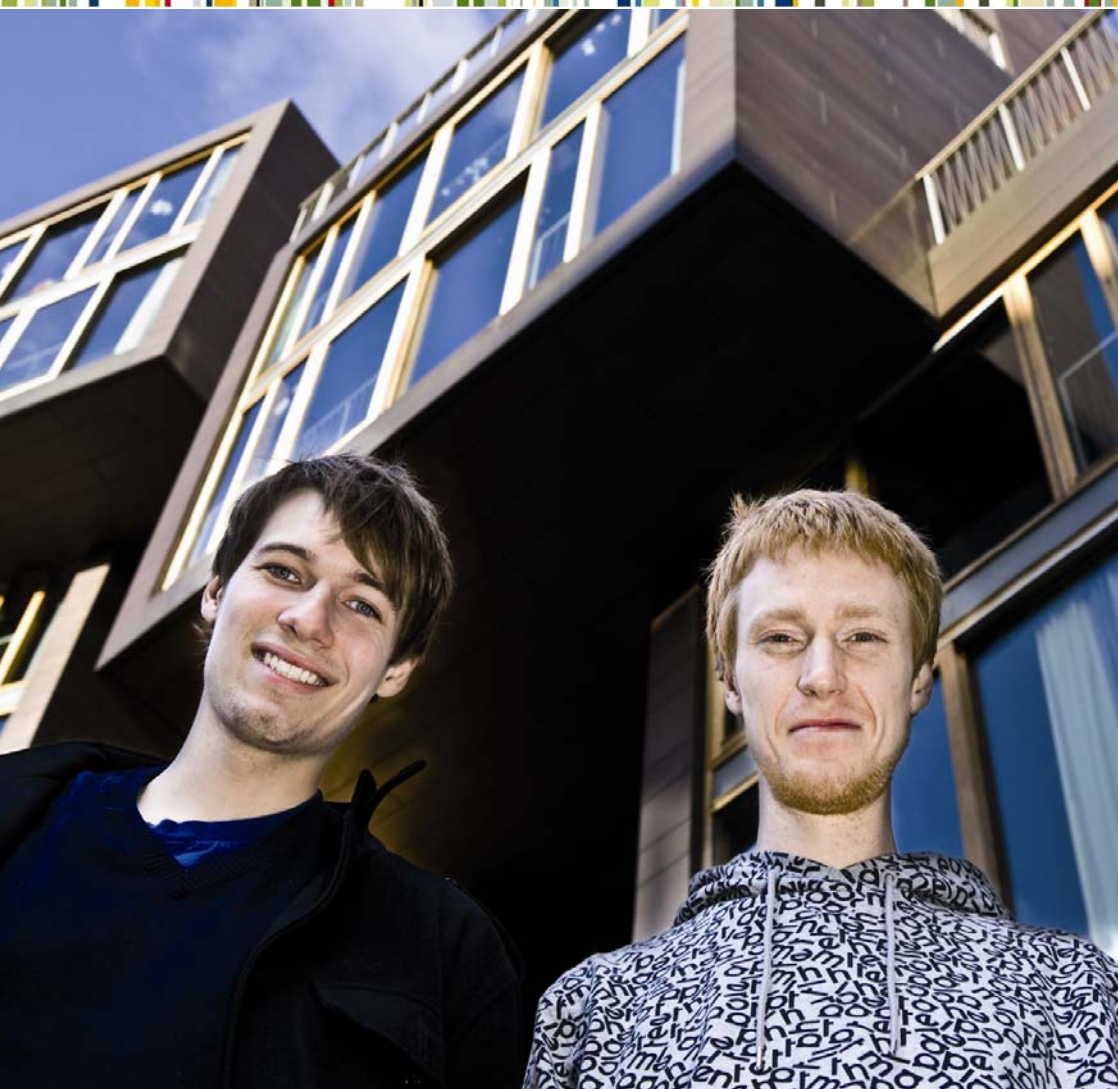


Ulf Hjelmar

## **Unge på boligmarkedet**

En sammenfatningsrapport



Rapporten kan downloades fra hjemmesiden [www.akf.dk](http://www.akf.dk) eller fås ved henvendelse til:

**AKF, Anvendt KommunalForskning**

Nyropsgade 37

1602 København V

Telefon: 43 33 34 00

Fax: 43 33 34 01

E-mail: [akf@akf.dk](mailto:akf@akf.dk)

© 2009 AKF og forfatterne

Mindre uddrag, herunder figurer, tabeller og citater er tilladt med tydelig kildeangivelse. Skrifter, der omtaler, anmelder, citerer eller henviser til nærværende, bedes sendt til AKF.

© Omslag: Phonowork, Lars Degnbøl

Forlag: AKF

Tryk: Litotryk København A/S

ISBN (trykt version): 978-87-7509-887-3

ISBN (elektronisk version): 978-87-7509-888-0

i:\08 sekretariat\forlaget\ulf\2783\sammenfatningsrapport.docx

Februar 2009

**AKF, Anvendt KommunalForskning**

AKF har til formål at gennemføre og formidle samfundsforskning af relevans for det offentlige og især for regioner og kommuner.

Ulf Hjelmar

# **Unge på boligmarkedet**

En sammenfatningsrapport

AKF, Anvendt KommunalForskning  
2009

## Forord

Regeringen har inden for de seneste år sat fokus på at forbedre de unges boligsituation. Et eksempel på dette er vedtagelsen af "Lov om støttede private ungdomsboliger" fra 2002, der medførte, at der i årene 2003-2007 er blevet afsat ekstra midler til nye ungdomsboliger. På baggrund af dette initiativ tog Velfærdsministeriet – tidligere Socialministeriet – i 2005 initiativ til at igangsætte et større undersøgelsesarbejde om de unges vilkår på boligmarkedet. Formålet var at få belyst de unges boligsituation nærmere og få klarhed over, hvordan unge agerer på boligmarkedet, og hvilke problemer og muligheder dette indebærer for en overordnet politik på området.

Opgaven blev overdraget til AKF, Anvendt KommunalForskning, i samarbejde med Kuben Byfornyelse Danmark A/S. Det samlede undersøgelsesarbejde har været meget omfattende, og den her foreliggende publikation danner afslutningen på undersøgelsesarbejdet. Undervejs i dette forløb er tilvejebragt et omfattende materiale, som er blevet fremlagt i en serie af publikationer. Der findes en fuldstændig oversigt over det tilvejebragte materiale bagest i denne publikation. Nærværende publikation har til formål at opsummere de væsentligste konklusioner fra disse rapporter og se på de unges situation på boligmarkedet fra et mere overordnet perspektiv.

Ulf Hjelmar  
Februar 2009

# Indhold

<b>1</b>	<b>Centrale resultater og diskussion .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Baggrund for undersøgelsen .....</b>	<b>15</b>
2.1	Unge boligsituation – en udfordring for boligpolitikken .....	15
2.2	Elementerne i undersøgelsesarbejdet .....	20
<b>3</b>	<b>Sådan bor de unge i dag.....</b>	<b>23</b>
3.1	De unge flytter hjemmefra .....	23
3.2	Søgetid i forhold til at få en bolig .....	30
3.3	Bomønstret blandt unge udeboende.....	32
3.4	De unges oprykningsmønster .....	40
3.5	Unge og pendling.....	43
3.6	Unge boligøkonomi.....	46
3.7	Unge sociale netværk.....	47
<b>4</b>	<b>Unge tilfredshed med boligforholdene .....</b>	<b>50</b>
4.1	Unge forventninger til en bolig.....	50
4.2	Unge generelle boligtilfredshed .....	52
<b>5</b>	<b>Unge med særlige vilkår på boligmarkedet .....</b>	<b>58</b>
5.1	Marginaliserede unge på boligmarkedet .....	58
5.2	De udsatte unges ressourcer og netværk .....	61
5.3	Udenlandske studerende .....	66
<b>6</b>	<b>Kommunerne og de unges boligsituation.....</b>	<b>68</b>
6.1	Kommunernes forvaltningsopgaver i forhold til unges boligsituation .....	68
6.2	Kommunernes praksis på området .....	71
6.3	Nærbilleder af fem kommuner og deres indsats .....	76
	<b>Publicerede delrapporter .....</b>	<b>85</b>

<b>Øvrig litteratur.....</b>	<b>86</b>
<b>English Summary .....</b>	<b>87</b>

# 1 Centrale resultater og diskussion

Den dybdegående viden om de unge og deres boligsituation, som det nærværende undersøgelsesarbejde har skaffet til veje, kan bidrage til at kvalificere overvejelser om, hvorledes de kommende års indsats i forhold til unge på boligmarkedet kan tilrettelægges, og om der er særlige problemer og udfordringer, som man bør være opmærksom på. Unge er i denne rapport defineret som personer i alderen 18-29 år.

Undersøgelserne har understreget, at unge generelt set erhverver sig gode kompetencer i forhold til at agere på boligmarkedet. Unge flytter mere end andre aldersgrupper, og boligen er en vigtig faktor for mange unge i forhold til opbygning af egen identitet. Samlet betyder dette, at unge typisk bruger mange ressourcer på at finde den rette bolig, som passer til deres livssituation, og dermed også typisk udvikler de nødvendige kompetencer i forhold til at agere på boligmarkedet.

Unge agerer i langt overvejende grad på det almindelige boligmarked. Under 10% af de unge bor i ungdomsboliger, herunder også kollegier. Over 90% af de unge er altså ude på et åbent boligmarked i konkurrence med voksne i øvrigt. Det er først og fremmest private lejeboliger, som er efterspurgt af de unge, og det hænger sammen med, at disse boliger ofte ligger centralt i byerne, og de unge undgår først at skulle stå på venteliste, før de kan komme i betragtning til en bolig. Det er næsten en tredjedel af de unge (32%), som bor i private lejeboliger. Forældre købte lejligheder er også meget attraktive for de unge, men det er kun et fåtal blandt de unge (3-4%), som bor i sådanne boliger, og denne andel er muligvis for nedadgående i øjeblikket på grund af de faldende boligpriser, særligt i de større byer.

Undersøgelsen viser, at der etableres bestemte oprykningsmønstre på boligmarkedet for unge bestemt af mekanismerne på boligmarkedet og af de økonomiske og sociale omstændigheder blandt unge. De unge flytter oftere end andre aldersgrupper, men

flyttemønstrene er ikke tilfældige. De unge oplever typisk hurtige skift i livsvilkår, herunder skift i uddannelsesstedets eller arbejdsstedets placering, skift i husstandsforhold og ændringer i de økonomiske muligheder. Det kræver, at de unge har sociale og økonomiske ressourcer at trække på for løbende at kunne tilpasse deres boligsituation til omstændighederne samtidig med, at boligen også kan være et strategisk og investeringsmæssigt valg for fremtiden. En stor gruppe af unge har ikke de nødvendige ressourcer til at foretage disse valg, og som resultat heraf går de fra fremlejemål til fremlejemål uden at erhverve sig en mere attraktiv bolig.

Et væsentligt strukturelt forhold at have med i billedet er de nuværende historisk lave ungdomsårgange. Alt andet lige skulle dette betyde, at det generelt er blevet nemmere for unge i dag at finde en passende bolig i forhold til for 10 eller 20 år siden. Det forholder sig imidlertid ikke entydigt på denne måde, idet der samtidig er blevet færre billige private udlejningsboliger og færre billige andelsboliger. Samtidig studerer de unge i dag i længere tid, end de gjorde for 10-20 år siden, og generelt er deres disponible indkomst ikke steget i takt med prisudviklingen i øvrigt.

På trods af disse strukturelle forhold viser undersøgelsen, at unge generelt er tilfredse med deres boligforhold. Samtidig fremgår det af undersøgelsen, at den gennemsnitlige søgetid i forhold til at finde en bolig er forholdsvis lav, og at de unge generelt ikke bruger mere tid på transport til og fra boligen, end de synes er rimeligt. Dette er ganske bemærkelsesværdigt i betragtning af, at unges forventninger til deres bolig har ændret sig i de senere år. I dag forventer de unge at få en bolig med en rimelig boligudgift, en god beliggenhed og en mulighed for privatliv. Det betyder bl.a., at søgningen til de traditionelle gangkollegier uden for byerne er for nedadgående.

Københavnsområdet adskiller sig i nogen grad fra det øvrige land. Her er søgetiderne lange, særligt for andelsboliger og ungdomsboliger, og her flytter de unge generelt senere hjemmefra, da de har svært ved at finde en egen bolig.



Undersøgelsen dokumenterer altså, at de unges boligsituation er væsensforskellig alt afhængig af, om man taler om unge i københavnsområdet – og i mindre grad også de øvrige store uddannelsesbyer – og unge i øvrigt. Dette har noget at gøre med en mere generel tendens i samfundet til, at de store byer tiltrækker uddannelsesinstitutioner, arbejdspladser og kulturliv og dermed også i stigende grad virker attraktiv for unge. Herved tegner der sig et muligt dilemma for den boligpolitik, som specielt fokuserer på unges boligforhold. En indsats for at lette unges adgang til en bolig i de store byers centrale boligmarkeder vil imødekomme det præferencemønster, som findes hos unge, men det kan muligvis samtidig bidrage til yderligere affolkning af unge uden for centerområderne. Det stærkt stigende antal unge de kommende 10 år – omkring 100.000 – rejser spørgsmålet om, hvorvidt den bestående boligmasse, og her specielt boligmassen i landets centerområder, er "klar" til, at flere unge kan rykke ind. Skal dele af boligmassen gøres mere ungevenlig, og er der behov for, at samfundet anvender ressourcer hertil?

Disse spørgsmål leder hen til to afgørende spørgsmål i den boligpolitiske diskussion. Det første spørgsmål vedrører i høj grad *målfastlæggelsen* i boligpolitikken. Dette dilemma er ikke mindst af fordelingspolitisk art. Her er de centrale spørgsmål: Hvor høj en boligstandard er det velfærdsstatens opgave at tilsikre de unge, og herunder hvor langt bør velfærdsstaten gå i henseende til at understøtte, at unge får deres boligønsker opfyldt i storbyerne, hvis der er billige alternativer i yderområderne? Det kan eventuelt også blive på bekostning af den øvrige befolkning, som også kan have ønsker om centralt beliggende boliger.

