For alle tre kategorier af personer med svag tilknytning til arbejdsmarkedet og i alle tre viste år er andelen med svag arbejdsmarkedstilknytning højere for al-



mene boliger end andre boligformer, og forskellen er meget betydelig for førtidspensionister og støtteafhængige. Meget få af indflytterne til ejerboliger er førtidspensionister, men der er trods alt en del ledige. I papiret er ledige defineret som personer, der er registreret ledige i 30% af året. Ledige i denne forstand har derfor ikke nødvendigvis en ringe økonomi, hvis de opnår beskæftigelse i en stor del af det resterende år.

Tidsmæssigt er der et kraftigt fald i andelen af indflyttede ledige – det gælder for alle ejerformer og afspejler de økonomiske konjunkturer. Faldet i andelen fra 1995 til 2000 er større for indflyttere i almene boliger end for indflyttere i ejerboliger, både når der ses på ændringen i procentpoint og på den relative ændring i andelen. Andelen af indflyttere på førtidspension og støtteafhængige personer til almene boliger falder svagt over tid. For støtteafhængige personer er faldet i andelen større for indflyttere i ejerboliger end i almene boliger. For førtidspensionister er det svært at vurdere, om i andelen af indflyttere er større i den ene eller anden ejerform.

De særdeles mange førtidspensionister blandt indflytterne til andelsboliger i 1995 skyldes næppe kun usikkerhed som følge af stikprøvens størrelse. Det er rimeligt at tro på en eller anden fejl i data (noget tilsvarende gælder andelen af enlige for indflyttere til andelsboliger i 1995 – se næste afsnit), eller at der er sket noget specielt i 1995.

Forskellen mellem boligformer kan også belyses ved at 'vende sandsynlighederne om', dvs. i stedet for at se på fx sandsynligheden for, at en indflytter til de almene boliger er ledig, så se på sandsynligheden for, at en ledig, der flytter, flytter i netop en almen bolig. Tabel 2.1 viser en sådan fordeling af indflyttere med særlige karakteristika (ledighed, førtidspension og støtteafhængighed) særskilt på ejerform. Der er alene set på år 2000.

**Tabel 2.1. Fordeling af indflyttere med særlige karakteristika, særskilt på boligens ejerform, år 2000**

		Almene	Privat udlejning	Ejer	Andel
Ledige	Antal	57	61	65	14
	Fordeling på boligformer	29%	31%	33%	7%
Førtidspension	Antal	55	32	21	3
	Fordeling på boligformer	49%	29%	19%	3%
Afhængige af offentlig støtte	Antal	129	79	58	9
	Fordeling på boligformer	47%	29%	21%	3%

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år.

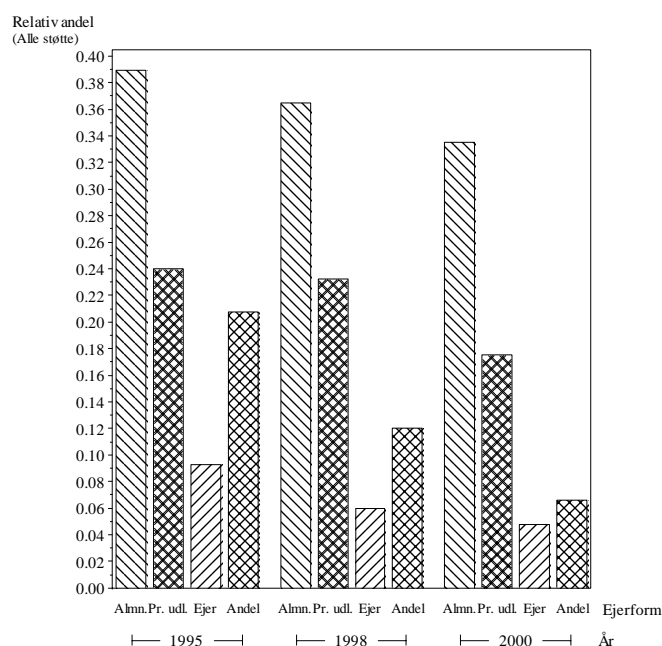
Der er større sandsynlighed for, at en førtidspensionist eller en person afhængig af offentlig støtte, der flytter, flytter i en almen bolig frem for hver af de andre ejerformer. For ledige er fordelingen på ejerformer temmelig lige (når der ses bort fra andelsboliger).

Sammenholdt med beskrivelsen ovenfor (figur 2.3), kan man konkludere, at på den ene side er personer med de valgte karakteristika mere udbredte blandt indflytterne til almene boliger end til fx ejerboliger. Almene boliger tager set på denne måde imod mange med fx lav indkomst. På den anden side udgør almene boliger kun mindre del af det samlede boligmarked, og derfor er det ikke sådan, at de almene boliger tager imod størsteparten af personerne med de valgte karakteristika. Over halvdelen flytter nemlig i bolig med anden ejerform end almene boliger.

Beskrivelserne ovenfor vedrørende indkomst var på husstands niveau (vi så på husstandens indkomst), mens beskrivelserne vedrørende ledighed, førtidspension og afhængighed af offentlig støtte var på personniveau. De sidste beskrivelser kunne derfor tænkes at fortegne sammenligningen mellem specielt almene boliger og ejerboliger, hvis det fx er sådan, at størstedelen af de ledige, der flytter i ejerbolig er gift med beskæftigede, mens de ledige, der flytter i almen bolig, måske i vidt omfang er enlige eller gift med andre ledige.

For at tage højde for dette ser vi nedenfor på indflyttede personer, der lever i husstande, hvor alle voksne er ledige, førtidspensionister eller afhængige af offentlig støtte.

**Figur 2.4. Andel af indflyttere, der bor i husstande, hvor alle voksne er ledige, førtidspensionister eller afhængige af offentlig støtte, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000**



Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.  
 Anm.: Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år.

I grove træk får man omtrent samme indtryk af indflytterne karakteriseret ved dette husstandsmål som af de tre figurer 2.3.a-c tilsammen. Der er dog en større andel indflyttere i almene boliger med dette husstandskarakteristika end med hvert enkelt af de tre karakteristika i figur 2.3. Mange indflyttere til almene boliger er altså svagt tilknyttet arbejdsmarkedet på den ene eller anden måde. Omvendt er andelen i figur 2.4 for ejerboliger i underkanten af andelen i figur 2.3. Det kan fx være fordi, mange ledige, der flytter i ejerbolig, er gift med beskæftigede. Fra 1995 til 2000 falder andelen i figur 2.4 for alle ejerformer. Sammenlignes almene boliger og ejerboliger er faldet større for ejerboliger (både målt ved ændring af andelen i procentpoint og ved den relative ændring i andelen).

Blandt disse personer i husholdninger, hvor alle har lav arbejdsmarkedstilknytning, er der flest enlige (og personen derfor svarer til husstanden). Almene boliger er den ejerform, hvor de fleste par, som begge er svagt tilknyttede til arbejdsmarkedet, flytter ind.

I dette papir har vi udelukkende set på karakteristika for indflyttere. Madsen og Hornstrup (2000) har belyst karakteristika for beboere generelt i forskellige ejerformer. Analyserne er ikke helt de samme som i dette papir, men omhandler mange af de samme emner. Ofte er det også de samme mønstre, der tegnes. Specielt finder de også, at indkomsten og arbejdsmarkedstilknytningen er lavere i almene boliger end i andre boliger. Der tegnes ikke helt samme billede vedrørende udviklingen i 90'erne, hvor Madsen og Hornstrup i højere grad fremhæver, at indkomst og arbejdsmarkedstilknytning er blevet forværret i perioden for almene boliger sammenlignet med, hvad der gælder i andre boligformer. Ovenfor er det vist, at indkomst og andel ledige i almene boliger hvert fald ikke synes at forringes væsentligt i forhold til andre ejerformer og i endnu mindre grad, når man ser alene på almene boliger. Der anes dog en relativ forværring, hvis man fx ser på husstandsmålet i figur 2.4.

### **2.3.        *Diskussion: Mulige øjenbedrag***

Ovenfor har vi vist (og nedenfor vil vi vise), at en stor del af indflytterne i almene boliger indkomst- og arbejdsmarkedsmæssigt er stillet ringere end indflyttere i boliger med andre ejerformer, og den umiddelbare fortolkning af sådanne figurer og tabeller vil typisk være, at almene boliger derfor hjælper disse grupper. I dette afsnit diskuterer vi kort to grunde til, at det kan være en misvisende eller i det mindste mangelfuld fortolkning – det viser sig dog, at ejerformen er vigtig, selv om man tager højde for disse forhold.

#### *Interne flytninger*

I almene boliger er det sædvanligt, at når en lejlighed bliver ledig, bliver den først tilbudt andre beboere i foreningen. Når vi ovenfor har vist, at en større an-

del af indflytterne i almene boliger er fx førtidspensionister sammenlignet med fx ejerboliger, så kunne det skyldes, at der allerede bor en stor andel førtidspensionister i de almene boliger, og at disse flytter meget rundt mellem foreningens boliger. I så fald ville almene boligforeninger måske ikke give plads til så mange førtidspensionister, der hidtil ikke har boet i foreningen, som afsnittet ovenfor antydede. Vi har derfor prøvet at lave beregningerne for andele af indflyttere, der kom fra en bolig med en anden ejerform end den, de flytter til. Det viser sig ikke at give grund til at ændre nogen konklusioner: Der kan måske spores et lille fald i andelen med svag tilknytning til arbejdsmarkedet blandt almene boliger, men ikke i en størrelsesorden, der kan røkke ved de ovenfor givne konklusioner. Se tabel A7 i bilag.