Det andet spørgsmål vedrører nærmere *boligpolitikkenes midler*. Undersøgelsen her bekræfter, at jo bedre unge i det hele taget får deres tilværelse til at fungere, jo bedre er de også til at finde passende boligløsninger inden for de eksisterende rammer. Sådan en indsigt tydeliggør spørgsmålet om, i hvilken grad en boligpolitisk indsats i forhold til unge bør rette sig imod tilvejebringelse af boliger for alle, og i hvilken grad det er mere hensigtsmæssigt at

sætte ind med foranstaltninger, som understøtter de unge, der som udgangspunkt står med svage ressourcer.

Undersøgelserne påviser, at der findes en marginaliseret gruppe af unge med svage ressourcer, som ikke har nemt ved at finde tilfredsstillende boligløsninger. Denne gruppe af unge er karakteriseret ved at have få økonomiske og sociale ressourcer og dermed markante problemer med at finde en bolig på almindelige markedsvilkår. Der er kun få tilgængelige billige boliger i den almene sektor på grund af ventelisterne, særlig i de større byer, og ejer- og andelsboliger er økonomisk uden for rækkevidde. Dermed er de udsatte unge typisk henvist til fremlejeboliger og ungdomsboliger, herunder også særlige botilbud til denne gruppe. Fremlejeboliger karakteriseres af de udsatte unge som dyre i forhold til deres begrænsede personlige økonomi samtidig med, at de oplever denne boligform som usikker. Dermed fremstår ungdomsboligerne som den mest oplagte boligform for denne gruppe. Mange udsatte unge oplever dog, at det er vanskeligt at få en ungdomsbolig, særlig i de større byer, og der er en mangel på støtte i forhold til det praktiske omkring det at have sin egen bolig.

Det er typisk komplekse problemer, de udsatte unge står med. Bedre og mere stabile boligforhold er af stor betydning for, at de kan få deres liv til at fungere bedre, men sociale og arbejdsmæssige problemer gør det umiddelbart vanskeligt at få boligforholdene til at fungere. Denne gruppe af udsatte unge lægger dermed op til en helhedsorienteret tilgang til problemløsning, som går ud over det rent bolig-mæssige.

Dette understøttes af undersøgelsesarbejdet, hvor sammenhængen mellem unges boligvilkår og deres sociale funktionalitet samt generelle tilfredshed er blevet undersøgt. Der tegner sig her et mønster, hvor unge med svage ressourcer på boligmarkedet og lav boligtilfredshed gennemgående også er karakteriseret af et dårligt socialt netværk og lille tilfredshed med livet i det hele taget. En nærliggende konklusion er, at der er tungtvejende argumenter for, at boligpolitik i forhold til gruppen af udsatte unge skal ansues bredt. Hvis unge med svage ressourcer skal have de-

res tilværelse til at fungere bedre, indgår det, at de får løst et boligproblem, men det er typisk også uløseligt forbundet med, at de får håndteret sociale problemer i øvrigt.

Undersøgelsen peger altså på, at der er behov for en målrettet indsats i forhold til de udsatte unge og deres boligsituation. Men der mangler viden for at forstå, hvordan gruppen af udsatte unge skal støttes, og hvordan deres boligforhold skal tilrettelægges, så de oplever et samlet løft i deres livssituation. Ligeledes kunne et udredningsarbejde omkring erfaringer på området være et markant skridt fremad.

Undersøgelsen har også belyst kommunernes rolle og virksomhed i forhold til de unge og deres boligsituation. Kommunerne er vigtige aktører i forhold til udmøntningen af den statslige boligpolitik, som den kommer til udtryk i bl.a. serviceloven, almenboligloven og ungdomsboliglovgivningen. Kommunerne er således ansvarlige for varetagelsen af den boligsociale indsats, herunder indsatsen i forhold til unge. Samtidig spiller kommunerne en afgørende rolle i forbindelse med nyopførelse af støttet boligbyggeri, i udformningen af reglerne om udlejning i den almene sektor, i forbindelse med at sikre udsatte unge en bolig samt i forbindelse med udvikling af nye byggeriprojekter. Med kommunalreformen i 2007 har kommunerne yderligere fået tilført opgaver i forhold til arbejdsmarkedet og en social bistandsindsats mv. Kommunerne har herved fået stadig større muligheder for at forholde sig til borgernes sociale funktionalitet ud fra en helhedsorienteret forståelse af borgernes situation og dermed også fået større muligheder for at tilrettelægge en effektiv indsats over for unge og deres boligsituation.

Undersøgelsen viser, at meget få af de nye kommuner har en målrettet og sammenhængende boligpolitik i forhold til de unge. Kun 20% af kommunerne oplyser således, at de har en ungdomsboligpolitik, eller at elementer heraf indgår i større politikområder. Ud over disse har ca. 30% af kommunerne planer om at formulere en ungdomsboligpolitik. Samlet set er det altså ca. halvde-

len af kommunerne, som har en ungdomsboligpolitik eller planer om at få en sådan politik.

Det er navnlig kommuner i hovedstadsområdet, som har en ungdomsboligpolitik, og det hænger naturligvis sammen med, at behovet umiddelbart er størst her. Det er disse kommuner, som oplever et efterspørgselspres fra de unge og oplever en umiddelbar fordel ved at styre udbuddet og efterspørgslen efter boliger velegnet til unge. Eksempelvis sender Ballerup Kommune en påmindelse ud, når de unge bliver 15 år, med en liste over kommunes almenboligselskaber, herunder kommunens ungdomsboliger, med en påmindelse om, at de unge kan blive skrevet på venteliste til disse boliger.

Den forholdsvis lille andel af kommuner med en ungdomsboligpolitik skal ses i sammenhæng med, at den kommunale strukturreform og nye opgavefordeling i kommunerne pr. 1. januar 2007 har betydet, at de nye kommuners forvaltning typisk ikke er faldet helt på plads. Således er arbejdet med kommuneplanerne i mange tilfælde ikke færdiggjort. Det betyder reelt, at arbejdet med at formulere politikker på centrale indsatsområder endnu ikke er afsluttet i mange af de nye kommuner. Dette kan opfattes som en åben situation, hvor de nye kommuner, efterhånden som de får sig konsolideret, også kan tage fat på at udvikle tilgange til serviceindsatsen i forhold til udsatte unge, hvor de nye muligheder for helhedsbetragtninger efter kommunalreformen udnyttes.

Et eksempel på en barriere i kommunerne i forhold til indsatsen over for de unge og deres boligsituation er den forvaltningsmæssige definition af unge. Det er fremgået i projektet, at projektets definition af unge som værende mellem 18-29 år går noget på tværs af de herskende aldersmæssige definitioner i kommunerne. Selv om flere kommuner indikerer et ønske om i større omfang at inddrage 18-29-åriges boligproblematikker på det strategiske niveau i forvaltningen, er der en tydelig tendens til, at gruppen mellem 18-29-årige ikke i sig selv udgør en specifik målgruppe, der figurerer i forvaltningens bevidsthed. I den kommunale forvaltning skelnes først og fremmest mellem forskellige typer af un-

ge: studerende, udsatte unge, børnefamilier, beskæftigede osv. Samtidig agerer kommunernes forvaltninger i høj grad ud fra en juridisk afgrænsning mellem henholdsvis børn og unge (0-18 år) og voksne (18 + år). De unge – forstået som de 18-29-årige – og deres boligsituation går derfor noget på tværs af forvaltningsmæssige skel, og dette udgør i sig selv en barriere i forhold til en effektiv indsats i kommunerne over for de 18-29-åriges boligsituation.

De unge giver i undersøgelsen udtryk for, at de sætter pris på at bo i ungdomsboliger, herunder kollegier. Det er vigtigt for de unge at opleve en stabilitet i deres boligsituation. Som studerende på et kollegium ved de unge, at de har en fast bolig til en fast pris, så længe de studerer, og det giver et overskud i forhold til deres livssituation i øvrigt. Samtidig sætter mange unge også pris på det sociale element, der præger kollegier og ungdomsboliger i øvrigt. Dertil kommer, at kollegier og ungdomsboliger er særligt attraktive for uddannelsessøgende unge uden netværk, herunder studerende fra provinsen og udlandet. For disse unge er kollegier og ungdomsboliger en oplagt mulighed for at få en egnet studiebolig og mulighed for at gennemføre et studieforløb. Disse forhold er fremgået af fokusgrupper, der er gennemført i projektet, og bekræftes bl.a. af, at kollegier i mange byer stadig er konkurrencedygtige blandt de unge generelt i forhold til lejede/fremlejede lejligheder på trods af, at huslejen i særligt de nybyggede kollegier ikke er lavere end på markedet i øvrigt.

Spørger man de unge selv om kommunens rolle på boligområdet for unge, så fremgår det, at mange unge oplever, at kommunen kun spiller en begrænset rolle. Den generelle oplevelse er, at kommunen kun har et meget begrænset antal boliger til rådighed samtidig med, at de unge oplever, at man skal være meget ringe stillet for at den kommunale socialforvaltning går ind i arbejdet med at finde en bolig i den almene sektor, herunder en ungdomsbolig. Samtidig oplever mange af de udsatte unge et behov for offentlige støttefunktioner, så den unge kan få hjælp til at få dagligdagen til at hænge sammen og ikke risikerer fx at miste sin bolig,

hvis der er for meget larm og ballade, eller huslejen ikke bliver betalt til tiden.

Generelt viser undersøgelsen, at der fra kommune til kommune kan være helt fundamentale forskelle i problematikken omkring unge og deres boligsituation. Nogle kommuner mærker et boligmarked med et så betydeligt pres, at unge har vanskeligt ved at finde en tilfredsstillende bolig. Andre kommuner står over for stigende befolkningstal og måske egentlig afvandring af unge, så deres udfordring opleves at være fastholdelse af unge. Så måtte kommunerne ønske at intensivere deres boligpolitiske indsats i forhold til ungebefolkningen, så gives der ikke nogen standard tilgang, som kommunerne kan udvikle i fællesskab og alle kan følge. Det er i høj grad op til den enkelte kommune at udvikle relevante redskaber i forhold til at styre udbuddet og efterspørgslen af ungeboliger samt støtte de udsatte grupper på boligmarkedet.

## 2 Baggrund for undersøgelsen

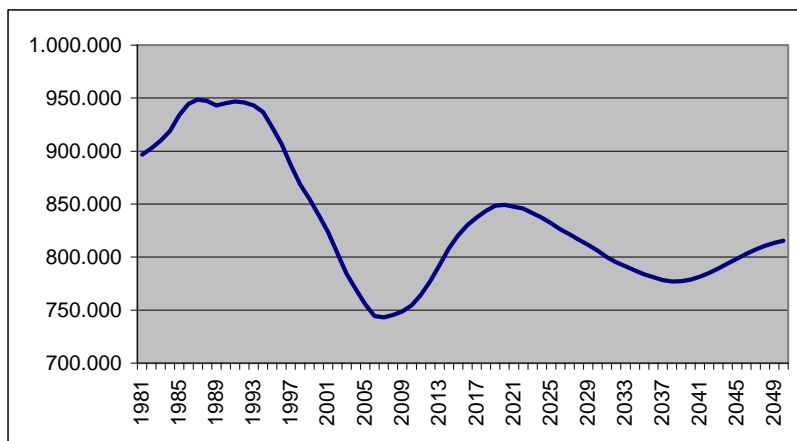
### 2.1 Unges boligsituation – en udfordring for boligpolitikken

Vi kender til de unges boligforhold i almindelighed gennem boligstatistikken og gennem nogle få samlede undersøgelser fra de sidste par årtier baseret primært på registerbaserede analyser. Ligeledes har en række mere specialiserede undersøgelser beskrevet forskellige ungdomsgruppers forhold (se bl.a. "Øvrig refereret litteratur" bagest i denne rapport). Det samlede billede er imidlertid ikke særlig skarpt tegnet op. Det hænger sammen med, at unge flytter hyppigt, hvad der er vanskeligt at samle op i statistikken. Samtidig gør det sig også gældende, at ganske mange unge, hvad bolig angår, indretter sig på måder, som ikke fuldt ud beskrives ved hjælp af de dimensioner, som indgår i boligstatistikken.

Ydermere er der grund til at antage, at vilkårene for de unge på boligmarkedet har forandret sig gennem de senere år. De demografiske forskydninger i befolkningens alderssammensætning har således været ganske markante, når vi særligt ser på de unge. Gennem de seneste ti år er antallet af unge mellem 18 og 29 således faldet med omkring 200.000 eller mere end 20%, så de unge årgange nu udgør en historisk lille andel af den samlede befolkning. Om ti år vil der igen vil være omkring 100.000 flere unge.

Antallet af 18-29-årige er således historisk lavt i år 2007 med kun 743.000 unge. Man skal helt tilbage til starten af 1960'erne for at finde en ungdomsårgang af tilsvarende lille størrelse. Det forventes ikke, at Danmark kommer til at opleve en ungdomsårgang af samme lave størrelse i de næste 40 år. I figur 2.1 vises antallet af unge over en 70-årig periode, hvor Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning anvendes til at tegne et relativt sikkert fremtidsbillede for de kommende godt 40 år.

**Figur 2.1**      **Antal 18-29-årige fra 1981 til 2050**



Anm.: Antal unge fra 1981 til 2007 er endelige tal, mens tallene fra 2008 til 2050 er fra Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning 2007.

Umiddelbart kunne de demografiske forskydninger lede til en antagelse om, at unge har fået stadig nemmere og bedre vilkår samtidig med, at der er blevet færre unge, men det er ikke givet. Det samlede befolkningstal er jo ikke faldet, så den samlede demografisk betingede efterspørgsel på boligmarkedet er følgelig heller ikke faldet. Hertil kommer, at unge gennemgående har tabt terræn i forhold til de øvrige aldersgrupper, hvad angår indkomster, hvilket først og fremmest har at gøre med, at de unge i dag indgår i længere uddannelsesforløb. De unges disponible realindkomst er således faldet med 2% fra 1981 til 2004, mens befolkningen som helhed har oplevet en stigning på 31% i den disponible realindkomst (Christoffersen 2008b). Hvad alt dette betyder for, hvordan unge oplever mulighederne på boligmarkedet, og hvordan de oplever deres egen boligsituation, har vi også kun begrænset viden om.

De næste års stigning i ungdomsårgangenes størrelse kunne umiddelbart lede til antagelsen om, at unges vilkår på boligmar-



kedet vil blive mere pressede. Også sådan en antagelse skal man imidlertid være varsom med, idet der jo ikke i de kommende år bliver tilsvarende flere danskere i det hele taget.

Også i geografisk henseende er de unges bomønstre forandret grundlæggende i løbet af de sidste to årtier. Der er således sket en markant samling af de unge i landets centerområder. Det hænger sammen med, at uddannelsesstederne, og specielt de videregående uddannelser, først og fremmest er placeret i de største byer. Ydermere foregår en udvikling på arbejdsmarkedet, hvor de nye job i den private sektor for en stor dels vedkommende fremkommer i moderne serviceerhverv, der har en stærk tendens til at vælge en centerlokalisering.

Nedgangen i antallet af unge og den samtidige geografiske koncentration er ensbetydende med, at det kun er i Københavns, Frederiksberg og Aalborg Kommuner, at de unges andel af befolkningen er større i 2004 end tilfældet var i 1981. I landkommuner og udkantkommuner har der gennemgående været en markant tilbagegang i antallet af unge og i de unges andel af lokalbefolkningen.

Prisudviklingen på boligmarkedet de senere år er også meget central at få inddraget i analysen af de unge og deres boligsituation. Fra midten af 1990'erne og frem til 2007 har boligmarkedet således været kendetegnet ved betydelige prisstigninger på ejerboliger, særlig i landets centerområder og tydeligst i hovedstadsområdet og århusområdet. Da de unge i samme periode i stigende grad har søgt ind mod landets centerområder og gennemgående haft en indkomstudvikling, som er væsentligt svagere end den øvrige befolknings indkomstudvikling, så er de unge kommet til at opleve en presset konkurrence om de attraktive boliger. Det er derfor væsentligt at få belyst, om dette har resulteret i lange søgetider på boliger og en lav boligtilfredshed blandt unge i centerområderne.

Ser man på antallet af ungdomsboliger, så viser det sig, at de kun dækker en ganske lille del af den samlede boligmasse, som er nødvendig for unge. Ud af Danmarks godt 2,5 millioner boliger er

de godt 50.000 eller 2% af boligerne forbeholdt unge som ungdomsboliger. Dette svarer til, at der findes ungdomsboliger til omkring 10% af alle unge husstande. Omvendt kan man altså sige, at 90% af alle unge er henvist til at finde en bolig på det almindelige boligmarked i konkurrence med andre voksne.

Socialministeriet (nu Velfærdsministeriet) analyserede i 2006 den fremtidige boligefterspørgsel (Socialministeriet 2006). Analysen opgør et mål for potentiel boligefterspørgsel (PBE), der defineres som antallet af boliger, der er nødvendige for, at der er en bolig til alle par på 18 år og derover og hver enlig på 20 år eller derover. Den potentielle boligefterspørgsel vil med udgangspunkt i Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning stige fra 2.779.100 boliger i 2005 til 2.999.300 boliger i 2031. Efter 2031 falder PBE svagt til 2.991.800 boliger i 2040. Under forudsætning af, at øgningen i PBE fra 2005 til 2040 skal modsvares 100% af en øgning af antallet af boliger, og at der yderligere skal ske en betydelig grad af nybyggeri, svarer det til, at der skal bygges mellem 11.000 og 12.000 boliger årligt frem til 2040. Dette kan ses i forhold til, at der i 2006 blev færdiggjort 27.500 boliger.

Der tegner sig hermed et billede af en ny udfordring for boligpolitikken – og måske ikke mindst en ny udfordring for den side af boligpolitikken, som retter sig mod de unges boligsituation: Der bliver flere unge i en periode, hvor nybyggeriet af boliger vil være af relativt beskedent omfang, og hvor det samlede befolkningstal ikke ændrer sig nævneværdigt.

Dette medfører, at det mønster, som kendetegner de unges boligsituation i dag, vil ændre sig i de kommende år. Med til dette billede hører, at det ikke umiddelbart forekommer realistisk, at de kommende års større ungdomsårgange vil blive modsvaret af en tilsvarende øgning af antallet af ungdomsboliger ved nybyggeri. I analysen af den almene boligsektors fremtid fra 2006 vurderes ud fra et tidsperspektiv, som rækker frem til 2040, at der med uændret dækningsgrad af almene ungdomsboliger set i forhold til antallet af studerende vil være behov for et årligt nettobyggeri af almene ungdomsboliger på 300 (Socialministeriet 2006). Hertil

kommer et tilsvarende antal kollegieboliger mv. under tilsvarende forudsætninger om uændret dækningsgrad. På baggrund af dette må det forventes, at flere unge i fremtiden må finde deres bolig på det almindelige boligmarked i konkurrence med den øvrige befolkning. Her er det centralt at få belyst, i hvilken grad unge i dag er i stand til at finde en passende bolig på det almindelige boligmarked, og hvordan de står rustet i forhold til en øget konkurrence på dette marked.

Samlet set er der altså tale om, at der eksisterer andre grundvilkår for de unge på boligmarkedet i dag, end det har været tilfældet tidligere. Når vi skal vurdere, hvorledes de unge står sig på boligmarkedet, så er det af stor vigtighed at kunne trække på aktuel viden om, hvordan de unge faktisk bruger boligmarkedet og finder deres boligløsninger. Ligeledes er viden om de unges egne vurderinger af muligheder og problemer væsentlig.

Samtidig er det væsentligt for forståelsen af de unges situation på boligmarkedet at inddrage den overordnede boligpolitiske kontekst. Eksempelvis er det centralt at fortolke den boligpolitiske situation i dag i lyset af den historiske baggrund for den boligpolitiske debat. Denne debat har i høj grad været præget af den boligmangel, som rækker helt tilbage til efterslæbet fra 2. verdenskrig. Fordelingen af boliger har efter 2. verdenskrig typisk været underlagt omfattende reguleringer, og den boligpolitiske opmærksomhed har i høj grad været rettet imod statslige incitament og statslig understøttelse af opførelsen af nye boliger til imødegåelse af bolig manglen. I de senere år er sådan en mangelproblematik imidlertid tonet ud, og der er i væsentlige henseender foregået en bevægelse i retning af, at mere markedsorienterede former er kommet til at kendetegne boligmarkedet. Andelsboligsektoren bliver i stigende grad præget af en prissætning på mere markeds-mæssige betingelser, og der er desuden åbnet for salg af almene boliger (Christoffersen 2008a).

Fremtidsperspektivet, der tegner sig, er altså, at befolkningen og herunder de unge skal finde nye måder at agere på i forhold til boligmarkedet. I forlængelse af et sådant perspektiv er det nærlig-

gende at se på, hvorvidt der er særlige ungegrupper, som står svagt på det nye boligmarked. Dertil kommer, at de institutionelle rammer for boligpolitikken også har ændret sig i forbindelse med kommunalreformen, der trådte i kraft i 2007. Kommunerne har med denne reform fået nye muligheder for at tilrettelægge en samlet boligpolitik for bl.a. de unge, og det er væsentligt at få undersøgt, hvorvidt kommunerne har udnyttet disse muligheder.

## 2.2 Elementerne i undersøgelsesarbejdet

Problematikken omkring unges boligsituation er meget kompleks, og på den baggrund er den samlede undersøgelse blevet tilrettelagt med inddragelse af en række forskellige undersøgelselementer. Dette har resulteret i, at der i forbindelse med undersøgelsesarbejdet er blevet tilrettelagt et omfattende dokumentationsmateriale. Der er bagest i denne publikation givet en oversigt over dette materiale.

*For det første* indgår der i undersøgelserne en institutionel analyse af boligmarkedet. Her er lagt vægt på de økonomiske og politiske vilkår, som er afgørende for, hvorledes boligerne fordeles og unge kan agere på boligmarkedet. Et grundlæggende spørgsmål i denne del af undersøgelsen er, hvad det er for krav, unge skal leve op til, når de søger at finde plads i de forskellige dele af boligmassen (Christoffersen 2008a).

*For det andet* har vi ved hjælp af omfattende analyser af registerdata fra Danmarks Statistik og egne spørgeskemadata tegnet et billede af den samlede ungebefolknings boligsituation. Her har vi kortlagt, hvorledes de unge faktisk bor, og hvorledes de har fundet frem til deres bolig. Her udnyttes alle registerstatistiske muligheder, og tillige er der udsendt et spørgeskema til et stort antal unge udvalgt vilkårligt blandt den samlede ungebefolkning. Spørgeskemaundersøgelsen er tilrettelagt, så det har været muligt på personniveau at sammenkoble registeroplysningerne med informationerne fra spørgeskemaet. Med denne tilgang har vi haft mulighed for at nå ud over registerstatistikken og dens begræns-

ninger og få belyst de forskellige holdninger blandt unge, der ligger bag de registerbaserede analyser (Larsen 2008a; Larsen 2008b).

Sammenkoblingen af registerdata med informationer fra spørgeskemaer giver os samlet set et ganske omfattende sæt af informationer som udgangspunkt for vores dataanalyser. Den anvendte metode sikrer endvidere, at vi ved hjælp af registerdata dækkende alle unge har mulighed for at efterprøve repræsentativiteten i vores spørgeskemadata. Vi har i alt udsendt 3.788 spørgeskemaer til vilkårligt udvalgte unge, og vi har modtaget 1.599 udfyldte spørgeskemaer samt modtaget meddelelse om, at et mindre antal udsendte skemaer ikke af postvæsenet har kunnet afleveres på den adresse, som vi har fået udleveret fra CPR-registret. Dette svarer til, at vi har fået besvaret knap 45% af de skemaer, som har kunnet afleveres til unge. De modtagne besvarelser er undersøgt for generel repræsentativitet.

Det viser sig, at der i basale dimensioner kan afdækkes en tendens til skævhed i sammensætningen af de returnerede spørgeskemaer. Grundlæggende afspejler vores svar hele ungebefolkningen udmærket i henseende til det regionale mønster i landet. Kvinder har imidlertid været lidt flittigere til at besvare vores spørgeskema end mænd. Unge med veluddannede forældre har også svaret hyppigere end unge fra hjem med svag uddannelses-tradition. Endelig har unge med indvandrerbaggrund ikke i samme omfang besvaret spørgeskemaet som unge i øvrigt.

Det er imidlertid afgørende, at stikprøven er så stor, at den giver plads til, at der i de væsentlige hovedkategorier findes et så stort antal besvarelser, at det giver grundlag for en meningsfuld analyse. Det er imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at spørgeskemainformationerne nok kan anvendes til at tegne et over-sigtsbillede af væsentlige mønstre, som kendetegner den samlede ungdomsbefolkning. Derimod er det mere betænkeligt at anvende disse spørgeskemainformationer til mere dybdegående analyser af snævrere, afgrænsede ungdomsgrupper og herunder ikke mindst ungdomsgrupper kendetegnet ved begrænsede ressourcer. Det

understreges af det særlige frafald af besvarelser hos ungegrupper med karakteristika som lav uddannelse og tilhørsforhold til etniske minoritetsgrupper.

*For det tredje* har vi gennemført en række mere dybdegående undersøgelser af boligsituationen for udvalgte ungdomsgrupper. Her er tale om etniske mindretalsgrupper, om unge med svage ressourcer og om unge, som bor i forældre-købsbolig. Disse grupper er nok belyst gennem register- og spørgeskemaundersøgelserne, men dels må vi regne med, at spørgeskemaundersøgelsen er begrænset af et betydende frafald blandt de unge, som har de svageste ressourcer. Hvad angår de unge i forældre-købsboliger, så er der her tale om en ganske betydelig gruppe af unge, hvorom det gælder, at den foreliggende viden er meget lille. Det har begrundet den særlige opmærksomhed. Disse mere dybdegående undersøgelser er gennemført ved hjælp af kvalitative interview, primært i fokusgrupper (Andersen og Flyverbom 2007; Avnby og Hansen 2008).

*For det fjerde* har vi set på kommunernes forståelse af problematikken omkring unges boligsituation, og vi har tegnet et billede af kommunernes ungdomsboligpolitik, sådan som situationen tager sig ud umiddelbart oven på kommunalreformen. Her har vi gennemført en spørgeundersøgelse i samtlige kommuner og endvidere foretaget uddybende kvalitative undersøgelser i en række udvalgte kommuner (Sommer og Olesen 2007; Bisballe 2008).

## 3 Sådan bor de unge i dag

Den foreliggende undersøgelse giver et billede af, hvordan unge bor i dag, og hvilke forhold der har betydning i forhold til de unges situation på boligmarkedet. Det er navnlig register- og spørgeskemaundersøgelsen, der i det følgende vil blive brugt til at tegne dette billede af de unges færden på boligmarkedet. Registerundersøgelsen anvender data fra flere forskellige registre i Danmarks Statistik for perioden mellem 1981 og 2004, herunder boligopgørelsen, ejere af boliger, uddannelsesstatistikregistret og indkomstregistret. Spørgeskemaanalysen er gennemført ultimo 2007 og baseret på 1.599 besvarelser fra unge. Denne undersøgelse gør det muligt at få data vedrørende de unges egen mening om deres boligforhold. I dette kapitel fokuseres navnlig på relevante forhold, når de unge flytter hjemmefra, søgetider i forhold til at få en bolig, bomønstret blandt unge udeboende, de unges flyttemønster og transportmønster samt de unges boligøkonomi og sociale netværk. Samlet giver dette et billede af de generelle forhold, der kendetegner de unges boligsituation (Larsen 2008b).

### 3.1 De unge flytter hjemmefra

Dette afsnit fokuserer på unge, som flytter hjemmefra, herunder på køn og alder ved fraflytningen, husholdningstypen ved fraflytningen, de unges arbejdsmarkedstilknytning samt typen af tilflytningsbolig.

Undersøgelsen viser, at kvinder flytter tidligere hjemmefra end mænd. Kvinder flytter typisk fra forældrene i 18-20-årsalderen, mens mændene typisk flytter i 21-23-årsalderen.