*Er det boligens fysiske kvalitet snarere end ejerform, der er relevant?*

Hvis almene boliger gennemsnitligt er små og derfor billige, og ejerboliger gennemsnitligt er store og derfor dyre, så kunne boligstørrelsen og ikke ejerformen være årsagen til, at indflytterne i de almene boliger gennemsnitligt har mindre indkomst end indflytterne i ejerboliger. Vi har derfor lavet en del af beregningerne for andele af indflyttere med særlige karakteristika, hvor indflytningsboligerne er opdelt efter boligstørrelse. Vi har lavet beregningerne for førtidspensionister, støtteafhængige personer og personer, der lever i husstande, hvor alle voksne er enten ledige, førtidspensionister eller støtteafhængige. Vi viser kun resultatet af sidste beregninger, da den er karakteristisk for de to øvrige. Tallet er mere end sædvanligt usikre, fordi der i nogle kategorier kun er meget få observationer – mange af andelen dækker over 0-2 indflyttere.

**Tabel 2.2. Andel af indflyttere, der bor i husstande, hvor alle voksne er ledige, førtidspensionister eller afhængige af offentlig støtte, særskilt på boligens størrelse og ejerform, år 2000**

		Ækvivalent boligstørrelse i kvadratmeter					
		< 40	40 – 50	50 – 60	60 – 70	70 – 80	> 80
Almen bolig	Andel	0,31	0,27	0,24	0,42	0,24	0,37
	<i>Indflyttere i alt</i>	143	124	101	67	29	68
Andelsbolig	Andel	0	0,09	0,08	0,12	0,14	0,03
	<i>Indflyttere i alt</i>	50	32	40	26	21	29
Ejerbolig	Andel	0,02	0	0,01	0,03	0,05	0,10
	<i>Indflyttere i alt</i>	64	118	114	143	115	302
Privat udlejning	Andel	0,10	0,16	0,26	0,19	0,14	0,20
	<i>Indflyttere i alt</i>	116	118	103	88	70	133

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år.

Den væsentligste konklusion af tabellen er, at, selv hvis man sammenligner indflyttere inden for boliger af samme størrelse, er der væsentlig forskel på, hvor mange med ringe arbejdsmarkedstilknytning der flytter i almene boliger og ejerboliger. Sammenlignes de almene boliger med privat udlejning, synes den forskel, der fremstod i figur 2.3, dog at mindskes. Forskelle i boligstørrelse betyder altså trods alt noget. Dog er det ikke så let at sige præcist, hvad boligstørrelsen betyder, for det er jo bemærkelsesværdigt, at der faktisk er en del, der flytter i relativt store almene boliger til trods for, at deres økonomi formentlig ikke er særlig god. De store almene boliger stammer især fra 70'ernes byggeri.

Naturligvis kunne det være, at det er, fordi vi ikke har korrigeret for flere fysiske vilkår, at det stadig fremstår som om, at almene boliger tager mange med ringe arbejdsmarkedsvilkår sammenlignet med ejerboliger. Disse forhold kunne fx være boligens håndværksmæssige og arkitektoniske kvalitet og beliggenheden. Vi forsøger derfor at gå et lille skridt videre ved at korrigere for flere fysiske egenskaber ved boligen. Vi laver to estimationer af indflytterkarakteristika, nemlig indkomst og om indflytterne er tilknyttet til arbejdsmarkedet.

Vedrørende boligkarakteristika korrigerer vi ud over størrelsen for type af bolig (lejlighed, rækkehus eller parcelhus) og for beliggenhed målt som den gennemsnitlige værdi af parcelhuse i kommunen. En høj pris tolker vi som god beliggenhed. Endelig indgår ejerformer, hvor en negativ sammenhæng mellem

indkomst og det, at en bolig er almen, tolkes som, at ejerformen som sådan 'tilbyder' personer med lav indkomst 'noget' (en bolig med en vis fysisk kvalitet). Hvad der *ikke* indgår i estimationerne er boligudgiften. Det er klart, at en grund til, at folk med lave indkomster kan bo i almene boliger, er, at boligudgiften er lille (se afsnit 5). Men dette alene sikrer jo ikke, at det vil være personer med lave indkomster, der flytter i almene boliger, for den lave boligudgift forhindrer jo ikke i sig selv, at de velstillede flytter ind. Man kan sige, at det er alle andre forhold end boligudgiften, der vedrører mekanismen til fordeling af boliger (den kommunale anvisning, ventelistedadministration m.v.), som vi søger at belyse virkningerne af.

Vi kontrollerer for tiden. Vi kontrollerer også for visse personlige karakteristika, nemlig alder og civilstand. (Det kan diskuteres om personlige karakteristika skal med i sådanne estimationer, men konklusionerne vedrørende ejerform ændres ikke, hvis personlige karakteristika udelukkes.)

Uddrag af estimationsresultatet er vist i tabel 2.3. Det fulde resultat er vist og kommenteret i bilag. Om metoderne kan nævnes, at indkomsten søges bestemt som en lineær funktion af de uafhængige variabler, så den estimerede parameter værdi gange den uafhængige variabel angiver et indkomstbidrag (i kroner). Tilknytningen til arbejdsmarkedet er målt som en 0-1 variabel (ikke-tilknyttet eller tilknyttet) for hver person. I denne sammenhæng er det sandsynligheden for at være tilknyttet, der estimeres som funktion af de uafhængige variabler. Man kan fortolke fortegnet på de estimerede parametre og det indbyrdes størrelsesforhold, men den absolutte størrelsen for hver enkelt parameter har ingen fortolkning.

**Tabel 2.3. Estimationer af indflytterkarakteristika som funktion af boligegenskaber**

Afhængig variabel	Ækvivalent bruttoindkomst i 2002-priser	Mindste kvadrater	Dummy for tilknytning til arbejdsmarkedet <sup>1</sup>
Estimationsmetode		Parameterestimat	Probit
Konstant			
<i>Fysiske boligkarakteristika:</i>		se bilag	
<i>Ejerforhold</i>			
Almene boliger		-66.261	-1,0587
Privat udlejning		-39.326	-0,6335
Andel		-34.677	-0,4182
Ejer		0 (standard)	0 (standard)
<i>Personlige karakteristika:</i>			
<i>Årstal:</i>		se bilag	

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.  
<sup>1</sup> Definitionen er, at personen er *ikke* medlem af husstand, hvor alle voksne er 'afhængige af offentlig støtte', ledige eller førtidspensionister. Se bilag 1 for nærmere forklaring. Det man estimerer er sandsynligheden for, at en person er tilknyttet arbejdsmarkedet. Desto større parameter, desto større sandsynlighed. Selve parameterværdierne er umiddelbart svære at tolke, men den indbyrdes størrelsesorden kan umiddelbart tolkes.

Resultaterne viser, at ejerformen betyder meget. Parameterværdien for almene boliger på -66.261 betyder, at en person, der flytter i en bolig med konkrete fysiske egenskaber (størrelse, type og beliggenhed), har en indkomst, der er 66.261 kr. (i 2002-priser pr. år) mindre end en person, der flytter i parcelhus.

Vi tolker dette som, at den ejerform/organisationsform, som almene boliger har, 'yder noget' til husstande med lav indkomst, nemlig en bolig med en vis fysisk standard. Man kan forestille sig, at hvis en husstand skulle vælge en bolig med samme fysiske standard på ejerboligmarkedet, skulle indkomsten være 66.261 kr. højere. At almene boliger yder dette sker i praksis dels gennem loftet over huslejen, dels gennem den kommunale anvisning og ventelistedministratio-  
 nen. I andelsboliger og privat udlejning er boligudgiften også reguleret, men de to ejerformer har ikke lovgivningsmæssige sociale hensyn at tage (gennem kommunal anvisning), og indkomstforskellen til ejerboliger (parameterværdierne på -39.326 og -34.677) er da også mindre end for almene boliger.

For estimationen vedrørende arbejdsmarkedstilknytning kan der ikke gives en så let tolkning af parameterværdien (et mål i kroner). Det negative fortegn for parameteren til almene boliger betyder, at sandsynligheden for, at en indflytter



er tilknyttet arbejdsmarkedet er mindre, hvis han er flyttet i almen bolig end i ejerbolig. At parameterværdien for almene boliger er mindre end for andelsboliger og for privat udlejning betyder, at også sammenlignet med disse to boligformer er sandsynligheden for tilknytning til arbejdsmarkedet mindre for indflyttere i almene boliger. Også når man ser på tilknytning til arbejdsmarkedet, er konklusionen derfor, at boligformen almene boliger i sig selv 'yder noget' til gruppen med svag tilknytning til arbejdsmarkedet.

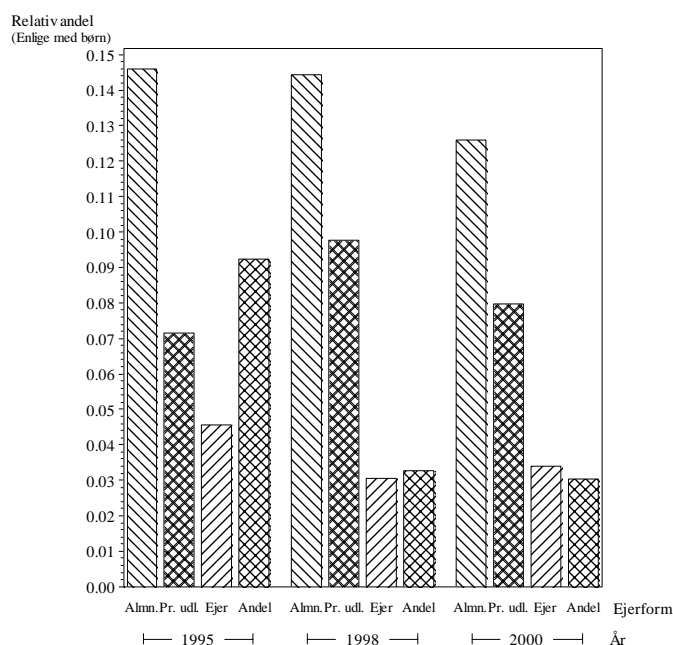


## Kapitel 3

### Civilstand og alder

Vi har opdelt husstandene i fire civilstandskategorier, nemlig om de voksne (på mindst 18 år) lever sammen med andre voksne (kaldet par) eller ej (kaldet enlige), og om der er børn eller ej i husstanden. Da enlige med børn må betragtes som den i sammenhængen mest interessante af disse grupper, viser vi dem i figur 3.1.