Det fremgår også af undersøgelsen, at den gennemsnitlige alder ved fraflytning fra ens forældre er steget de senere år. Den gennemsnitlige alder ved fraflytning var i 2004 22,6 år, mens den i 1993 var 21,7. Som det fremgår af tabel 3.1., så flytter de fleste unge dog fortsat fra forældrene i 18-20-årsalderen.

**Tabel 3.1      Fraflytning fra forældre**

	1993	2004
	Procent	
15-17 år	4,6	4,3
18-20 år	42,4	38,5
21-23 år	33,4	36,7
24-26 år	13,2	13,4
27-29 år	6,4	7,0
15-29 år (samtlige unge, der er fraflyttet)	100	100
Gennemsnitlig fraflytningsalder (i år)	21,7	22,6

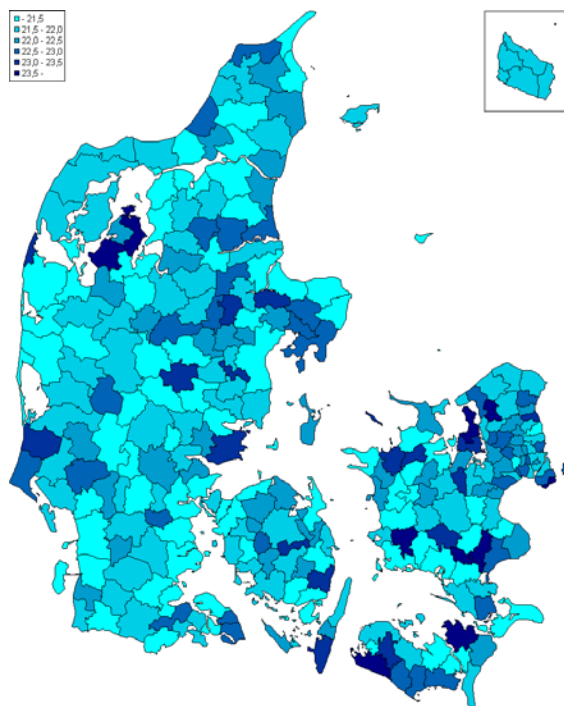
Kilde: Registerdata i Danmarks Statistik.

Anm: N=80.599 for 1993. N=66.989 for 2004.

Det fremgår endvidere af figur 3.1 og 3.2, at det især er kommuner i hovedstadsområdet og på Sjælland i øvrigt, der har en højere gennemsnitlig alder ved fraflytning fra forældrene i 2004 sammenlignet med 1993. Dette kan være påvirket af de højere boligpriser i københavnsområdet, der betyder, at det er sværere for de unge at få en egen bolig.

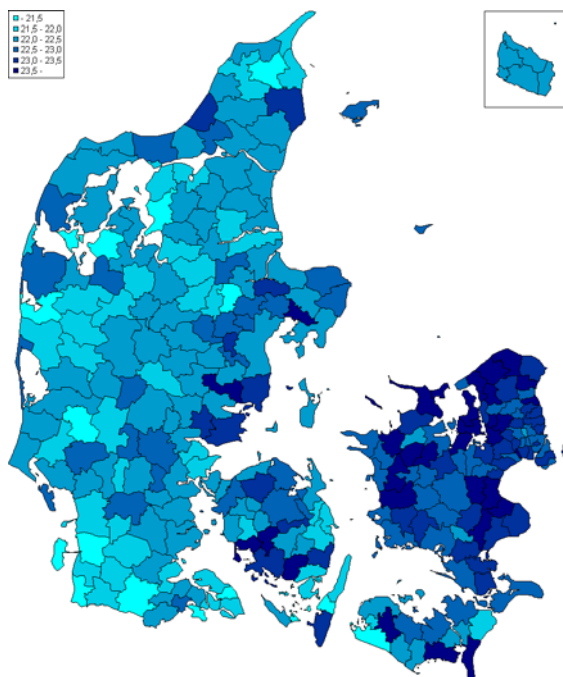


**Figur 3.1** Gennemsnitlig alder ved fraflytning fra forældre, 1993



Kilde: Larsen 2008b.

**Figur 3.2** Gennemsnitlig alder ved fraflytning fra forældre, 2004



Kilde: Larsen 2008b.

Undersøgelsen påviser også, at størstedelen af unge, som fraflytter forældrene, bor alene i første omgang. Det gælder specielt de 18-20-årige, hvor 74% inden for denne aldersgruppe bor alene i starten, som det fremgår af tabel 3.2.

**Tabel 3.2      Fraflytning fra forældre og husholdningstype, 2004**

	Enlig med børn	Enlig uden børn	Par med børn	Par uden børn	I alt
	Procent				
18-20 år	0,5	73,2	0,9	25,4	100,0
21-23 år	0,5	69,6	1,6	28,2	100,0
24-26 år	1,5	61,4	6,3	30,9	100,0
27-29 år	3,1	54,6	14,7	27,6	100,0
18-29 år	0,8	68,8	2,9	27,4	100,0

Kilde: Registerdata i Danmarks Statistik.

Anm: N=66.984 for 18-29 år.

Når unge flytter fra forældrene, er de typisk under uddannelse eller i beskæftigelse. Dette gælder for 86% af de unge, jf. tabel 3.3. Dette hænger for de unge under uddannelse blandt andet sammen med, at netop for denne gruppe er boligmarkedet relativt tilgængeligt, idet en stor del af ungdomsboligerne er målrettet unge under uddannelse.

**Tabel 3.3      Fraflytninger fra forældre og arbejdsmarkedstil-knytning, 2004**

	Beskæfti- get	Ledig	Under ud- dannelse	Øvrige	I alt
	Procent				
18-20 år	25,8	3,0	58,5	12,8	100,0
21-23 år	39,7	3,3	49,9	7,2	100,0
24-26 år	60,1	5,6	25,6	8,7	100,0
27-29 år	69,7	6,9	12,7	10,8	100,0
18-29 år	39,1	3,8	47,2	9,9	100,0

Kilde: Registerdata i Danmarks Statistik.

Anm: "Øvrige" dækker over unge, der ikke kan rubriceres under de øvrige kategorier på grund af udlandsrejse etc. N=66.984 for 18-29 år.

Det er tilsyneladende ikke den gennemsnitlige disponible indkomst, som er den afgørende faktor for, om unge flytter hjemmefra eller ej. Undersøgelsen viser således, at udeboende unge tjener nogenlunde det samme som unge, der bor hjemme.

Når de unge flytter hjemmefra, så flytter de typisk i en privat lejebolig, jf. tabel 3.4. I gennemsnit flytter kun ca. 12% i en ungdomsbolig, og andelen falder kraftigt med alderen.

**Tabel 3.4 Fraflytninger fra forældre og tilflytningsbolig, 2004**

	Ungdoms- bolig	Alment bolig- selskab	Private andels- boliger	Ejer- lejlighed	Øvrige ejer- boliger	Private lejeboliger	Øvrige	I alt
	Procent							
18-20 år	16,2	15,0	6,7	3,5	10,6	41,8	6,2	100,0
21-23 år	12,4	13,4	8,9	5,9	10,2	44,8	4,4	100,0
24-26 år	6,0	15,6	9,2	8,5	17,8	38,0	4,9	100,0
27-29 år	2,7	16,6	8,2	8,7	25,2	33,6	5,0	100,0
18-29 år	12,3	14,6	8,0	5,5	12,5	41,8	5,2	100,0

Kilde: Registerdata i Danmarks Statistik.

Anm: "Øvrige ejerboliger" dækker typisk over enfamilieshuse. N=66.984 for 18-29 år.

### 3.2 Søgetid i forhold til at få en bolig

Mange unge står med relativt begrænsede muligheder på boligmarkedet. Mange unge har således forholdsvis lave indkomster, hvilket lægger begrænsninger på mulighederne for at købe sig ind på boligmarkedet. Unge har også gennemgående begrænsede muligheder for at have oparbejdet stærke positioner i forhold til ventelister i lejeboligsektoren. Unge i lejeboligsektoren har samtidig kort anciennitet som beboere, så hvis anciennitet betinger retten til at rykke op til andre og mere ønskede boliger, så står unge også ofte svagt. Samlet kunne man formode, at relativ mange unge søger boliger, og at de bruger lang tid på det, eller at unge tvinges til at acceptere boligløsninger, som ikke er tilfredsstillende.

Dette viser sig imidlertid ikke helt at være tilfældet. Det viser sig, at 80% af alle de unge angiver, at de ikke er boligsøgende eller kun er en smule boligsøgende, mens de resterende 20% i høj grad eller i nogen grad er boligsøgende. Specielt blandt hjemmeboende unge er andelen, som er boligsøgende, lidt højere. Her angiver godt 30%, at de i høj grad eller nogen grad er boligsøgende.

Ser man på den gennemsnitlige søgetid forud for erhvervelsen af de unges nuværende bolig, så fremgår det, at der er store geografiske forskelle. Unge med bolig i København eller Frederiksberg Kommune har anvendt klart længere tid på at opnå boligen end unge, der er bosiddende andre steder. I København og Frederiksberg Kommune er den gennemsnitlige søgetid således 6,8 måneder mod 4,6 måneder i gennemsnit for landet som helhed.

Det fremgår også af undersøgelsen, at der er væsentlig forskel på, hvor lang søgetid der er gået forud for erhvervelse af forskellige typer af boliger, jf. tabel 3.5.

**Tabel 3.5 Udeboende 18-29-åriges gennemsnitlige søgetid forud for erhvervelsen af deres nuværende bolig efter boligens art, 2007**

	Måneder
Andelsbolig	7,8
Ungdomsbolig i en almen boligforening	7,1
Kollegium mv.	5,8
Almen lejelejlighed	5,7
I hus sammen med andre	4,6
Eget hus	4,2
Bofællesskab	3,7
Egen ejerlejlighed	3,4
Fremlejet bolig	3,4
Privat lejelejlighed	2,9
Forældrekøbt bolig	2,6
Lejet værelse	2,4

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Det er her bemærkelsesværdigt, at søgetiden for erhvervelse af en ungdomsbolig er særdeles lang sammenholdt med søgetiden forud for erhvervelse af andre typer af boliger. Kun unge beboere i andelsboliger har anvendt tilsvarende lang tid på at søge efter deres bolig. Således er der stadig en del af andelsboligmarkedet, hvor attraktive andelsboliger kan anskaffes, hvis man står på venteliste, og hvis man har stået der i lang tid. I almene lejeboliger (ekskl. almene ungdomsboliger) har unge en søgetid på cirka en måned over gennemsnittet. Med til forklaringen her hører, at unge ikke har lang anciennitet på ventelisterne, og at de attraktive almene boliger ligger omkring centerområderne, hvor ventelisterne generelt er lange.

### 3.3 Bomønsteret blandt unge udeboende

Der var i 2004 i alt 596.000 udeboende unge mellem 18 og 29 år. Den mest betydnende boligform i forhold til de unge er de *private lejeboliger*, hvor en tredjedel af de udeboende unge har fundet deres bolig (Larsen 2008b). Særligt for de helt unge udeboende er de private lejeboliger den dominerende boligtype. De private lejeboliger udgør altså en vigtig indgang til boligmarkedet for unge. Det hænger nok sammen med, at mange af disse boliger er beliggende centralt i de store byer, og at en del af de private lejeboliger har en overkommelig husleje. Denne lave husleje skyldes, at de private lejeboliger er underlagt huslejeregulering, ofte har en relativ lille boligstørrelse, og at de kan være i dårlig stand. Dertil kommer, at det kan have en betydning, at der ikke fungerer ventelistesystemer i forhold til det private lejeboligmarked.

Ca. 30% af de udeboende unge bor i *ejerboliger*. Det er navnlig den ældre del af de unge, som ikke længere er under uddannelse, der bor i ejerboliger. Forældre-købte boliger er ikke indregnet i dette tal. Når ejeren af en bolig lejer den ud til andre, så optræder boligen i statistikken som en privat lejebolig.

Der findes ingen opgørelser over præcist hvor mange *forældre-købte boliger*, som findes i Danmark. Det bedste skøn, der er tilgængeligt, er formentlig fra spørgeskemaundersøgelsen i dette projekt. Herudfra kan det beregnes, at der i alt i Danmark er cirka 25.000 18-29-årige, som bor i en forældre-købt bolig ultimo 2007. Dette svarer til, at det kun er ca. hver ottende af de unge, der bor i en ejerbolig, som bor i en forældre-købt bolig.

#### *Unge i forældre-købt lejlighed*

Forældre-købsordningen er primært rettet mod ejerboligmarkedet, men i takt med, at andelspriserne i landets større byer er steget markant inden for de sidste år, er der også blevet skabt interesse for at indgå forældre-køb på dette marked. Det er et fænomen, der især afgrænser sig til de største universitetsbyer København og Århus, dvs. byer, hvor boligmarkedet er under pres med deraf følgende høje priser på ejerboliger og lange ventelister på lejeboliger. Det er en boligstrategi, som forudsætter, at de unges forældre har økonomisk



mulighed for at investere i en bolig til den unge såvel som villighed til at foretage en sådan investering. For alle de adspurgte unges vedkommende gælder det, at forældrekøbsordningen er kommet i stand som følge af det, de betegner som en mangelfuld boligsituation kombineret med deres forældres interesse i at investere i fast ejendom. Forud for forældrekøbet har de enten boet hjemme, til leje, fremleje eller på kollegium, og de fremhæver det som en kærkommen lejlighed til at få adgang til en egen og mere permanent bolig.

Generelt for de adspurgte unge gælder, at de ikke finder boformen i ungdomsboliger eller på kollegier attraktiv. Hvad angår kollegier, er det dels fordi, de ikke bryder sig om at dele køkken og bad med andre og at skulle lave mad i, hvad de opfatter som ulækre køkkener, dels fordi de finder boformen meget støjende og mere velegnet til helt unge mennesker. Hvad angår ungdomsboliger har de fleste en opfattelse af, at denne boform primært er til for unge med særlige problemer, der evt. har det vanskeligt med deres forældre og derfor har behov for at flytte hjemmefra "før tid".

De unge er generelt meget bevidste om, at de befinder sig i en privilegeret position, og de betegner sig selv som heldige og fordelagtigt placeret på boligmarkedet. Gennem forældrekøbet har de ikke blot fået adgang til en attraktiv bolig, men er for de flestes vedkommende også kommet ind på et marked, de ellers oplever som meget utilgængeligt for deres indkomst- og aldersgruppe.