**Figur 3.1. Andel af indflyttere, der bor i husstande med 1 voksen og med børn, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000**



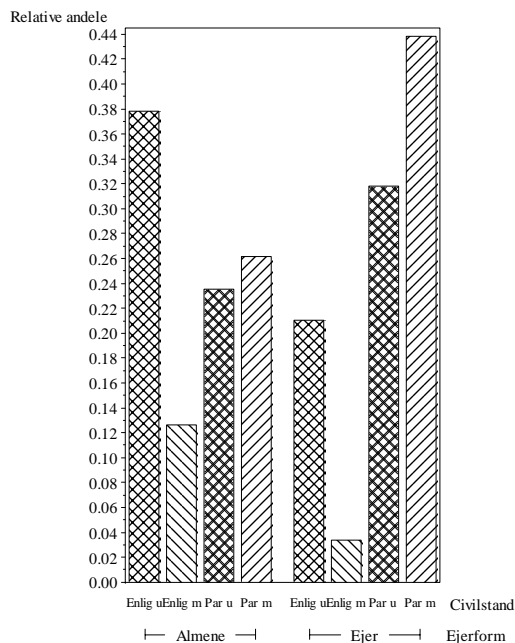
Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.  
Anm.: Se definitionen af indflyttere i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år.

Andelen er klart større blandt indflyttere til almene boliger end blandt indflyttere i andre boligformer.<sup>6</sup> Private udlejningsboliger indtager en slags mellemposition mellem almene boliger på den ene side og ejer- og andelsboliger på den anden side. Over tid kan for almene boliger måske anes en tendens til mindre andel enlige med børn.

<sup>6</sup> Jeg tror, som tidligere nævnt, at den høje andel blandt indflyttere til andelsboliger i 1995 skyldes en fejl i data.

Figur 3.2 viser fordelingen på civilstandsgrupper for almene boliger og ejerboliger.

**Figur 3.2. Fordelingen af indflyttere på civilstand i almene boliger og ejerboliger, år 2000**



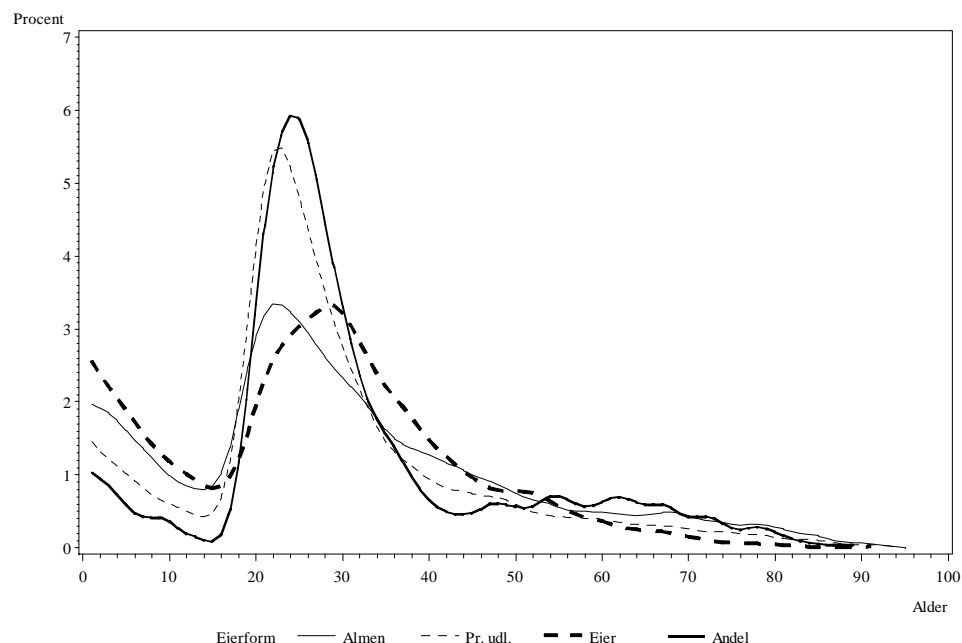
Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af indflyttere i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år.

Den væsentlige forskel er, at det er enlige, der flytter i almene boliger og par, der flytter i ejerbolig.

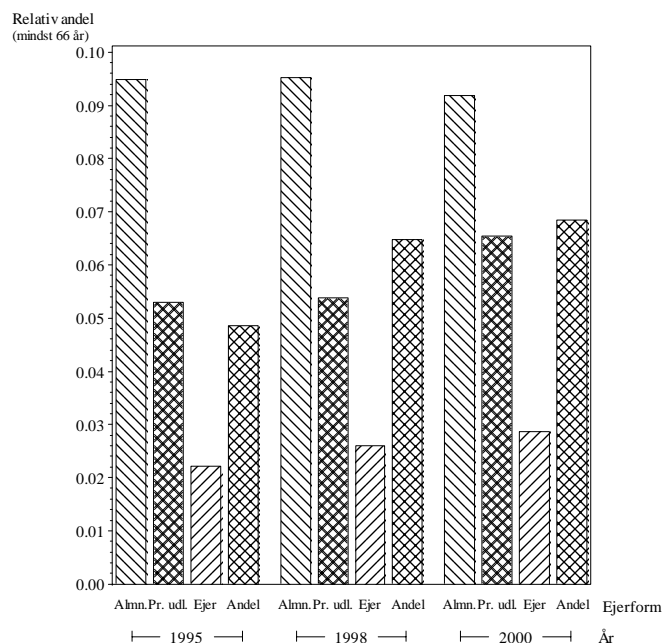
Figur 3.3 og 3.4 viser aldersfordelingen for indflytterne til forskellige ejerformer.

**Figur 3.3. Aldersfordeling af indflyttere, særskilt på ejerform**



Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.  
 Anm.: Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for alle årene 1995-2000 lagt sammen. Figurens kurver er tegnet ved udjævning af de faktiske observationer. For de højeste aldre er der relativt få observationer. Det er det, der giver sig udslag i den bulede kurve for andelsboliger.

**Figur 3.4. Andelen af indflyttere på mindst 66 år, særskilt på ejerform, 1995-2000**



Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.  
 Anm.: Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for alle over 18 år.

Der er væsentlige forskelle i aldersfordelingen for indflyttere i boliger med forskellige ejerformer. Almene boliger og ejerboliger ligner hinanden i den forstand, at fordelingen er mere flad end for privat udlejning og andelsboliger. I de to sidstnævnte grupper er der kun få børn blandt indflytterne, og særligt mange i begyndelsen af 20'erne. I almene boliger og ejerboliger er der mange børn, og i almene boliger tillige relativt mange ældre. Toppunktet for indflytning ligger tidligere for almene boliger (i begyndelsen af 20'erne) end for ejerboliger (omkring 30 år).

Figur 3.4 viser, at der er nogen udvikling over tid i aldersfordelingen for indflyttere – i hvert fald andelen på mindst 66 år. Der synes at komme en større andel ældre i alle andre boligformer end almene boliger. Det er måske ikke af stor politisk interesse alene at se på alderen som karakteristika. Vi har derfor set på, hvor mange ældre med indkomster under et vist niveau, der flytter ind i de forskellige ejerformer. Almene boliger modtager en langt større andel af disse ældre end andre boligformer. (Konkret har vi set på ækvivalent disponibel indkomst under 90.000 og baseret sammenligningen på 1%-stikprøven. I år 2000 er der 49 ældre indflyttere med lave indkomster i almene boliger. For andelsboliger, ejerboliger og privat udlejning er tallene hhv. 9, 7 og 25. Samme mønster gælder i andre år.)

## Kapitel 4

### Alternative muligheder på ejerboligmarkedet

I afsnittet forsøger vi at illustrere, hvilke alternativer indflytterne i almene boliger har på ejerboligmarkedet. Ud fra låne reglerne i en realkreditinstitution beregner vi, hvor høj en kontantpris husstanden ville kunne finansiere med den aktuelle husstandsindkomst og det aktuelle antal medlemmer i husstanden. Beregningsmodellen er uddybet i bilag 2, og skal her blot forklares kort:

Der betragtes to regler: Dels om kontantprisen er mindre end 2,5 gange bruttoindkomsten, og dels om husstanden har et vist beløb tilbage efter alle faste udgifter. Vi antager i papiret, at man kan låne efter den mest lempelige af de to regler. Ud fra kontakt med en kreditforening og en ejendomsmægler synes det også at være fremgangsmåden, hvis man ellers kan overbevise kreditforeningen om, at man kan leve for det beløb, der er tilbage efter faste udgifter. Antagelsen overvurderer dog alt andet lige lånemulighederne. Det gælder specielt for husstande med gode indkomster.<sup>7</sup> For husstande med små indkomster vil det snarere være et problem, om de overhovedet kan opnå det lån, vi beregner. Vi benytter reglerne til at regne baglæns fra information om husholdningernes indkomst og antal medlemmer til den maksimale kontantpris, der kan finansieres. Bemærk, at vi i dette afsnit (i modsætning til andre steder i papiret), ser på faktiske husstandsindkomster og kontantpriser og altså ikke dividerer med husstandsstørrelsen.