Ca. 17% af de udeboende unge bor i *alment boligbyggeri*, mens ca. 10% bor i en *andelsbolig*. Hermed er situationen den, at i alt 93% af de udeboende unge mellem 18 og 29 år har fundet deres bolig på det almindelige boligmarked, hvor de har været i konkurrence med den samlede befolkning om deres bolig. De resterende 7% af de unge bor i *ungdomsboliger*, enten som almene ungdomsboliger eller kollegieboliger, jf. tabel 3.6. Hvor det er hver femte af de udeboende 18-20-årige, som bor i en ungdomsbolig, så er denne andel faldende med alderen, så det kun er omkring 5% af de 27-29-årige udeboende enlige, der bor i en ungdomsbolig, mens det er en forsvindende lille andel af de unge i parforhold i slutningen af 20'erne, som er at finde i ungdomsboliger.

**Tabel 3.6 Udeboende 18-29-årige fordelt efter ejerformer, 2004**

	Ungdoms- bolig	Alment bolig- selskab	Private andels- boliger	Ejerlejligh- hed	Øvrige ejer- boliger	Private lejeboliger	Øvrige	Total
Total (antal)	44.346	99.031	60.352	43.908	134.134	192.800	22.092	596.663
Total (procent)	7,4	16,6	10,1	7,4	22,5	32,3	3,7	100

Kilde: Registerdata i Danmarks Statistik.

Anm: "Øvrige ejerboliger" dækker typisk over enfamilieshuse. "Ungdomsbolig" inkluderer også kollegier.

**Tabel 3.7 Udeboende unges boligtype opdelt på forældrebaggrund, 2004**

Forældrebaggrund	Ungdoms- bolig	Alment bolig- selskab	Private andels- boliger	Ejerlej- lighed	Øvrige ejerbo- liger	Private leje- boliger	Øvrige	Total
	Procent							
Ingen eller uoplyst uddannelse	7,2	23,5	7,2	6,1	23,4	27,7	4,9	100,0
Erhvervsfaglig uddannelse	6,0	15,5	8,7	7,5	27,0	32,0	3,4	100,0
Kort videregående uddannelse	8,0	13,9	11,4	8,4	21,3	33,8	3,3	100,0
Mellemlang vide- regående uddannelse	9,2	11,8	14,0	8,2	16,8	36,9	3,0	100,0
Lang videregående uddannelse	11,3	9,0	18,9	9,0	9,1	40,0	2,7	100,0
Total	7,4	16,6	10,1	7,4	22,5	32,3	3,7	100,0

Kilde: Registerdata i Danmark Statistik.

Anm: "Ungdomsbolig" inkluderer også kollegier.

Forældrebaggrunden har stor betydning for, hvilken boligtype den udeboende unge bor i, som vist i tabel 3.7. Forældrebaggrund defineres her som den højeste fuldførte uddannelse hos forældrene.

Tabellen viser, at hvis de unges forældre har et lavt uddannelsesniveau, så bor udeboende unge hyppigere i almene lejeboliger og ejerboliger (ekskl. ejerlejligheder). Unge med forældre, som har et højere uddannelsesniveau, bor hyppigere i ungdomsboliger, andelsboliger, ejerlejligheder og private lejeboliger.

Ligesom forældrebaggrund har betydning for, hvilken bolig de unge vælger, kan også andre bagvedliggende faktorer være medbestemmende for, hvilke muligheder de unge har, og hvilke valg de tager. En sådan bagvedliggende faktor er fx, at man er indvandrer eller er efterkommer af indvandrere. I tabel 3.8. ses det, at indvandrere og deres efterkommere bor markant hyppigere i almene boligselskaber og markant mindre i private lejeboliger og andre ejerboliger end ejerlejligheder. Det kan udledes af tabel 3.8, at 12% af de udeboende 18-29-årige er indvandrere og efterkommere af indvandrere (2004).

**Tabel 3.8 Udeboende unges boligtype opdelt på etnisk oprindelse, 2004**

Antal/ procent	Ungdoms- bolig	Alment boligsel- skab	Private andelsbo- liger	Ejerlejlig- hed	Øvrige ejerboliger	Private lejeboliger	Øvrige	Total
Dansk oprindelse	36.762	73.825	54.640	38.628	124.019	176.699	17.906	522.479
	7,0	14,1	10,5	7,4	23,7	33,8	3,4	100,0
Indvandrere/ efterkommere	7.584	25.206	5.712	5.280	10.115	16.101	4.186	74.184
	10,2	34,0	7,7	7,1	13,6	21,7	5,6	100,0
Total	44.346	99.031	60.352	43.908	134.134	192.800	22.092	596.663
	7,4	16,6	10,1	7,4	22,5	21,3	3,7	100,0

Kilde: Registerdata i Danmark Statistik.

Anm: "Ungdomsbolig" inkluderer også kollegier.

Undersøgelsen viser også, hvilken boligtype de udeboende unge bor i set i sammenhæng med, om de unge er opvokset i en by eller på landet. Tabel 3.9 viser således, at de unges lokalitet for opvæksten har betydning for, hvilken type bolig de unge kommer til at bo i, når de flytter hjemmefra. Udeboende unge, som er opvokset på landet, bor således oftere i eget hus. Denne gruppe af unge vælger typisk at blive boende på landet, hvor boligpriserne er lavere. Udeboende unge, som er opvokset i et større bysamfund, bor mindre hyppigt i en ungdomsbolig. Til gengæld bor denne gruppe af unge hyppigere i andelsbolig, hvilket kan være et tegn på, at disse unge bedre kan drage fordel af deres netværk i byområderne i forhold til at finde en egnet andelsbolig. Udeboende unge fra større bysamfund bor også hyppigere i forældre købt bolig og lejlighed. De mere midlertidige boformer, fremleje og lejede værelser, benyttes af alle unge, uanset om man er vokset op på landet eller i byen.

**Tabel 3.9 Udeboende unge opdelt på boligtype og lokalitet for opvæksten (i procent), 2007**

Lokalitet – frem til den unges fyldte 18 år	For-ældrekøbt bolig	Eget hus	Egen ejerlejlighed	Andelsbolig	Lejelejlighed	Fremleje/lejet værelse	Ungdomsbolig	Andre/uooplyst	Total
Større byområde	6,2	8,3	8,3	17,5	33,8	6,8	6,8	12,2	100,0
Anden by	4,0	17,3	7,1	10,8	31,3	5,6	11,0	12,9	100,0
På landet (eller i landsby)	3,3	26,4	6,7	5,4	27,2	7,4	11,8	11,8	100,0
Total	4,4	17,7	7,3	10,9	30,7	6,6	10,1	12,3	100,0

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: N=1.207 udeboende unge. Større byområde dækker over københavnsområdet, Århus, Odense eller Aalborg.

### 3.4 De unges oprykningsmønster

Unge har en høj flyttehyppighed. Dette hænger sammen med, at mange unge oplever hurtige skift i livsvilkår, herunder skift i uddannelsesstedets eller arbejdsstedets placering, skift i husstandsforhold og ændringer i de økonomiske muligheder. Samtidig hænger det dog også sammen med, at unge ikke i alle tilfælde får deres foretrukne bolig i første omgang og derfor gennem ungdomsårene søger efter en mere passende bolig.

Dette er tidligere blevet betegnet som et "oprykningsmønster" for unge på boligmarkedet (Christensen m.fl. 1988). Hermed menes, at unges søgen efter en passende bolig danner et mønster, som er karakteriseret af, at unge med forskellige socioøkonomiske kendetegn finder ind forskellige steder i boligmassen.

Det ses af tabel 3.10, at der er en vis mobilitet blandt unge i forhold til boligtyper. Det fremgår således, at unge i lejelejlighed udgør en stor gruppe blandt de unge, og der inden for denne gruppe er en væsentlig del, som flytter i en andelslejlighed eller eget hus. Tilsvarende fremgår det, at der er en forholdsvis stor gruppe af unge i en andelsbolig, som bytter denne bolig ud med eget hus. Ligeledes ses det, at der er en relativ stor gruppe af unge, som bytter fremlejemålet ud med en ungdomsbolig, som er en type bolig, hvor der kan forekomme en ventetid, særligt i de mere attraktive områder.

Det fremgår dog også af tabel 3.10, at der er en gruppe unge, som umiddelbart ikke ser ud til at have et positivt oprykningsmønster. Det ses bl.a., at der er en forholdsvis stor gruppe af unge, som "hænger fast" i fremlejemål, forstået på den måde, at de finder et nyt fremlejemål, når et fremlejemål ophører for dem. Samtidig ses det også, at der er en ganske stor gruppe af unge, som flytter fra lejelejlighed til en anden lejelejlighed. Dette kan ofte hænge sammen med, at man kan avancere på boligselskabernes interne lister og få mulighed for at få en større eller bedre beliggende lejelejlighed. Dette medfører, at disse unge ikke kommer til



at eje deres egen bolig og dermed får mulighed for at spare op i boligen og etablere det større økonomiske råderum, dette typisk har medført for unge i egen bolig inden for de seneste 10-15 år.

Samlet set bekræfter denne undersøgelse altså tendensen fra tidligere flytteanalyser (se bl.a. Christensen m.fl. 1988), at der eksisterer bestemte oprykningsmønstre på boligmarkedet for unge bestemt af de mekanismer, som gives af boligmarkedets institutioner og af de økonomiske og sociale omstændigheder blandt unge. Tidligere flytteanalyser har i øvrigt peget på, at valget af bolig omkring og umiddelbart efter 30-årsalderen er særlig afgørende for det videre forløb på boligmarkedet (Larsen 2006).

**Tabel 3.10 Oprykningsmønsteret (udtrykt ved nuværende og sidste bolig) på boligmarkedet for 18-29-årige, 2007**

	Nuværende bolig								Total
	Forældre- køb	Eget hus	Andels- bolig	Ejerlejligh- hed	Lejelejligh- hed	Fremle- je/lejet værelse	Ung- domsbolig	Andre/ uoplyst	
Sidste bolig	Procent								
Forældre- køb	9,1	5,9	2,2	3,8	6,4	5,1	12,1	7,1	6,3
Eget hus	7,3	10,9	5,4	0,0	5,1	2,5	5,7	4,8	5,6
Andelsbolig	0,0	12,7	5,4	2,3	1,1	1,3	0,0	2,4	3,7
Ejerlejlighed	1,8	5,4	5,4	18,8	2,4	3,8	0,8	0,0	5,0
Lejelejlighed	25,5	37,6	35,5	21,8	40,2	16,5	10,5	28,6	31,0
Fremleje/ lejet værelse	14,6	4,5	9,7	15,0	9,6	30,4	20,2	9,5	12,1
Ungdoms- bolig	3,6	2,7	3,2	13,5	10,1	10,1	15,3	7,1	8,6
Andre/ uoplyst	38,2	20,4	33,3	24,8	25,3	30,4	35,5	40,5	27,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: N=1.123 18-29-årige. "Andre/uoplyst" er inklusive hjemmeboende.

### 3.5 Unge og pendling

Det danske boligmarked er præget af tydelige regionale spændinger i den forstand, at der som en langsigtet tendens foregår en samling af befolkningen omkring landets centerområder med deraf følgende særlige pres på centerområdernes boligmarkeder. Disse regionale spændinger mærker de unge derved, at konkurrencen om en bolig med centerbeliggenhed er hård. Samtidig er det også i høj grad de unge selv, som bidrager til det øgede pres på boligmarkederne i centerområderne, da det i særlig grad er netop de unge, som søger fra boliger uden for centerområderne til boliger i centerområderne. En væsentlig årsag til dette er, at mange uddannelsessteder har en centerlokalisering, samt at beskæftigelsesmulighederne er bedre i centerområderne (Larsen 2006). Samlet har dette som konsekvens for de unge, at deres dagligdag bliver præget af pendling, som det også fremgår af tabel 3.11.

**Tabel 3.11    Daglig transporttid for uddannelsessøgende og beskæftigede unge med bopæl forskellige steder i landet, 2008**

	Under 15 min.	15 til 30 min.	31 til 60 min.	1 til 1½ time	1½ til 2 timer	Over 2 timer	Total
	Procent						
I arbejde med bopæl i større byer	24,1	38,2	24,5	7,9	3,3	2,1	100,0
I arbejde med bopæl i andre kommuner	33,3	30,5	20,5	7,8	5,0	3,0	100,0
Under uddannelse med bopæl i større byer	25,9	45,3	19,7	6,9	1,1	1,1	100,0
Under uddannelse med bopæl i andre kommuner	24,5	29,8	25,0	9,9	6,3	4,6	100,0
Total	27,2	35,5	22,3	8,2	4,1	2,8	100,0

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: Større byer dækker her over København, Århus, Odense og Aalborg. N=1.432 18-29-årige.

Det fremgår af tabel 3.11, at der er forskel på den daglige transporttid for unge under uddannelse alt efter, om de bor i en af landets store uddannelsesbyer, eller de bor i andre områder. Den daglige transporttid for unge under uddannelse i en større uddannelsesby kan således beregnes til 29 minutter, mens den er 41 minutter for unge med bopæl i andre områder. Den daglige transporttid for unge generelt er 35 minutter.

Det kan beregnes på baggrund af undersøgelsen, at 15% af de unge har en daglig transporttid på over en time. Disse forholdsvist lange transporttider findes især for unge under uddannelse uden for de større uddannelsesbyer. 20% af de unge inden for denne gruppe angiver således, at de benytter mere end en time i transporttid mellem bopæl og uddannelsessted.

I spørgeskemaundersøgelsen er det også blevet undersøgt, hvor lang transporttid de unge er villige til at bruge i forbindelse med transport mellem boligen og uddannelsessted/ arbejdsplads. De unge angiver her, at de er villige til at bruge op til 44 minutter i gennemsnitlig daglig transporttid. Der er ikke den store forskel i forhold til, om bopælen er i en større uddannelsesby eller ej. Sammenholdt med, at den daglige transporttid for unge generelt er 35 minutter, tyder dette altså på, at de unge generelt ikke oplever transporttiden mellem boligen og uddannelsessted/arbejdsplads som et større problem. Undersøgelsen peger altså her på, at transport af de unge generelt ikke opleves som en væsentlig barriere i forhold til at få privatliv og uddannelses- og arbejdsliv til at fungere.

Der er kun få unge, som pendler mellem de enkelte landsdele. Undersøgelsen påpeger dog nogle få undtagelser. Således ses den største absolutte stigning fra 1981 til 2004 for det totale antal pendlingskilometer i uddannelsesregionen Fyn. Det hænger sammen med en stor stigning i transportmængden mellem Fyn og Sjælland/København fra 1981 til 2004 i forbindelse med, at Storebæltsbroen er åbnet. I lidt mindre målestok kan det også påvises, at det nordlige Jylland har oplevet en stor stigning i det totale antal pendlingskilometer siden 1981.

### 3.6 Unges boligøkonomi

Boligen udgør for de unge typisk en ganske stor del af den indkomst, de har til rådighed. Spørgeskemaundersøgelsen viser således, at omkring en femtedel af alle unge betaler en boligafgift, som svarer til mindst halvdelen af deres indkomst, jf. tabel 3.12. Boligafgiften betegner her udgifterne til boligen, eksklusive varme, evt. boligsikring etc.

**Tabel 3.12 Boligafgiftens andel af indkomsten for unge efter boligtypen, 2007**

	Under 25%	25%-50%	51%-75%	Mere end 75%	Total
Forældre købt bolig	65,7	23,8	6,4	4,1	100,0
Eget hus	32,4	53,0	12,7	2,0	100,0
Egen ejerlejlighed	15,1	52,7	22,6	9,7	100,0
Andelsbolig	31,2	47,1	15,9	5,8	100,0
I hus sammen med andre	68,1	14,9	14,9	2,1	100,0
Almen lejelejlighed	28,1	48,9	18,6	4,5	100,0
Privat lejelejlighed	26,8	50,0	19,6	3,6	100,0
Fremlejet bolig	14,0	46,0	30,0	10,0	100,0
Lejet værelse	20,5	38,5	28,2	12,8	100,0
Bofællesskab	38,9	27,8	33,3	0,0	100,0
Ungdomsbolig i en almen boligforening	16,3	51,2	30,2	2,3	100,0
Kollegium mv.	13,8	66,3	17,5	2,5	100,0

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: N=1.348 personer.

Spørgeskemaundersøgelsens svar fra gruppen af unge i forældre-købte boliger skal tages med forbehold, idet nogle hjemmeboende unge har betegnet deres bolig som forældre købt. Ser man i tabel 3.12 bort fra denne gruppe, så fremgår det, at den gruppe af unge, der betaler den mindste del af deres indkomst i boligafgift, er un-

ge, som deler deres bolig med andre. Denne boligform er altså reelt den billigste måde at bo på for unge.

Tabel 3.12 peger også på, at mange af de unge, som fremlejer en bolig, har ganske høje boligafgifter sammenholdt med, hvad de tjener. Sammenholdt med at fremlejede boliger kun giver de unge få rettigheder i forhold til boligen, så giver dette altså en klar indikation af, at fremlejede boliger er en boligtype, som ofte ikke er særlig attraktiv for unge. Dette understøttes også af spørgeskemaundersøgelsen, idet denne undersøgelse viser, at fremlejede boliger er den boligtype, som har den største andel af unge, som er utilfredse med deres bolig.

Det fremgår i øvrigt af undersøgelsen, at der er et klart geografisk mønster i forhold til de unges boligøkonomi. Unge i de større byområder betaler således typisk en større andel af deres indkomst i boligafgift end unge, som bor i det øvrige Danmark. Hvor det er omkring en fjerdedel af de unge i de større uddannelsesbyer, der betaler mindst 50% af deres indkomst i boligafgift, så er det tilsvarende kun 18% af de unge i Danmark i øvrigt, som betaler så høj en andel af deres indkomst i boligafgift.

### **3.7 Unges sociale netværk**

I dele af boligmarkedet er det en fordel af kende de rigtige personer, hvis man skal have en attraktiv bolig. Det kan for eksempel gælde for de private udlejningsboliger og de andelsboliger, hvor ventelisterne stadig kan have en stor betydning. Derfor er der i spørgeskemaundersøgelsen spurgt ind til de unges sociale netværk.

I tabel 3.13 er socialt netværk udtrykt i medlemskab af forskellige organisationer, og omfanget af dette sociale netværk er opdelt på relevante boligtyper for unge.

**Tabel 3.13 Socialt netværk hos unge i forskellige boligformer udtrykt ved medlemskab af organisationer og foreninger (procent i forhold til boligform), 2007**

Antal medlemskaber af forskellige typer organisationer	Forældrekøbt bolig	Eget hus	Egen ejerlejlighed	Andelsbolig	Lejelejlighed	Fremleje/lejet værelse	Ungdomsbolig	Andre/uoplyst	Total
Organisationer engageret i socialt arbejde og sundhed	5,3	3,4	2,1	12,2	6,9	13,3	11,2	7,4	7,1
Religiøse eller kirkelige organisationer	3,7	5,0	6,3	4,3	3,8	4,4	3,2	4,4	4,3
Foreninger for uddannelse, kunst, musik eller kultur	11,1	5,0	11,6	13,7	9,8	8,9	19,2	5,9	10,2
Fagforening	25,4	46,9	56,8	40,3	37,7	36,7	22,4	26,5	37,3
Politisk part	3,2	1,9	4,2	3,6	4,5	3,3	8,0	10,3	4,3
Organisationer engageret i spørgsmål om menneskerettigheder mv.	5,8	3,4	6,3	13,7	9,1	11,1	11,2	13,2	8,4
Organisationer engageret i naturbeskyttelse mv.	3,7	4,2	7,4	4,3	6,0	3,3	3,2	2,9	4,7
Faglige foreninger	14,3	11,8	12,6	22,3	14,8	21,1	34,4	17,6	17,1
Organisationer med ungdomsarbejde	7,9	3,8	5,3	2,9	3,3	5,6	5,6	4,4	4,5
Sportsklubber eller idrætsforeninger	48,1	42,7	48,4	41,7	39,9	37,8	40,8	41,2	42,3
Kvindegrupper	1,6	2,3	2,1	3,6	0,7	0,0	0,8	7,4	1,8

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: N=1.387 personer. "Lejelejligheder" inkluderer almene boliger.



Tabellen tegner et billede af, at mange unge er medlem af mange forskellige former for organisationer og foreninger. Det fremgår bl.a., at unge i ungdomsboliger især er medlem af organisationer engageret i socialt arbejde, sundhed, uddannelse og kunst samt medlem af politiske partier, mens der er forholdsvis få, som er medlem af organisationer engageret i naturbeskyttelse. Denne gruppe af unge i ungdomsboliger ligner i høj grad de unge i andelsboligerne, som dog i lidt mindre grad er medlem af politiske partier og i højere grad er medlem af organisationer engageret i spørgsmål om menneskerettigheder. Unge i egen ejerlejlighed er derimod forholdsvis mere engageret i sports- og idrætsforeninger samt fagforeninger. Unge i egen ejerlejlighed har også den højeste andel af unge, som er aktive medlemmer af religiøse eller kirkelige organisationer, men der er dog tale om mindre forskelle. Endelig fremgår det, at unge i eget hus generelt er lidt mindre aktive i foreninger og organisationer end unge i øvrigt.

Generelt peger undersøgelsen altså på, at unge er meget engageret i forenings- og organisationsarbejde. Undersøgelsen i øvrigt peger på, at unge også er aktive i forhold til at udfylde deres demokratiske rolle i samfundet, herunder at deltage i demonstrationer (19% af de unge), kontaktet massemedier omkring et relevant emne (14% af de unge) m.m. Samtidig viser undersøgelsen dog, at der er en gruppe marginaliserede unge, som har et mindre velfungerende socialt netværk, og dette har betydning for denne gruppes muligheder på boligmarkedet, som det vil fremgå af afsnit 5.2.

Ser man på betydningen af unges sociale netværk i forhold til deres boligsituation i et lidt bredere samfundsmæssigt perspektiv, så er der meget, der peger på, at netop de unges sociale netværk har fået en større betydning i de senere år (se bl.a. Christoffersen 2008a). Det hænger sammen med, at der er sket en liberalisering på boligmarkedet generelt, og det dermed i højere grad er op til de unge selv via bl.a. de unges netværk at skaffe sig en attraktiv bolig. Konsekvensen heraf kan blive nye og mere subtile former for segregeringer blandt boligsøgende, herunder boligsøgende unge.

## 4 Unges tilfredshed med boligforholdene

### 4.1 Unges forventninger til en bolig

Der er ikke de store forskelle på de unges opfattelse af en "god bolig". Spørger man de unge selv, så fremgår det, at huslejens størrelse, boligens beliggenhed og muligheden for privatliv er de afgørende parametre for de fleste unge (Larsen 2008b).

Et meget klart udtryk for, om boligen lever op til de unges forventninger, er, om de unge er boligsøgende eller ej. Således må man antage, at de unge, som søger efter en ny bolig, må have højere forventninger til deres bolig, end deres nuværende bolig kan indfri. I tabel 4.1. er der set på alle de unge, som på svartidspunktet søgte efter en anden bolig, og årsagerne til, at de unge er aktivt boligsøgende, er angivet.

Det fremgår, at det kun er en ganske lille del af de boligsøgende unge, som angiver, at grunden til, at de er aktivt boligsøgende, er, at de ønsker en bolig, som ligger tættere på deres job eller uddannelsessted. I den henseende fungerer boligen tilsyneladende acceptabelt for den altovervejende del af de unge, som det også fremgik af afsnit 3.5.

**Tabel 4.1 De unge som angiver, at de i høj grad eller i nogen grad er aktivt boligsøgende i procent af alle unge efter årsagen til, at de er boligsøgende, 2007**

	18- 20 år	21- 23 år	24- 26 år	27- 29 år	Alle
	Procent				
Jeg ønsker at komme tættere på mit arbejde	5,0	5,3	2,2	2,3	3,7
Jeg vil gerne flytte til et mere attraktivt område	6,1	7,0	3,8	4,4	5,3
Jeg vil gerne bo billigere	3,4	5,6	4,1	1,8	3,6
Jeg vil gerne bo tættere på natur og udfoldelsesmuligheder	1,1	2,0	3,5	4,4	2,8
Jeg ønsker at bo tættere på bylivet og indkøbsmuligheder	8,6	7,3	3,3	0,9	5,0
Jeg vil gerne investere i egen bolig	4,1	5,9	6,5	6,0	5,6
Jeg ønsker noget større	5,5	10,3	9,8	10,4	8,9
Jeg vil gerne bo i egen bolig	10,9	11,2	7,9	5,8	8,9
Jeg ønsker en bedre bolig (rumfordeling eller generel stand)	3,2	8,7	6,5	8,8	6,7
Jeg ønsker at flytte hjemmefra	12,7	6,4	1,4	0,2	5,3
Jeg vil gerne flytte sammen med ven/kæreste/partner	7,3	5,3	4,6	1,4	4,6
Andet	1,6	4,7	3,3	2,8	3,0
Alle	21,1	26,0	20,2	17,5	21,0

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm.: De unge kan angive én eller flere årsager til, at de er boligsøgende. N=322 18-29-årige.

Der er tilsvarende også kun en lille del af de unge, som begrundes deres boligsøgning i et ønske om at finde en bolig med lavere husleje. Det, som tegner sig i tabellen, er til gengæld, at mange unge er boligsøgende, fordi de har højere krav til kvaliteten af deres bo-

lig, end deres nuværende bolig kan indfri. De unge ønsker således en større bolig med en bedre rumfordeling og i en bedre stand samtidig med, at mange unge også har et ønske om at komme til at eje deres egen bolig. Ønsket om at eje deres egen bolig er ikke i et stort omfang begrundet i, at en ejer- eller andelsbolig kan være en god investering. Snarere synes det at være begrundet i et ønske om at få en bedre funktionalitet i boligen.

Der er en vis geografisk forskel i forhold til de unges ønsker om en ny bolig. I landets større uddannelsesbyer angiver de unge især, at de ønsker at bo i en større bolig, mens de unge i landets øvrige kommuner navnlig angiver, at de gerne vil bo tættere på bylivet.

Det har været et gennemgående tema i de dybdegående interview, at de unges boligpræferencer er blevet skærpet i de senere år (Avnby og Hansen 2008). De unge mennesker giver selv udtryk for, at de i stigende grad fravælger særlige boliger for unge, fordi de ikke matcher de unges præferencer med hensyn til boligkvalitet og/eller beliggenhed. De unge efterspørger i stedet "almindelige" boliger frem for ungdomsboliger eller kollegier, fordi disse boliger i højere grad kan imødekomme deres boligbehov.

Samlet tegner der sig et billede af de unge og deres forventninger til en bolig, som er karakteriseret af forholdsvis høje og ensartede forventninger til den ideelle bolig. De fleste unge ønsker en bolig tæt på bylivet og de oplevelsesmuligheder, dette giver, samtidig med, at de ønsker en ganske høj boligkvalitet i form af en passende størrelse og funktionalitet.

## **4.2 Unges generelle boligtilfredshed**

De unge er i overvejende grad tilfredse med den bolig, de bor i. I spørgeskemaundersøgelsen er de unge blevet spurgt om otte forskellige forhold vedrørende deres nuværende bolig. De unge angiver samlet set tilfredshed med alle otte forhold vedrørende boligen. Mest tilfredse er de unge med boligens beliggenhed, mens de unge er mindst tilfredse med boligudgiften per måned. Grunden

til, at de unge er mindst tilfredse med boligudgiften, skyldes nok, at boligudgiften er en relativ stor og tung udgift for mange unge, som vist i afsnit 3.6 (Larsen 2008b).

Tabel 4.2 viser, hvor tilfredse de unge er med deres nuværende bolig i forhold til, om de er hjemme- eller udeboende og i forhold til geografisk beliggenhed og boligtype.