Vi forudsætter forsimpelende, at der kan lånes til hele kontantprisen i kreditforeningen. I praksis låner kreditforeningen kun op til 80%, hvorefter de resterende 20% må finansieres fra anden side. Det overvurderer altså mulighederne – og formentlig er simplificeringen mest betydningsfuldt for personer med lav indkomst, hvis det er således, at disse personer har sværest ved at optage lån med lille sikkerhed. Den store forskel er dog ikke, om lån med pant i den sidste

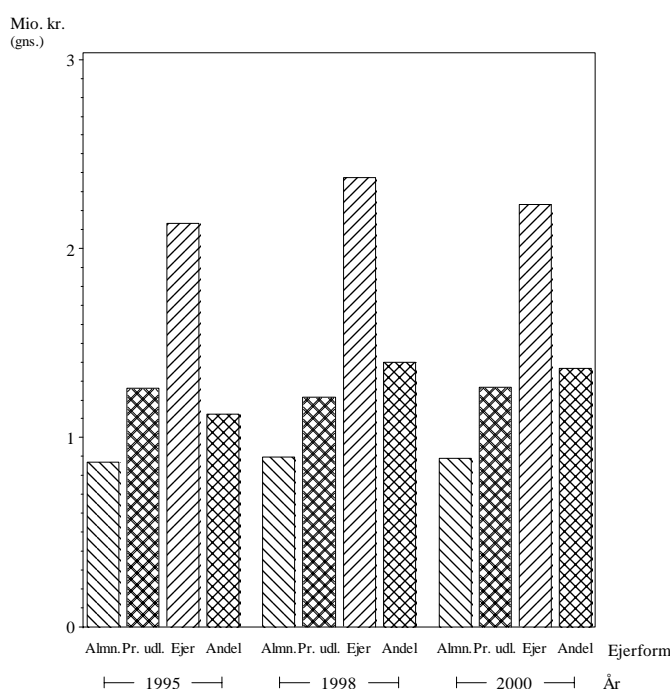
---

<sup>7</sup> På den anden side vil nogle husstande med gode indkomster også have formue, der kan bruges til at finansiere bolig, men formuen er ikke med i beregningen.

del af huset er lidt dyrere end resten af lånet, men om personen overhovedet kan låne den sidste del af beløbet.

De faste boligudgifter, der er inkluderet i beregningerne, er udgifter til rente og afdrag af boliglånet, ejendomsskatter og typiske fællesudgifter til ejerforeninger medregnet som faste boligudgifter. Derudover er der afsat 3000 kr. pr. måned pr. husstand til følgende andre faste udgifter: el- og varme, transport, telefon, licens, forsikringer og til dels a-kasse og fagforening (se bilag 2). Der er ikke medregnet faste udgifter til fx børneinstitutioner. Inklusive de 3000 kr. regner vi således eksempelvis med, at en enlig voksen med et barn skal have 9000 kr. pr. måned (= 4500 + 1500 + 3000 kr.) til alt udover faste boligudgifter, hvis den ene af de to låneregler skal være opfyldt.<sup>8</sup> Figur 4.1.a viser gennemsnittet af den maksimale kontantpris, der kan finansieres, og figur b viser 1. kvartil.

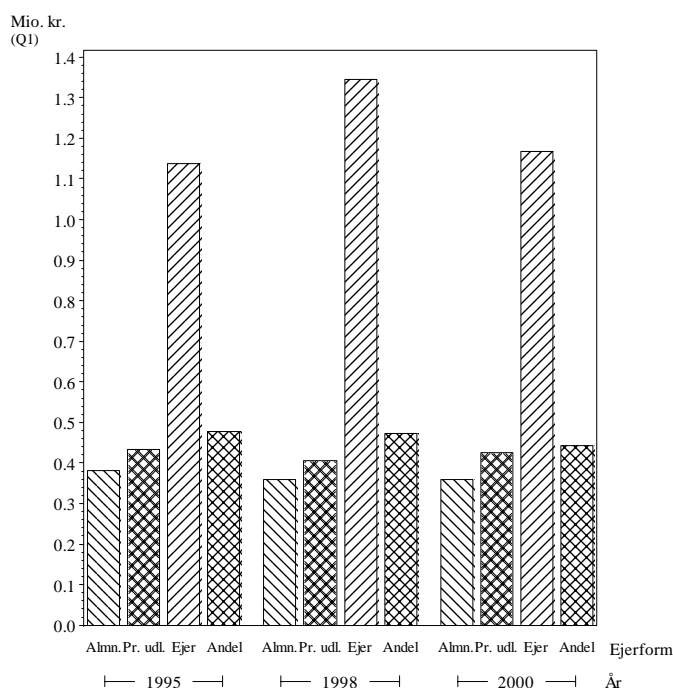
**Figur 4.1.a. Maksimal kontantpris som kan finansieres, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000, gennemsnit**



<sup>8</sup> Et krav om yderligere 1.000 kr. pr. måned i faste omkostninger vil mindske den maksimale kontantpris med knap 150.000 kr. for husstande med høje indkomster. For andre husstande vil det ofte være reglen om bruttoindkomst, der er den lempeligste (og gældende i vores beregninger), og derfor vil små variationer i de faste omkostninger ikke påvirke de beregnede lånemuligheder.



**Figur 4.1.b. Maksimal kontantpris, som kan finansieres, særskilt på boligens ejerform, 1995-2000, 1. kvartil**



Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.  
 Anm.: Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år. Tallet på ca. 381.000 kr. for 1. kvartil for almene boliger i 1995 skal forstås som, at hvis forholdene vedr. indkomst mv. i 1995 havde gjaldt nu, ville 25% af indflytterne i de almene boliger kun kunne finansiere en bolig, der kostede under 381.000 kr.

De to figurer viser måske endnu bedre end indkomsten (figur 2.1) de økonomiske begrænsninger i boligvalget, som indflytterne i forskellige boligformer har, idet indflytterne i almene boliger ikke kan finansiere nær så dyre boliger som indflyttere i ejerboliger, hvis de overhovedet kan finansiere nogen bolig. Det gælder dels, når man ser på gennemsnit (i figur a), men i endnu højere grad, når man ser på værdier for 1. kvartil. Indflytterne i andelsboliger og privat udlejning har råd til lidt bedre boliger end indflytterne til almene boliger.

Betyder dette så, at indflytterne i almene boliger ikke ville kunne klare sig på ejerboligmarkedet? Nogle personer, der kan finansiere en bolig svarende til de gennemsnitlige værdier (figur a), kan vel godt finde en ejerbolig. (Værdien i figur a svarer til en bolig til 893.000 kr. i år 2000.) Første kvartil er derimod på 360.000 kr. for år 2000. Det er klart, at der næppe findes mange boliger i landet til den pris. Ydermere gælder, at de fleste, for hvem en sådan maksimal bolig-

pris er beregnet, ikke opfylder reglen om at have et vist beløb til rådighed hver måned, og det er derfor ikke sikkert, at de kan opnå lånet.

På den anden side ændres boligmarkedet jo, hvis man sælger mange af de almene boliger, således at de bliver ejerboliger. Der vil komme et større udbud af relativt billige ejerboliger. Men det er vel trods alt tvivlsomt, hvor mange, der vil være så billige (fx omkring 350.000 kr.), at de personer, der har de ringeste finansieringsmuligheder, kan købe dem.

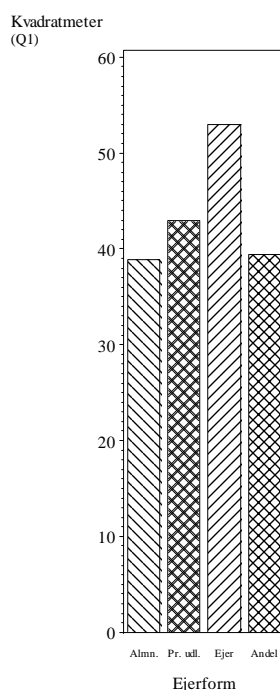
## Kapitel 5

### **Boligstørrelse, husleje og boligstøtte**

I afsnittet ser vi på størrelsen af de boliger, som folk flytter ind i. Vi ser også på huslejeniveauet, men kun for almene boliger, idet det er svært at sammenligne udgifter for forskellige ejerformer – almene boliger og privat udlejning kunne umiddelbart sammenlignes, men bl.a. fordi det alligevel er sammenligningen med ejerboliger, der er mest relevant i sammenhængen, er det udeladt.

Den ækvivalente boligstørrelse (boligstørrelse i forhold til husstandsstørrelsen) indflytterne i de almene boliger har til rådighed er omtrent som i privat udlejning og i andelsboliger, men mindre end i ejerboliger. Det ses i figur 5.1, hvor værdien for de mindste boliger er vist (første kvartil). En rangordning svarende hertil gælder for gennemsnitsværdier, hvor niveauet dog er 15-20 kvadratmeter højere. Der er ikke den store udvikling i boligstørrelsen over tid for indflytterne, så det er kun tallene for år 2000, der er vist.

**Figur 5.1. Ækvivalent boligstørrelse, særskilt på ejerformer, år 2000, 1. kvartil**



Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.  
 Anm.: Se definitionen af de anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for personer mellem 25 og 65 år.

Huslejeniveauet for indflytterne i de almene boliger er vist i tabel 5.1, både før og efter boligstøtte.

**Tabel 5.1. Årlig husleje for indflyttere i almene boliger**

	1995	1999
Median	41.247	40.753
Første kvartil	32.286	31.640

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.  
 Anm.: Faste priser (2002 er basis). Beregnet for personer mellem 25 og 65 år. Median er brugt frem for gennemsnit, da en del observationer har urealistisk høje værdier. Oplysningerne findes kun for de år, hvor der er almindelig ejendomsvurdering.

**Tabel 5.2. Årlig husleje og boligstøtte for indflyttere i almene boliger, der modtager boligstøtte**

	1995	1999
Husleje, median.	35.286	36.888
Boligstøtte, median	13.335	12.711

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.  
 Anm.: Faste priser (2002 er basis). Beregnet for personer mellem 25 og 65 år.

Huslejeniveauet er lidt mindre i 1999 end i 1995 (i faste priser). Medvirkende hertil er, at en del lån er omprioriteret i perioden, og at der har været loft over, hvor meget driftsudgifter måtte påvirke huslejen. Middelhuslejen er under 3.500

kr. pr. måned, så selve niveauet er lavt – i hvert fald sammenlignet med de løbende udgifter i (belånte) ejerboliger.<sup>9</sup>

Boligudgifterne kan yderligere nedbringes, hvis husstanden kan modtage boligstøtte. Gennemsnitligt over alle indflyttere (modtagere som ikke modtagere) er boligstøtten ikke så høj – kun omkring 3.000 kr. pr. år. Gennemsnittet over modtagere er derimod ganske højt – nemlig ca. 15.000 kr. pr. år. Huslejen nedbringes derfor betragteligt for dem, der modtager støtte.

Selv om man naturligvis ikke kan vide, hvor dyre de almene boliger vil være på ejerboligmarkedet, er det vel svært at forestille sig andet end, at boligudgiften gennemsnitligt set ville stige, hvis de almene boliger blev omdannet til ejerboliger og solgt til markedsværdi.

---

<sup>9</sup> Men der er mere end de umiddelbare udgifter til historien om udgifter i ejerboliger – medregnes fx gevinsten ved ændringer i boligprisen har dette papirs forfatter har boet til en måned udgift på langt under nul siden erhvervelsen af lejlighed i 1995. Omvendt kan man jo ikke regne med sådanne prisstigninger, da kontantprisen jo svinger meget. Og prisudsvingene i sig selv er en ulempe ved at eje boligen.



## Kapitel 6

### Konklusion

I papiret er indflytterne til almene boliger beskrevet i perioden 1995-2000 og sammenlignet med indflytterne i andre boliger. Det bagvedliggende formål har været at belyse, hvilke problemer mennesker med lav indkomst eller ringe arbejdsmarkedstilknytning med rimelighed kan tænkes at få, hvis de almene boliger sælges.

Blandt indflytterne til almene boliger er mange med lav indkomst eller ringe arbejdsmarkedstilknytning sammenlignet med indflytterne til andelsboliger, privat udlejning og specielt ejerlejligheder (jf. afsnit 2.1 og 2.2). Det skyldes næppe kun, at almene boliger er mindre end (eller på andre måder fysisk forskellige fra) ejerboliger (jf. afsnit 2.3), men også selve organisationsformen, herunder tildelingen af boliger via kommunal anvisning. Hvis de almene boliger sælges, og dem, der potentielt ville flytte i en almen bolig, i stedet skulle finde en ejerbolig, ville mange stå i en situation, hvor det er svært at se, hvordan de skulle kunne finansiere en sådan bolig med de aktuelle boligpriser (jf. afsnit 4). Omvendt er der faktisk en del med ringe arbejdsmarkedstilknytning, der flytter i ejerboliger (jf. afsnit 2.2).

I den betragtede periode er andelen af ledige, der flytter i almennyttige boliger reduceret væsentligt som en afspejling af de generelt bedre konjunkturer i økonomien. Andelen af indflyttere, der er førtidspensionister eller generelt afhængige af offentlig støtte, er ikke faldet i perioden. Indkomsten blandt de indflyttede i almennyttige boliger, der har lavest indkomst, er vokset en smule (4% realt) i perioden. Samlet set er indflytterne i almene boliger i perioden således karakteriseret ved svagt stigende indkomst og lille forbedring af arbejdsmarkedstilknytningen.

Det er meget markant, at enlige udgør en stor del af indflytterne til almene boliger (jf. afsnit 3), herunder enlige med børn.

Det absolutte niveau for boligudgiften i almene boliger må siges at være lavt (jf. afsnit 5). Det er derfor svært at forestille sig andet end, at omformning til ejerboliger vil øge udgiften for nye indflyttere i disse boliger. Dog vides det naturligvis ikke, hvad markedsprisen for solgte almene boliger vil være. Hvis prisen bliver meget lav, vil nogle, der hidtil typisk har flyttet i almene boliger, kunne flytte ind i de solgte boliger.

Det samlede indtryk af de statistikker, der er vist, må være, at mange med lav indkomst og ringe arbejdsmarkedstilknytning vil få væsentligt større boligproblemer, end de har nu, hvis mange af de almene boliger sælges, og *hvis der ikke* foretages andre, kompenserende, politiske tiltag, der forbedrer disse menneskers vilkår.



## Litteratur

**Arnott, Richardt (1995):** *Time for Revisionism on Rent Control?*, Journal of Economic Perspectives, vol. 9, nr. 1.

**Boligministeriet (1988):** *Boligmarkedet og boligpolitik – et debatoplæg.*

**Boligselskabernes Landsforening:** *Boligmarkedet – skævt og ineffektivt? en kommentar til Vismandsrapporten.* [www.bl.dk](http://www.bl.dk).

**Det økonomiske Råd (2001):** *Dansk økonomi, forår 2001*, kapital 3: *Boligmarkedet – skævt og ineffektivt.*

**Høj, Anne Kristine og Jakob Roland Munck (2002):** *Mod et retfærdigt og effektivt boligmarked*, Samfundsøkonomen, nr.1, 2002.

**Lunde, Jens (2002):** *Den nødvendige boligreform*, Samfundsøkonomen, nr.1, 2002.

**Madsen, Bent og Martin Hornstrup (2000):** *Analyser af situationen på boligmarkedet.* Boligselskabernes Landsforening.

**Munch, Jakob Roland og Michael Svarer (2001):** *Rent Control and Tenure Duration*, working paper 2001:5, Det økonomiske Råd.

**Nielsen, Gert (2002):** *Skal almene boliger sælges, malkes eller udvikles?*, Samfundsøkonomen, nr.1, 2002.

**Rosen, Harvey S. (1982):** *Housing Subsidies*, kapitel 7 i A.J. Auerbach og M. Feldstein *Handbook of Public Economics, Vol. I*, Elsevier Science Publishers B.V.

**Smidt, John (2002):** *Beskatning af boliger – hvorfor og hvordan*, Samfundsøkonomen, nr.1, 2002.

**Vastrup, Claus (2002):** *Det skæve boligmarked*, Samfundsøkonomen, nr.1, 2002.

**Økonomi- og Erhvervsministeriet (9/2-2002):** *Kommissorium for udvalg, der skal forberede en reform, der giver beboerne i almene boliger muligheder for at overtage deres bolig på ejer- eller andelsbasis.* [www.em.dk](http://www.em.dk)

**Ølgaard, Anders (1988):** *Den forkalkede boligpolitik*, Nationaløkonomisk tidsskrift, nr. 3.



## Bilag 1

### Beskrivelse af data

I bilaget er de anvendte stikprøver beskrevet, og det er beskrevet, hvordan de brugte variabler er dannet med udgangspunkt i Danmarks Statistiks registervariabler. Der eksisterer desuden skriftlig dokumentation af Danmarks Statistiks registervariabler.

#### **Stikprøverne:**

**1%-stikprøven:** Stikprøven udgøres af omtrent 1% af befolkningen udtrukket tilfældigt blandt alle aldersgrupper. Stikprøven af disse 'testpersoner' er suppleret med de personer, som de bor i husstand sammen med, såkaldte følgepersoner. Når der i papiret er lavet gennemsnit over personer, er det over testpersonerne og ikke over følgepersonerne. Oplysningerne om følgepersoner benyttes til at beregne størrelser, der vedrører husstanden, fx husstandsindkomst.

**Stikprøven af almene boliger:** For at få et bedre statistisk grundlag for at beregne forhold for specielt indflyttere i almene boliger, er der foretaget en større stikprøve for disse. Det er gjort ved tilfældigt at udtrække en række almene boliger i 1994, og finde alle de personer, der har boet i disse boliger i perioden 1995-2000.

Begge stikprøver er derfor et tilfældigt udsnit af beboere (og indflyttere) i almene boliger. Det har dog vist sig, at der er nogle forskelle i stikprøverne i den forstand, at fordelingen af karakteristika for indflyttere i almene boliger (de mange i stikprøven for almene boliger og de færre fra 1%-stikprøven) har forskelle, der ikke kun kan skyldes tilfældigheder. I samtlige figurer og tabeller i papiret er det derfor vurderet, om forskellene i resultater for indflyttere i almene boliger synes som mere end resultatet af tilfældigheder. I de figurer, hvor det er tilfældet, er alene brugt resultater fra 1%-stikprøven. Ingen af papirets konklusi-

oner er derfor skrøbelige af denne årsag. Konkret er aldersfordelingen og civilstandsfordelingen beregnet på baggrund af 1%-stikprøven af denne årsag.

### **De anvendte begreber:**

**Boliger:** Boliger er de adresser, hvor det i Danmarks Statistiks registre er angivet, at de hovedsageligt anvendes som fritliggende familiehus, rækkehus m.v. eller etagebolig. Specielt er alt, hvad der i opgørelsen af hovedsagelig anvendelse ligner noget med institutioner sorteret fra, dvs. fx kollegier og enheder i plejehjem, ungdomshjem og lignende. Stuehuse til landbrug er sorteret fra. Sommerhuse er sorteret fra. Desuden er kun adresser klassificeret som 'egentlig beboelse' med (der skal være et køkken).

**Ejerformer:** Danmarks Statistik opgør 'ejerforhold' og 'udlejningsforhold'. Ejerforhold er fx privatperson eller almene boliger, kommunen, private andelsselskaber eller aktieselskaber. 'Udlejningsforhold' angiver om ejeren bor i ejendommen, eller om den er lejet ud. Disse oplysninger er brugt til at definere fire ejerformer:

Almene boliger: Alle beboere i boliger, hvor ejerformen er almene boliger.

Ejeboliger: Alle boliger, hvor ejerformen er privatpersoner og udlejningsforholdet er, at ejeren bor i boligen.