**Tabel 4.2 Boligtilfredsheden for 18-29-årige opdelt på boligtype, 2007**

	Boligtilfredshed
Forældre købt ejerbolig	7,9
Eget hus	7,5
Egen ejerlejlighed	7,3
Andelsbolig	7,0
Privat lejelejlighed	5,3
Almen lejelejlighed	4,9
Kollegium mv.	4,5
Ungdomsbolig i en almen boligforening	4,2
Lejet værelse	3,7
Fremlejet bolig	2,7
Alle unge	5,8

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: Boligtilfredshed er defineret ved hjælp af otte spørgsmål vedrørende de unges bolig. Det enkelte svar er tildelt følgende værdier: Meget tilfreds=2, Tilfreds=1, Utilfreds=-1, Meget utilfreds=-2 og Ved ikke/uoplyst=0. Dermed er den laveste boligtalfredshed: -16 og den maksimale boligtalfredshed +16. Værdierne for de enkelte boligtyper er et gennemsnit over de unge i de respektive boligtyper.

Det fremgår, at de unge er mere tilfredse med deres bolig, hvis de bor i en forældre købt bolig, i eget hus/egen lejlighed eller i andelsbolig. De unge er mindst tilfredse med de mere midlertidige boligformer, fremleje og lejede værelser. Det er også værd at lægge

mærke til, at ungdomsboliger og kollegier scorer en forholdsvis lav boligtilfredshed. Undersøgelsen viser dog i øvrigt, at dette mønster ikke genfindes for indvandrere og efterkommere af indvandrere. Indvandrere og efterkommere af indvandrere er forholdsvis tilfredse med ungdomsboligerne. Dette kan være en forklaring på, at der er kommet forholdsvis flere indvandrere og efterkommere af indvandrere i ungdomsboligerne, samtidig med at en dårlig personlig økonomi og et lille socialt netværk også kan spille en rolle (Engberg 2006).

**Tabel 4.3 Boligtilfredsheden for 18-29-årige i forhold til hjemme- eller udeboende samt geografi, 2007**

	Boligtilfredshed
Hjemmeboende	5,2
Udeboende	6,0
<b>Bopæl:</b>	
København og Frederiksberg	6,0
Århus	6,2
Odense	5,0
Aalborg	4,6
Andre kommuner	5,8
Alle unge	5,8

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: Boligtilfredshed er defineret ved hjælp af otte spørgsmål vedrørende de unges bolig. Det enkelte svar er tildelt følgende værdier: Meget tilfreds=2, Tilfreds=1, Utilfreds=-1, Meget utilfreds=-2 og Ved ikke/uoplyst=0. Dermed er den laveste boligtilfredshed: -16 og den maksimale boligtilfredshed +16. Værdierne for de enkelte boligtyper er et gennemsnit over de unge i de respektive boligtyper.

Det fremgår af tabel 4.3, at der ikke er den store forskel i boligtilfredsheden i forhold til, om man bor i de større uddannelsesbyer eller i andre områder. Samtidig ses det også af tabel 4.3, at de

hjemmeboende unge generelt er mindre tilfredse med deres bolig-situation end de udeboende.

I tabel 4.4 er der set nærmere på, hvad det er for forhold, som de unge hjemmeboende er utilfredse med. Det fremgår, at der navnlig er et enkelt forhold ved de unge hjemmeboendes boligforhold, som i særlig grad giver anledning til nogen utilfredshed, nemlig boligens beliggenhed, som samlet set er den faktor, der udløser den laveste boligtilfredshed blandt de unge hjemmeboende. Det fremgår også, at det bidrager til en lav boligtilfredshed, hvis de unge, der bor hjemme, samtidig oplever, at de ikke har råd til andet.

**Tabel 4.4 De hjemmeboende unges tilfredshed med forskellige kendetegn ved deres boligsituation alt efter forklaringen på, hvorfor de pågældende bor hjemme, 2007**

Jeg bor hjemme...	Udgifter pr. måned	Beliggenhed	Boligens standard	Ejerform	Størrelse	Rumfordeling	Naboer	Adgang til grønne områder/udearealer
– fordi jeg ikke har råd til andet	0,74	0,22	0,88	0,63	0,53	0,64	0,68	1,08
– fordi jeg endnu ikke har kunnet finde et andet sted at bo	0,72	0,34	0,98	0,62	0,90	0,86	0,70	0,92
– fordi jeg godt kan lide det	0,70	0,82	0,91	0,75	0,64	0,63	0,64	0,89
– fordi jeg ikke har kunnet finde noget bedre	1,06	1,24	0,88	0,53	0,76	0,94	0,59	1,06
– fordi mine forældre synes, at det er bedst sådan	0,83	0,75	0,75	0,33	-0,17	-0,17	0,33	0,50
Anden grund	0,47	0,34	0,65	0,47	0,41	0,47	0,47	0,65

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm.: Værdien for tilfredshed er gennemsnittet af de unges besvarelser defineret ud fra følgende værdier: Meget tilfreds=2, Tilfreds=1, Utilfreds=-1, Meget utilfreds=-2 og Ved ikke/uoplyst=0. N=382 hjemmeboende unge.



Undersøgelsen beskæftiger sig også med marginaliserede grupper af unge. Således viser undersøgelsen, at 2% af de udeboende unge ikke har kunnet skaffe sig en bolig og har fået hjælp af kommunen til at finde deres bolig. Denne gruppe af udeboende unge kendetegnes ved at have en forholdsvis lav boligtilfredshed.

I de næste to kapitler vil der blive fokuseret på gruppen af marginaliserede unge, og kommunernes rolle i ungdomsboligpolitikken, herunder kommunernes støtte og rådgivning til gruppen af marginaliserede unge.

## 5 Unge med særlige vilkår på boligmarkedet

### 5.1 Marginaliserede unge på boligmarkedet

Den overordnede udviklingstendens på boligmarkedet for unge har de seneste år været, at boligmarkedet er blevet liberaliseret. Det betyder, at unge i højere grad end tidligere skal finde deres boligløsninger på et boligmarked, hvor de er i konkurrence med den øvrige befolkning. Her kan der være en særlig grund til at se på, om der er unge, som står dårligt i denne konkurrence, fordi de har begrænsede ressourcer af såvel økonomisk som af anden art.

De udsatte unges boligsituation er i undersøgelsen belyst både gennem register- og spørgeskemaundersøgelsen samt gennem fire gruppeinterview, to i København og to i Aalborg (Larsen 2008b; Avnby og Hansen 2008).

Undersøgelsen understreger, at udsatte unge er en sammensat gruppe, der ikke umiddelbart lader sig definere i forhold til deres muligheder på boligmarkedet. I vid udstrækning ses det dog, at udsatte unge kommer fra socialt belastede hjem og viderefører den negative sociale arv, de har med sig. Udsatte unge vil typisk også være marginaliseret i forhold til arbejdsmarked og uddannelsesinstitutioner, og de vil typisk have et begrænset økonomisk råderum. Herudover har mange udsatte unge et begrænset socialt netværk, særlig i forhold til unge med flere sociale og økonomiske ressourcer. I tillæg hertil kan udsatte unge døje med andre problemer af mere personlig karakter, som yderligere kan gøre det vanskeligt for dem at finde sig en bolig. Samlet set betyder alle disse forhold, at gruppen af udsatte unge som udgangspunkt har svært ved at slå sig igennem på boligmarkedet (Avnby og Hansen 2008).

Ser man mere specifikt på boligmarkedet for gruppen af udsatte unge er der nogle væsentlige forhold, som gør det vanskeligt

for denne gruppe af unge at agere på boligmarkedet. Et væsentligt forhold er, at denne gruppe af unge mere eller mindre er udelukket fra andels- og ejerboligmarkedet på grund af manglende økonomiske ressourcer. Samtidig er det vanskeligt for de udsatte unge at erhverve sig en billig bolig i den almene boligsektor på grund af de unges lave anciennitet på ventelisterne. Dette er særlig markant i hovedstadsområdet og i landets største byer, hvor ventelisterne er længst.

Sådanne forhold har en afgørende betydning for de boligstrategier, de udsatte unge anvender. En boligstrategi som mange unge – uanset social position – benytter sig af på et eller flere tidspunkter i løbet af deres ungdom, er at leje et værelse i en større lejlighed eller et hus, eller fremleje hele eller dele af en bolig i en begrænset periode. En anden strategi, som mange unge benytter sig af i en periode, er at bo i et bofællesskab eller kollektiv, der enten kan være oprettet som en leje- eller andelsbolig. Typisk vil man få adgang til lejet/fremlejet værelse/lejlighed eller et bofællesskab/kollektiv via venner og bekendte eller ved at svare på en annonce i aviser eller på internettet. Fælles for disse boligformer er, at den, der udlejer/fremlejer, typisk ønsker at se den boligsøgende an med henblik på at vurdere, om denne er tillidsvækkende og kan tage vare på boligen og/eller indgå i fællesskabet. At opføre sig "normalt" og være imødekommende og tillidsvækkende kræver sociale kompetencer og færdigheder, som de udsatte unge ikke nødvendigvis har. Dette betyder, at de normale adgangskanaler til de forholdsvis billige men attraktive boligformer er vanskelige at benytte for de udsatte unge.

Alternativt beslutter mange af de udsatte unge sig for at søge hjælp hos kommunen for at få en passende bolig. De unge oplever dog her, som det blandt er fremgået af gruppeinterviewene, at kommunen kun har et meget begrænset antal boliger til rådighed samtidig med, at de oplever, at man skal være meget ringe stillet for, at den kommunale socialforvaltning går ind i arbejdet med at finde en bolig i den almene sektor, herunder en ungdomsbolig.

Kommunen har en central rolle at spille på dette område, idet de udsatte unge har vanskeligt ved at fungere på det almindelige boligmarked for unge. Således kunne flere af de interviewede unge fortælle, at de i perioder har haft en "almindelig" bolig, men af forskellige årsager har mistet den. Flere unge fortæller således om, at det er svært at overskue de praktiske forhold ved at bo i egen bolig. Der synes altså at være et behov for offentlige støttefunktioner, så den unge kan få hjælp til at få dagligdagen til at hænge sammen og ikke risikerer fx at miste sin bolig, hvis der er for meget larm og ballade, eller huslejen ikke bliver betalt til tiden.

Særligt de udsatte unge på det pressede boligmarked i Stor-københavn oplever, at de befinder sig i en meget sårbar position. De oplever ikke, ifølge gruppeinterviewene, at det kommunale system støtter op omkring deres problematiske boligforhold, og de er bange for at blive socialt, økonomisk og boligmæssigt endnu mere marginaliseret, end de er i forvejen. Der er, ifølge de udsatte unge, alt for få relevante tilbud til dem i forhold til efterspørgslen, herunder væresteder og botilbud.

De udsatte unge stiller generelt ikke meget store krav til deres bolig i modsætning til de fleste andre unge. For denne gruppe handler det primært om at finde en stabil bolig, der sikrer tag over hovedet. Det eneste forhold, der virkelig har betydning, er huslejens størrelse. Således stiller de udsatte unge ikke store krav til boligens komfort. De vil typisk hellere bo billigt end i nyrenoverede eller moderne boliger til en lidt højere husleje. Samtidig viser beregninger fra spørgeskemaundersøgelsen dog også, at de udsatte unge bestemt ikke er indifferente i forhold til deres bolig. Boligen har således ifølge undersøgelsen meget stor betydning for, hvor tilfredse de udsatte unge er med livet i det hele taget.

Undersøgelsen peger alt i alt på, at der er en række forhold, man skal tage hensyn til, ifølge de unge selv, hvis man fra offentlig side vil afhjælpe deres dårlige boligsituation. Først og fremmest er der behov for flere billige boliger, der er til at få fat på for de udsatte unge. Samtidig er der også behov for en type boliger, der kan

rumme en anderledes adfærd, således at de udsatte unge kan få en oplevelse af accept i forhold til deres boligadfærd. Endelig udtrykker de udsatte unge selv et ønske om, at der tilknyttes støttefunktioner til boligen, således at de kan få hjælp til de svære ting ved at råde over sin egen bolig (Avnby og Hansen 2008).

## 5.2 De udsatte unges ressourcer og netværk

For unge generelt er det først og fremmest økonomien og deres netværk, der sætter begrænsninger for, hvilke muligheder de har for at skaffe en bolig. Mange unge, som starter på en uddannelse, kommer ofte forholdsvis langt fra deres studieby, hvilket typisk medfører, at de ikke har det netværk, der skal til for at skaffe sig en passende andelsbolig eller lejebolig. Adgang til en passende almen bolig kræver typisk, at de unge har stået på venteliste i en årrække, og i de fleste tilfælde er dette ikke sket, og dermed er boligformen ikke en reel mulighed. Fremleje betragtes mange som en usikker boligform, ligesom ungdomsboligen også af mange unge betragtes som utryk, idet den generelle opfattelse blandt unge synes at være, at der bor mange udsatte unge med en belastet baggrund. Kollegiet er en oplagt mulighed for mange unge, som har en begrænset økonomi og socialt netværk. Problemet her er for mange unge, at kollegierne ofte ligger langt fra byernes centre, og at mange kollegier ikke opfattes som tidssvarende, bl.a. på grund af manglende køkkenfaciliteter af mere privat karakter. Endelig er en forældrekøbt bolig en mulighed for den gruppe af unge, som har forældre med økonomiske midler til at realisere dette (Avnby og Hansen 2008).

De udsatte unge deler mange af disse mere generelle karakteristika, men derudover er der en lang række særlige forhold, der gør sig gældende for denne gruppe. Ejerboliger er således også attraktive for de udsatte unge, men reelt er de helt uden for rækkevidde både på kort og længere sigt. Flere af de udsatte unge udtaler i undersøgelsen, at byen og byens boliger udvikles i en retning,

hvor det kun er grupper med et godt økonomisk fundament, der har adgang til langt de fleste typer af boliger, og at unge med få midler til rådighed bliver mere og mere marginaliserede på boligmarkedet. Byfornyede og nybyggede lejligheder er udstyret med for meget af det, de udsatte unge kalder "luksusinventar", og dette inventar er i deres øjne med til at skrue prisen på en bolig op. De samme forhold gør sig gældende med hensyn til andelsboliger. Denne boligejerform er også reelt kommet uden for rækkevidde på grund af de udsatte unges manglende økonomiske ressourcer og manglende netværk.