Andelsboliger: Alle beboere i boliger, hvor ejerformen er privat andelsboligforening.

Privat udlejning: Alle boliger, hvor ejerformen er privatperson og boligen er udlejet, eller ejerformen er et privat selskab.

De boliger, der ikke er med i analysen, er boliger, hvor ejeren er en kommune, et amt eller staten eller klassificeret som 'andet', eller hvor ejerformen er privatperson, men udlejningsforholdet er 'ukendt' eller 'ubeboet'.

**Husstande:** Husstandsstørrelser er dannet med udgangspunkt i Danmarks Statistiks c-familiebegreb. Folk er i c-familie med hinanden, hvis de er voksne (fyldt 18) og indgår i et parforhold (samlevende, ægtefæller o.l.). Hjemmeboende børn (under 18) hører til c-familien. Når et barn fylder 18, danner det en selvstændig husstand.

Personer er altså ikke i husstand sammen, blot de bor på samme adresse. Det er godt for analysen i den forstand, at logerende bliver selvstændigt registrerede, mens det skidt for analysen i den forstand, at vi har svært ved at sige noget om specielt unges boligsituation, da vi ikke ved, om de fortsat bor hos forældre eller ej.

**Ækvivalerede størrelser / OECD-ækvivalent:** Mange størrelser er mest relevant at vise i forhold til husstandens størrelse, fx vedrørende indkomst eller boligstørrelse. Til det formål kunne man dividere den pågældende variabel med antallet af personer i husstande. Alternativt er valgt at bruge den såkaldte OECD-ækvivalensstørrelse, der tillægger den første voksen i hver husstand vægten 1, de næste vægten 0,7 og børn vægten 0,5. En voksen er fyldt 18 år. Når vi taler om ækvivaleret variabel-X, betyder det, at variabel-X er divideret med husstandens størrelse målt på denne måde.

**Faste priser:** Da vi måler over tid, er alle størrelser, der oprindeligt er i kroner, korrigeret for inflation, således at de skal opfattes som mål for købekraft i 2002. Kronebeløbene er divideret med et forbrugerprisindeks, der har værdien 1 i 2002.

**Bruttoindkomst:** Al indkomst, der kommer til almindelig beskatning. Undtaget er ikke-skattepligtig indkomst som: aktieindkomst, skattefrie tillæg (fx plejetillæg) børnetilskud og boligstøtte.

**Disponibel indkomst:** Bruttoindkomst minus slutskatter og slutværdier for arbejdsmarkedsbidrag. Disse tre størrelser er Danmarks Statistiks definitioner.

Hvad vi *ikke* har gjort, er at tillægge værdien af de ikke-skattepligtige indkomster nævnt under 'bruttoindkomst'. For aktieindkomsts vedkommende er det pga. manglende oplysninger. Således er disponibel indkomst lidt undervurderet specielt for de rige. For skattefrie tillæg som plejetillæg er det, fordi disse tillæg jo ikke øger den disponible indkomst i forhold til ikke-modtagere (men blot kompenserer for et særligt behov). Boligstøtte kunne vi have tillagt, men det vil ret beset forstyrre sammenligningen mellem karakteristika for indflyttere i forskellige boligformer, da man kan modtage boligstøtte i fx almene boliger, men ikke i ejerboliger. Boligstøtten er derfor nærmere noget, der hører til boligen end til personen (og er derfor medtaget i afsnittet om husleje). Havde man medtaget boligstøtte, ville den disponible indkomst have været omkring 2-3.000 kr. højere for indflyttere i almene boliger (både hvad angår gennemsnit og 1. kvartil for indkomst).

**Husstandsindkomst:** Summen af indkomster over husstandens medlemmer.

**Indflytter:** En person, der har skiftet adresse fra det ene år til det andet. Adressen er målt ultimo året.

**Ledig:** En person, der er registreret som ledig i mindst 30% af det pågældende års dage.

**Førtidspensionist:** En person, der har modtaget førtidspension i det pågældende år.

**Offentlig støtte:** Sum af alle former for kontanthjælp, ledighedsdagpenge, ydelser under aktivering og sygedagpenge. Det er midlertidig hjælp. Hvad der ikke er med, er blandt andet S.U. og barselsdagpenge. Varig hjælp som førtidspension og efterløn er ikke med. **I figur 2.2** inkluderer offentlig støtte også støtte under tilbagetrækning fra arbejdsmarkedet, dvs. førtidspension og efterløn (og alderspension og tjenestemandspension), barselsdagpenge og ydelser under orlov.

**Personer, der er afhængige af offentlig støtte:** (benævnes lidt forskelligt i papiret) Ledige og førtidspensionister udgør ikke alle personer, der er afhængige af offentlig støtte (se ovenfor). For eksempel er personer på sygedagpenge og personer på kontanthjælp, der ikke er tilmeldt arbejdsformidlingen, hverken ledige eller førtidspensionister. Vi anvender derfor et bredt begreb, der skal fange andre og forskelligartede former for offentlig støtte. Vi definerer en støtteafhængig person, som en person, der modtager over 50.000 kr. (2002-priser) om året i offentlig støtte, og hvor denne støtte udgør over 50% af bruttoindkomsten.

**Personer i husstande, hvor alle voksne har et af tre ovenstående karakteristika:** (benævnes lidt forskelligt i papiret) Personer, der lever i husstande, hvor alle voksne har et af de tre karakteristika defineret ovenfor, nemlig ledighed, førtidspension eller afhængighed af offentlig støtte.





## Bilag 2

### Model for boligfinansiering

I modellen forestiller vi os, at indflytterne i de almene boliger alternativt skulle købe og flytte til en ejerbolig, og vi skønner, hvor dyr bolig de ville kunne købe ved at beregne en 'maksimal kontantpris'. Vi har foretaget dette skøn på en simpel måde, nemlig ved at tage udgangspunkt i de regler, som kreditforeninger har for långivning. Ud fra disse regler beregner vi, hvad personen ville kunne låne.

Lånereglerne er venligst oplyst telefonisk af Realkredit Danmark og yderligere venligst kommenteret af en ejendomsmægler fra Real-mæglerne. Der er i sagens natur tale om tommelfingerregler, der i virkelighedens verden suppleres med mere nuancerede og individuelle overvejelser.

Der er to regler:

Regel 1: Den samlede gæld må ikke overstige 2,5 gange husstandens bruttoindkomst.

Regel 2: Når alle faste udgifter, inkl. ydelsen på et nyt boliglån, er fraregnet, skal husstanden have et vist beløb tilbage at leve for hver måned. Dette beløb er 4.500 kr. for en enlig, 7.500 kr. for et par og yderligere 1.500 kr. pr. barn.

Endelig kan man på Realkredit Danmarks hjemmeside beregne en ydelse (første år) på lån. For et 30-årigt 6% obligationslån med et provenu på 1 mio. er ydelsen første år efter skat på ca. 4.781 kr. pr. måned (medio 2002). Det skal nævnes, at flex-lån aktuelt giver en lavere ydelse (ca. 800 kr. lavere pr. måned). Men da sådanne lån er mere risikable, er godkendelse af lån baseret på kontantlån.

Med disse oplysninger kan man beregne en maksimal kontantpris for hver regel. Da vi ikke kan vurdere individuelle forhold på samme måde som i virkelig-

hedens verden, antager vi, at det maksimale, mulige lån er det, der opfylder det mildeste af de to regler. Det skulle også være praksis i virkeligheden, hvis personen kan overbevise realkreditinstitutionen om, at man kan leve for det beløb, der er til rådighed efter faste udgifter.

Vi forestiller os simplificerende, at hele kontantprisen kan finansieres ved lån på kreditforeningsbetingelser. I virkeligheden giver kreditforeninger ikke lån til de sidste 20% af kontantprisen. Da lån til de sidste 20% af boligprisen vil være dyrere eller umulige at skaffe, overvurderer vi altså finansieringsmulighederne.

Angående beregningen af faste boligudgifter inddrager vi ydelsen på boliglånet, ejendomsværdiskat (1%), fællesudgifter og grundskyld. Det sidste er skønnet ud fra temmelig få salgsopstillinger for ejerlejligheder fra en ejendomsmægler i København. Fællesudgifter og grundskyld er beregnet til 1.250 kr. pr. mio. kroner kontantværdi. Beløbet er for højt for dyre boliger, men det er alligevel ikke dem, der i papiret er i fokus. 'Fællesudgifter' findes formelt set ikke i parcelhuse. Men parcelhuse har jo andre udgifter til vedligeholdelse og administration o.l. Det er derfor relevant at forsøge at skønne over disse udgifter, uanset, at de hedder noget andet i parcelhuse. Størrelsen er måske nok mindre for parcelhuse. Omvendt er grundskyld nok større for parcelhuse end for lejligheder.

Derudover inddrager vi nogle faste udgifter, der ikke er direkte boligrelaterede. Fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelse finder vi den gennemsnitlige størrelse af disse udgifter for en enlig med et barn. De fundne størrelser antages at gælde pr. husstand for alle typer husstande. Derved undervurderer vi formentlig disse omkostninger for fx børnerige familier, men rammer forhåbentlig godt for de typiske indflyttere i almene boliger med lav indkomst. De pågældende udgifter er pr. år el- og varme: 15.279 kr., transport: 3.912, telefon mv.: 4.817 kr. licens mv.: 2.763 kr., forsikring: 3.346 kr. Det giver i alt 30.117 kr. pr. år eller 2.509 kr. pr. måned. Som en approksimation for fagforeningskontingent og A-kassebidrag rundes op til 3.000 kr. Tallene findes i Danmarks Statistik: *Statistiske efterretninger 2002:7*.

For nogle vil denne beregning undervurdere de faktiske faste udgifter, mens beregningen formentlig passer bedre for andre. For børnerige familier på arbejdsmarkedet er det klart, at udeladelsen af institutionsudgifter og den sporadiske behandling af bidrag til a-kasse og fagforening, gør at beregningen er undervurderet. Men børnefamilier på arbejdsmarkedet har typisk relativt høj indkomst, og selv om vi måtte have undervurderet deres udgifter og derfor overvurderet deres finansieringsmuligheder, så er det ikke den gruppe, der er mest i fokus i papiret. For husstande uden arbejdsmarkedstilknytning kan man måske argumentere for, at de gennemsnitlige udgifter fra forbrugsundersøgelsen ikke tager højde for, at disse husstande kunne spare på nogle af udgiftsposterne. Det gælder i det mindste fagforeningskontingenter. Mange af husstandene med lav indkomst opfylder ikke regel 2, fordi deres indkomst er mindre end den beregnede minimumsindkomst (det gælder for ca. 35% af alle indflyttere til almene boliger). Om minimumsindkomsten er beregnet helt rigtigt er derfor ikke så vigtigt for denne gruppe.

De statistiske data vi bruger for at beregne en maksimal kontantpris efter disse retningslinjer er alene bruttoindkomsten, skattebetalingerne og oplysninger om, hvorvidt personen lever i parforhold eller er enlig og antallet af børn i husstanden. Ret beset ville det også være relevant at vide, om personerne havde formue de kunne finansiere en del af huskøbet med, eller, omvendt, har gæld som skal trækkes fra det beløb, som kreditforeningen vil udlåne. Vi har ikke vist beregninger, hvor dette er inddraget, dels fordi de statistiske oplysninger om formue og gæld er af ringere kvalitet end de øvrige data, dels fordi det alligevel næppe er sådan, at mange af dem med mindst indkomst, der flytter i almene boliger, har væsentlig formue.



## Bilag 3 Tabeller

### A1. Antal indflyttede personer, særskilt på ejerform, 1995-2000

		1995	1996	1997	1998	1999	2000
<i>Stikprøven af almene boliger</i>							
Almene boliger	Alle aldre	20.507	21.296	22.447	22.610	22.310	22.560
	25-65 år	9.967	10.406	11.327	11.394	11.528	11.807
	Mindst 66 år	1.042	1.079	1.128	1.117	1.107	1.108
<i>1%-stikprøven</i>							
Almene boliger	Alle aldre	973	911	1.045	1.016	1.014	998
	25-65 år	486	456	501	506	534	532
	Mindst 66 år	73	63	77	76	67	71
Andelsboliger	Alle aldre	243	293	319	305	310	319
	25-65 år	130	163	190	183	182	198
	Mindst 66 år	11	20	24	18	22	20
Ejerboliger	Alle aldre	1.243	1.231	1.606	1.569	1.532	1.454
	25-65 år	723	671	937	919	911	856
	Mindst 66 år	21	24	25	30	33	31
Privat udlejning	Alle aldre	1.062	1.116	1.159	1.133	1.057	1.142
	25-65 år	546	541	574	573	533	628
	Mindst 66 år	48	35	56	52	41	65

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af indflyttere og ejerform i bilag 1.

### A2. (fig. 2.1) Ækvivalent disponibel husstandsindkomst, særskilt på ejerform, 1995-2000, gennemsnit og første kvartil

		1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almene boliger	Gns.	109.344	109.196	108.856	112.884	114.155	114.879
	Q1	74.782	74.541	74.413	75.978	76.687	77.931
Andelsboliger	Gns.	123.552	134.836	131.302	148.158	136.870	142.483
	Q1	96.919	98.063	84.911	104.769	90.724	101.745
Ejerboliger	Gns.	160.556	164.878	160.048	173.116	175.569	163.779
	Q1	118.066	124.321	120.747	127.885	128.018	122.082
Privat udlejning	Gns.	134.467	136.590	132.445	134.444	137.903	138.278
	Q1	95.155	93.766	86.970	89.991	92.982	90.504

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Faste priser (2002 er basis). Se definitionen af anvendte begreber i bilag 1. Beregnet for 25-65-årige.

**A3. (fig. 2.3) Andel af indflyttede personer, der er ledige, særskilt på ejerform, 1995-2000**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almene boliger	0,222	0,201	0,166	0,150	0,139	0,121
Andelsboliger	0,162	0,160	0,147	0,077	0,093	0,071
Ejeboliger	0,130	0,110	0,085	0,096	0,071	0,076
Privat udlejning	0,181	0,131	0,145	0,134	0,118	0,097

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af indflyttere og ledige i bilag 1. Beregnet for 25-65-årige.

**A4. (fig. 2.3) Andel af indflyttede personer, der er førtidspensionister, særskilt på ejerform, 1995-2000**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almene boliger	0,118	0,119	0,122	0,112	0,108	0,105
Andelsboliger	0,092	0,067	0,068	0,033	0,044	0,015
Ejeboliger	0,029	0,027	0,025	0,023	0,031	0,025
Privat udlejning	0,062	0,087	0,073	0,051	0,062	0,051

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af indflyttere og førtidspensionister i bilag 1. Beregnet for 25-65-årige.

**A5. (fig. 2.3) Andel af indflyttede personer, der er 'afhængige af offentlig støtte', særskilt på ejerform, 1995-2000**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almene boliger	0,286	0,283	0,268	0,265	0,254	0,252
Andelsboliger	0,146	0,147	0,147	0,093	0,104	0,045
Ejeboliger	0,104	0,085	0,068	0,064	0,068	0,068
Privat udlejning	0,165	0,163	0,150	0,175	0,135	0,126

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af indflyttere og afhængighed af offentlig støtte i bilag 1. Beregnet for 25-65-årige.

**A6. (fig. 2.4) Andel af indflyttede personer, der bor i husstande, hvor alle voksne medlemmer er enten ledige, førtidspensionister eller 'afhængige af offentlig støtte', særskilt på ejerform, 1995-2000**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almene boliger	0,389	0,387	0,378	0,364	0,344	0,335
Andelsboliger	0,208	0,190	0,179	0,120	0,132	0,066
Ejeboliger	0,093	0,075	0,057	0,060	0,057	0,048
Privat udlejning	0,240	0,216	0,213	0,232	0,182	0,175

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af indflyttere og andre begreber i bilag 1. Beregnet for 25-65-årige.

**A7. Andel af indflyttede personer med indikationer på svag tilknytning til arbejdsmarkedet, særskilt på husstand og arbejdsmarkedsindikation, blandt indflyttere, hvor ejerformen er ændret, særskilt på ejerform, år 2000**

	Førtidspensionister	Afhængig af offentlig støtte	I husstand hvor alle voksne er svagt tilknyttede til arbejdsmarkedet
Almene boliger	0,086	0,223	0,268
Andelsboliger	0,016	0,065	0,056
Ejerboliger	0,016	0,082	0,049
Privat udlejning	0,038	0,122	0,148

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af indflyttere og andre begreber i bilag 1. Beregnet for 25-65-årige.

## A8. (Tabel 2.3) Estimationer af indflytterkarakteristika som funktion af boligegenskaber

Afhængig variabel	Ækvivalent bruttoindkomst i 2002-priser	Dummy for tilknytning til arbejdsmarkedet <sup>1</sup>
Estimationsmetode	Mindste kvadrater	Probit
Uafhængig variabel	Parameterestimat	Parameterestimat
Konstant	64.116	1,2470
<i>Fysiske boligkarakteristika:</i>		
Boligstørrelse (kvm.)	712	0,0027
Etageejendom	10.240	0,0897
Rækkehus	19.264	0,1467
Parcelhus	0 (standard)	0 (standard)
Beliggenhedsværdi for kommunen <sup>2</sup>	0,15	>0 <sup>2</sup>
<i>Ejerforhold</i>		
Almene boliger	-66.261	-1,0587
Privat udlejning	-39.326	-0,6335
Andel	-34.677	-0,4182
Ejer	0 (standard)	0 (standard)
<i>Personlige karakteristika:</i>		
Enlig uden børn	52.785	-0,9328
Enlig med børn	-45.105	-1,0004
Par uden børn	91.454	0,1441
Par med børn	0 (standard)	0 (standard)
25-30 år	-44.952	0,2610
31-35 år	-28.808	0,1566
36-40 år	-25.348	0,0996
41-45 år	-10.956	0,0356
46-50 år	0 (standard)	0 (standard)
51-55 år	-11.513	-0,1063
56-60 år	-45.180	-0,3742
61-65 år	-97.668	-0,3613
<i>Årstal:</i>		
År 1995	-8.073	-0,2413
År 1996	-7.642	-0,1895
År 1997	-7.240	-0,1388
År 1998	1.133	-0,1120
År 1999	3.184	-0,0391
År 2000	0 (standard)	0 (standard)

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven, se bilag 1.

Anm.: Alle parametre er signifikante på 0,0001-niveau, med undtagelse af følgende: For estimationen af indkomst: Dummy for 1998 ( $p=0,338$ ), dummy for 1999 ( $p=0,007$ ). For estimationen af tilknytning til arbejdsmarkedet: Dummy for alder mellem 41 og 45 år ( $p=0,118$ ), dummy for 1999 ( $p=0,044$ ).

Antallet af observationer ca. 120.000 i begge estimationer. I indkomstregressionen er  $R^2=0,27$ . I arbejdsmarkedsestimationen er ca. 14.000 svagt tilknyttet til arbejdsmarkedet og resten det modsatte.

<sup>1</sup> Definitionen er, at personen er IKKE medlem af husholdning, hvor alle voksne er 'afhængige af offentlig støtte', ledige eller førtidspensionister. Se bilag 1 for nærmere forklaring af disse begreber.

<sup>2</sup> Beregnet som gennemsnit af kontantpris for parcelhuse i kommunen.

Om de resultater, der ikke er omtalt i hovedteksten, kan bemærkes:

Det er overraskende, at der er positiv sammenhæng mellem lejligheder og

rækkehus og indkomst og arbejdsmarkedstilknytning. Det betyder så at sige, at



man skal være rigere for at flytte i etagebyggeri og rækkehus end parcelhus af samme størrelse og beliggenhed. Dernæst er der givetvis en sammenhæng mellem beliggenhed (inden for kommunen) og om, hvorvidt en bolig er parcelhus eller ej. Lejligheder og til dels rækkehuse ligger sikkert ofte i bycentre, hvilket i sig selv formentlig trækker værdien af boligen op.

Hvis beliggenhedsmålet – den gennemsnitlige parcelhuspris – er 100 kr. større i kommune A end B, er den gennemsnitlige indkomst er 15 kr. større i kommune A. (Parameter værdien er positiv, men meget lille for arbejdsmarkedsestimationen.)

Husstande uden børn har større indkomst end husstande med børn – husk dog på, at vi måler indkomst pr. hoved. Det kan meget vel være, at indkomsten i absolutte tal er større for husstande med børn.

Enlige er mindre knyttet til arbejdsmarkedet. Igen beregningen være påvirket af, den måde som arbejdsmarkedsestimationen er lavet på. Vi måler om alle voksne i husholdningen har en indikation på svag tilknytning til arbejdsmarkedet. Ud fra en naiv 'tilfældighedsbetragtning' er det jo mere sandsynligt, at en alle i en husholdning med 1 frem for 2 voksne bliver fx ledige.

Indkomsten er højest for 46-50-årige. Arbejdsmarkedstilknytningen er størst for unge og falder gradvist med alderen. Det hænger igen sammen med, hvad vi mener med arbejdsmarkedstilknytning eller rettere mangel på sådan. En person er fx svagt tilknyttet til arbejdsmarkedet, hvis vedkommende er førtidspensionist, hvilket i hyppigst for ældre og S.U. regnes ikke med som kilde til afhængighed af offentligt støtte.

Indkomsten vokser over tid, dog med toppunkt i 1999 frem for 2000.

**A9. (fig. 3.2) Fordeling af indflyttede personer på civilstand, særskilt på ejerform, 1995-2000**

		1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almene boliger	Enlig uden børn	0,412	0,433	0,444	0,448	0,458	0,469
	Enlig med børn	0,155	0,151	0,142	0,149	0,143	0,140
	Par uden børn	0,182	0,177	0,183	0,174	0,177	0,174
	Par med børn	0,251	0,239	0,231	0,229	0,222	0,216
Andelsboliger	Enlig uden børn	0,431	0,417	0,447	0,399	0,429	0,455
	Enlig med børn	0,092	0,031	0,047	0,033	0,038	0,030
	Par uden børn	0,377	0,393	0,353	0,443	0,357	0,328
	Par med børn	0,100	0,160	0,153	0,126	0,176	0,187
Ejerboliger	Enlig uden børn	0,209	0,215	0,208	0,202	0,213	0,210
	Enlig med børn	0,046	0,027	0,041	0,030	0,026	0,034
	Par uden børn	0,285	0,294	0,291	0,319	0,300	0,318
	Par med børn	0,461	0,465	0,460	0,448	0,461	0,438
Privat udlejning	Enlig uden børn	0,443	0,414	0,469	0,443	0,469	0,462
	Enlig med børn	0,071	0,059	0,071	0,098	0,066	0,080
	Par uden børn	0,286	0,298	0,305	0,300	0,296	0,275
	Par med børn	0,200	0,229	0,155	0,159	0,169	0,183

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Se definitionen af indflyttere i bilag 1. Beregnet for 25-65-årige.

**A10. (fig. 4.1) Maximale kontantpris som indflyttede personer kan finansiere, særskilt på ejerform, 1995-2000, gennemsnit, mio. kr.**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almene boliger	0,870	0,849	0,834	0,896	0,898	0,893
Andelsboliger	1,125	1,214	1,171	1,397	1,282	1,367
Ejerboliger	2,131	2,174	2,126	2,376	2,471	2,231
Privat udlejning	1,252	1,323	1,164	1,215	1,271	1,266

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Faste priser (2002 er basis). Se definitionen af indflyttere i bilag 1 og af maximal kontantpris i bilag 2. Beregnet for alle 25-65-årige.

**A11. (fig. 4.1) Maximale kontantpris som indflyttede personer kan finansiere, særskilt på ejerform, 1995-2000, 1. kvartil, mio. kr.**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Almene boliger	0,381	0,371	0,360	0,358	0,359	0,360
Andelsboliger	0,477	0,466	0,384	0,473	0,452	0,443
Ejerboliger	1,138	1,191	1,156	1,346	1,348	1,167
Privat udlejning	0,432	0,460	0,423	0,405	0,433	0,426

Kilde: Danmarks Statistik, 1%-stikprøven og stikprøven af almene boliger, se bilag 1.

Anm.: Faste priser (2002 er basis). Se definitionen af indflyttere i bilag 1 og af maximal kontantpris i bilag 2. Beregnet for alle 25-65-årige.

## Arbejdsrapporter publiceret af Socialforskningsinstituttet

Siden 1.1.2001. Se [www.sfi.dk](http://www.sfi.dk)

- 1:2001
- 2:2001 Graversen, B.K. & Weise, H.: Effekter af aktiveringsindsatsen over for kontanthjælpsmodtagere
- 3:2001 Carøe, C. Christiansen: TV-Nyheder fra hjemlandet – integration eller ghettoisering? Om transnationalisme og nyhedsforbrug
- 4:2001 Weatherall, J.: Vejen til førtidspension
- 5:2001 Bach, H.B. & Harsløf, I. : Kontanthjælpsmodtageres forhold – aktivering og arbejdsudbud
- 6:2001 Boll, J.L. & Christensen, T.Q.: Ledige kontanthjælpsmodtagere på Vestegnen
- 7:2001 Anker, J.; Munk, A.; Koch-Nielsen, I. & Raun M.: De sociale puljer
- 8:2001 Clausen, T.: Hørehandicappedes tilknytning og vilkår i forhold til arbejde og uddannelse
- 9:2001 Christoffersen, M.N. : Risikofaktorer for selvmordsforsøg blandt børn og unge
- 10:2001 Axelsen, I.: Litteraturstudie om forebyggende foranstaltninger for børn og unge
- 11:2001 Graversen, B.K. & Nielsen, J.: Oversigt over databaser med relevans for overvågning, udredning og forskning på det sociale område
- 12:2001 Kamp, A.: Virksomheder under modernisering – socialt ansvar under forandring. Human Ressource Management og socialt ansvar på danske virksomheder.
- 13:2001 Storm, J.: Revalidering – en spørgeskemaundersøgelse blandt revalidender
- 14:2001 Filges, T.: Revalidering – en registerundersøgelse
- 15:2001 Rosdahl, A., Harsløf, I. & Møller, S.N.: Virksomhedsrevalidering som vejen (tilbage) til arbejdsmarkedet
- 16:2001 Mehlsen, S.: Sammenhængen mellem boligform og ledighedens længde

- 1:2002 Kamp, A. & Hagedorn-Rasmussen, P.: Mangfoldighedsledelse. Et litteraturstudie om koncept, teori og praksis
- 2:2002 Christensen, T. Qvortrup: Cost-effect-analyser på den aktive socialpolitik
- 3:2002 Egelund T.: Metodeanvendelse i kommunernes forebyggende arbejde med børn og unge.  
2. delrapport i *Evaluering af den forebyggende indsats over for børn og unge*.
- 4:2002 Larsen, M.: Hvordan fastholdes ældre på arbejdsmarkedet?
- 5:2002 Harsløf, I., Møller, S.N. & Kruhøffer, A.: Metoder og metodeudvikling i virksomhedsrevalideringen – set fra projekternes perspektiv .
- 6:2002 Steenstrup, J.: Familie-erfaringer. En kvalitativ undersøgelse af 12 familiers erfaringer med at modtage forebyggende hjælp efter Servicelovens § 40, stk. 2.  
3. delrapport i *Evaluering af den forebyggende indsats over for børn og unge*.
- 7:2002 Bjørn, N.H. & Dohlmann, C.: Ringe vilje til at være mobil blandt ledige kvinder – Et eksempel fra Sønderjylland.
- 8:2002 Olsen, B.M.: Den kommunale organisering af det forebyggende arbejde med børn og unge.  
4. delrapport i *Evaluering af den forebyggende indsats over for børn og unge*.
- 9:2002 Christoffersen, Mogens Nygaard. Social støtte til børn. En undersøgelse af børn, der modtog forebyggende hjælp i henhold til Serviceloven for første gang i 1998. 5. delrapport i *evaluering af den forebyggende indsats over for børn og unge*
- 10:2002 Boll, J. & Møller, S.N.: Psykologisk testning af kontanthjælpsmodtagere. Evaluering af indførelsen af VIH-Match i Virksomheden Holbæk.
- 11:2002 Olsen, H.: Dansk kvalitativ interviewforskning. Kvalitet eller kvaler?
- 12:2002 Anker, J., Christensen, I., Romose, T.S. & Stax, T.B.: Kommunal boliganvisning. - En analyse af praksis og politik i fire kommuner.
- 13:2002 Olsen, H.: Folkepension, levkår og lavindkomst i Skandinavien. Et litteraturstudie om forsknings- og udredningstendenser.

- 14:2002 Christensen, I & Stax, T.B.: Kommunal boliganvisning. En analyse af praksis og politik i Københavns Kommune.
- 15:2002 Harsløf, I. Møller, S.N. & Ellegaard Hansen, A. Virksomhedsrevalidering som vendepunkt – en kvalitativ undersøgelse blandt deltagere i virksomhedsrevalidering
- 16:2002 Rasmussen, M.: Salg af almene boliger og boligsituationen for lavindkomstgrupper. Statistisk karakteristik af indflyttere i almene boliger.