De udsatte unge betragter ungdomsboliger som interessante, hvis de har den rigtige placering, men som tidligere nævnt, er det de unges opfattelse, at de skal være ekstremt udsatte for at blive tildelt en ungdomsbolig. Ungdomsboliger er en boform, der med fordel kan gøre det muligt for udsatte unge at opnå en mere permanent bolig i stedet for at bo på forskellige bosteder. Dette kræver dog som minimum, at ungdomsboligerne gøres mere tilgængelige for denne gruppe af unge, samt at der gøres noget for, at de udsatte unge kan fastholdes i boligen i form af eksempelvis offentlige rådgivningsordninger, som tidligere nævnt.

Generelt kan det siges i forhold til de udsatte unge, at mange udmærket er klar over, hvad der skal til for at skaffe sig en passende bolig. Problemet ligger i, at de ofte ikke er i stand til at handle ud fra denne viden, da de ikke besidder den nødvendige økonomiske og sociale kapital i form af relevante sociale netværk. Dertil kommer, at selv hvis det lykkes nogle af disse unge at skaffe sig en bolig, så mister mange unge boligen igen på grund af et manglende overskud til at håndtere de praktiske forhold omkring en bolig. Dermed føler disse unge, at de så igen skal starte forfra – eller som en af de unge udtrykker det: "De kan tage toget tilbage til, hvor de kom fra" (Avnby og Hansen 2008).

I det følgende ses der lidt nærmere på de udsatte unges sociale netværk, da det er et forhold, som har stor betydning for de udsatte unges boligsituation og mulighederne for at forbedre deres boligsituation. Data fra spørgeskemaundersøgelsen kan således

bruges til at karakterisere de udsatte unges sociale netværk, og hvilken betydning disse har i forhold til at få og bevare en passende bolig (Larsen 2008b).

Først kan det i tabel 5.1. ses, hvilken hjælp unge som helhed har trukket på, når de har skaffet sig deres bolig. Det kan bl.a. udledes, at det ca. er 2% af de unge, som har fået hjælp af kommunen til at finde en bolig,

**Tabel 5.1      Unges tilfredshed med deres bolig set i forhold til, hvilken hjælp de modtog til at finde boligen, 2007**

Antal/ procent	Tilfreds	Utilfreds	Total
Ja, af min familie	287	36	323
	88,8	11,2	100
Ja, venner	116	23	139
	83,4	16,6	100
Ja, bekendte/øvrige netværk	75	8	83
	90,4	9,6	100
Boligudlejningsselskab	70	12	82
	85,4	14,6	100
Kommunen	16	5	21
	76,2	23,8	100
Ungdoms- og studievejleder	7	2	9
	77,8	22,2	100
Nej, jeg ordnede det hovedsageligt selv	462	68	530
	87,2	12,8	100
<b>Total</b>	<b>1033</b>	<b>154</b>	<b>1.187</b>

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Det er blevet undersøgt, hvorvidt den forholdsvis lave boligtilfredshed blandt de udsatte unge bunder i en specifik utilfredshed med deres bolig eller i en mere bred utilfredshed med livets forhold som sådan, jf. tabel 5.2.

**Tabel 5.2 Boligtilfredshed og generel tilfredshed med livet, 2007**

Antal/ procent	Negativ boligtill- fredshed	Boligtill- freds-hed fra 0 til 4	Boligtill- freds-hed fra 5 til 9	Boligtill- freds-hed på 10+	Total
Generel til- fredshed med livet fra 1-6	44 18,6	56 23,7	78 33,1	58 24,6	236 100,0
Generel til- fredshed med livet fra 7-8	80 11,5	165 23,7	252 36,2	200 28,7	697 100,0
Generel til- fredshed med livet fra 9-10	82 13,6	77 12,8	196 32,6	247 41,0	602 100,0
Total	206 13,4	298 19,4	526 34,3	505 32,9	1535 100,0

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: De unge har i spørgeskemaet kunnet angive en tilfredshed med livet generelt på en skala fra 1-10. Boligtilfredsheden er kalkuleret ud fra et generelt spørgsmål om boligtilfredshed.

Det ses af tabel 5.2., at der er en sammenhæng mellem boligtilfredsheden og den generelle tilfredshed med livet. Denne sammenhæng bliver bekræftet af undersøgelsen i øvrigt. Det fremgår således af undersøgelsen, at hvis de unge har angivet "1" værdi højere i generel tilfredshed med livet, så betyder det typisk "0,5" ekstra i værdien for boligtilfredshed. Dette indikerer altså, at en væsentlig faktor for at forbedre boligtilfredsheden blandt udsatte unge er at tage fat på de faktorer, som bestemmer deres generelle tilfredshed med livet. Sagt på en anden måde: Siger undersøgelsen noget om, hvad der har indflydelse på de udsatte unges generelle tilfredshed med livet – og dermed også indirekte de udsatte unges boligtilfredshed?

Undersøgelsen har faktisk fundet en sådan sammenhæng. På baggrund af spørgeskemaundersøgelsen kan det udledes, at der eksisterer en systematisk sammenhæng mellem de unges sociale netværk og de unges tilkendegivelser af, hvordan de selv oplever



at have det med deres liv. Det sociale netværk er her defineret som summen af de organisationer og foreninger, som de unge er medlemmer af. Når sådan et simpelt mål anvendes, kan man i en regressionsanalyse finde en umiddelbar positiv statistisk sammenhæng mellem engagement i socialt netværk og tilfredshed med livet i det hele taget. De unge, som er engageret i organisationer og foreninger, er gennemgående også dem, som udtrykker den største tilfredshed med livet.

I de spørgsmål, som vi har stillet til de unge, har vi også søgt efter, hvor tydeligt der består en direkte sammenhæng mellem de unges sociale netværk og engagement på den ene side og deres oplevelse af forekomsten af tillid i deres boligområde på den anden side. Tabel 5.3. illustrerer denne sammenhæng.

**Tabel 5.3**      **Vurderingen af tillid i nabolaget set i forhold til omfanget af beboeres sociale netværk, 2007**

Antal medlemskaber af forskellige typer organisationer	Mener du, at folk i dit nabolag generelt stoler på hinanden, når de låner ting af hinanden?			Total
	Folk stoler på hinanden	Folk stoler ikke på hinanden	Ved ikke	
Procent				
0	62,4	8,8	28,9	100,0
1	64,5	8,8	26,7	100,0
2	68,5	7,2	24,4	100,0
3	67,2	6,5	26,3	100,0
4	71,2	9,6	19,2	100,0
5 eller flere	69,2	9,6	21,2	100,0

Kilde: Spørgeskemaundersøgelsen.

Anm: N=1.187 18-29-årige.

Det fremgår af tabel 5.3, at unge med et svagt netværk også gennemgående har en mindre positiv vurdering af tilstedeværelsen af tillid i deres lokale boligområde end øvrige unge. Undersøgelsen i øvrigt bekræfter også, at der er grund til at tro på, at der eksisterer en sammenhæng mellem de unges sociale netværk og de unges op-

levelse af deres boligområde. Således kan man udlede af undersøgelsen, at de unge, som gennemsnitlig er medlem af flere organisationer og har deltaget i flere typer af aktiviteter, gennemgående har færre forbehold over for forskellige typer af naboskaber. Data i undersøgelsen peger altså på, at unge, der har relativt få sociale ressourcer og et lille socialt netværk, også generelt er mindre tolerante i forhold til naboskab end øvrige unge. Samlet kan man altså fra undersøgelsen finde grundlag for, at hvis man gør en indsats for at forbedre de udsatte unges sociale kompetencer og netværk, så vil det have en afsmittende effekt på oplevelsen af deres boligsituation.

### 5.3 Udenlandske studerende

Internationaliseringen af uddannelsesområdet har forøget efterspørgslen efter egnede ungdomsboliger. Ifølge "Mobilitetsstatistik for de videregående uddannelser 2006/7" er antallet af udenlandske studerende steget fra 3.943 i 1999 til 6.713 i 2007.

Det er afgørende for de udenlandske studerende at have en egnet studiebolig under deres studieophold i Danmark, så deres studieophold ikke forstyrres af deres boligsituation. Studieboliger til udenlandske studerende udgør dermed et væsentligt element i uddannelsesinstitutionernes strategi for at tiltrække udenlandske studerende til Danmark (Bisballe 2008).

I "Vejledning om støttede private ungdomsboliger" fremgår det, at ungdomsboliger skal lejes ud til unge uddannelsessøgende, herunder udvekslingsstudenter. Unge uddannelsessøgende er i den forbindelse personer, der er optaget på en offentligt anerkendt ungdomsuddannelse eller videregående uddannelse. Udvekslingsstuderende har fortrinsret til 10% af boligerne. Har en bygherre ønske om at opføre et særligt internationalt kollegium, skal Velfærdsministeriet godkende, at udvekslingsstuderende har fortrinsret til mere end 10%. Uden for aftalen falder udenlandske studerende, der gennemfører en samlet uddannelse i Danmark, og

som derfor ikke er indskrevet ved en uddannelsesinstitution i hjemlandet. Til denne gruppe hører blandt andet de islandske, norske og svenske studerende, der vælger at gennemføre en hel uddannelse i Danmark. Disse studerende har samme vilkår med hensyn til bolig som danske studerende. Det samme gælder i øvrigt studerende fra Grønland og Færøerne (Erhvervs- og Boligstyrelsen 2003).

For de fleste uddannelsesinstitutioners vedkommende gælder det, at der i det internationale samarbejde omkring udveksling ligger en gensidig boliggaranti mellem danske og udenlandske uddannelsesinstitutioner, hvor de forpligter sig til at hjælpe de studerende med at finde en bolig. Bologna-aftalen (1999) og Københavner-erklæringen (2002) er internationale aftaler indgået omkring internationalisering af uddannelsesområdet, som forpligter uddannelsesinstitutionerne til at være aktive på området.

Undersøgelsen viser, at de udenlandske studerendes boligpræferencer overordnet set ikke adskiller sig væsentligt fra de danske studerendes. Det er først og fremmest beliggenhed og pris, der afgør boligens attraktivitet for de udenlandske studerende (Avnby og Hansen 2008). De udenlandske studerende lægger ligeledes vægt på, at det er uddannelsesinstitutionerne, der bør være centrale i forhold til tildeling af studieboliger, således at den nødvendige lokale fleksibilitet sikres.

Behovet for koordination er særligt stort i landets universitetsbyer, hvor erhvervsskoler, professionsskoler samt universiteter alle har et betydeligt antal udenlandske studerende. Der eksisterer et tæt samarbejde omkring internationalisering af uddannelserne på nationalt niveau mellem landets universiteter, imens det kniber med et mere overordnet samarbejde mellem de forskellige typer af uddannelsesinstitutioner (Bisballe 2008). Særligt i København efterspørges en større grad af koordination og samarbejde mellem kommunens forskellige uddannelsesinstitutioner på den ene side og den kommunale forvaltning og boligudbydere på den anden side,

## **6 Kommunerne og de unges boligsituation**

Kommunerne er vigtige aktører i forhold til udmøntningen af den statslige boligpolitik, som den kommer til udtryk i bl.a. serviceloven og ungdomsboliglovgivningen. Således spiller kommunerne en afgørende rolle i forbindelse med nyopførelse af støttet boligbyggeri, i udformningen af reglerne om udlejning i den almene sektor, i forbindelse med at sikre udsatte unge en bolig samt i forbindelse med udvikling af nye boligbyggeriprojekter. De lovgivningsmæssige rammer er dermed i høj grad sat for de enkelte kommuner på området, men inden for disse rammer har den enkelte kommune dog et stort råderum i forhold til at udforme den gældende praksis på området, herunder også en politisk og administrativ praksis i forhold til de unge og deres boligsituation. Der er således ikke direkte lovgivning eller regler, som fastlægger, hvordan en kommune skal sikre det nødvendige udbud af boliger for unge.

For at belyse kommunernes rolle i forhold til de unges boligsituation er der udført en kortlægning af kommunernes politik og administrative praksis på området. Endvidere er der gennemført en dybdegående beskrivelse af fem udvalgte cases for dermed at illustrere de markante forskelle, der er mellem de enkelte kommuner, og vise bredden i de strategier der anvendes. Beskrivelserne er baseret på interview med nøglepersoner i de pågældende kommuner samt interview med andre lokale aktører på det almene og private boligmarked (Bisballe 2008).

### **6.1 Kommunernes forvaltningsopgaver i forhold til unges boligsituation**

Først skal det bemærkes, at tidspunktet for gennemførelsen af kortlægningen af kommunernes praksis i forhold til at håndtere de unges boligsituation ikke har været optimalt. Den kommunale strukturreform og nye opgavefordeling i kommunerne, som er

trådt i kraft pr. 1. januar 2007, har betydet, at de nye kommuners forvaltning typisk ikke er faldet helt på plads. Således er arbejdet med kommuneplanerne, som er et centralt planlægningsværktøj i kommunerne, i mange tilfælde ikke færdiggjort. Det betyder reelt, at arbejdet med at formulere politikker på centrale indsatsområder endnu ikke er afsluttet i mange af de nye kommuner.

Når dette er sagt, så fortæller undersøgelsen alligevel noget om, hvor langt de nye kommuner er kommet inden for de første 1½ år efter strukturreformen i forhold til at kunne hjælpe unge med deres boligsituation. Det må dog forventes, at kommunerne vil være længere fremme på området inden for de næste par år.

Et andet centralt tema, der gør sig gældende i forhold til at forstå kommunernes politiske praksis over for de unge og deres boligsituation, er den forvaltningsmæssige definition af unge. Det er således fremgået i løbet af projektet, at projektets definition af unge som værende mellem 18-29 år går noget på tværs af de herskende aldersmæssige definitioner i kommunerne. Selv om flere kommuner indikerer et ønske om i større omfang at inddrage 18-29-åriges boligproblematikker på det strategiske niveau i forvaltningen, er der en tydelig tendens til, at gruppen af 18-29-årige ikke i sig selv udgør en specifik målgruppe, der figurerer i forvaltningens bevidsthed. I den kommunale forvaltning skelnes først og fremmest mellem forskellige typer af unge: studerende, udsatte unge, børnefamilier, beskæftigede osv. Samtidig agerer kommunernes forvaltninger i høj grad ud fra en juridisk afgrænsning mellem henholdsvis børn og unge (0-18 år) og voksne (18+ år). De unge – forstået som de 18-29-årige – og deres boligsituation går derfor noget på tværs af forvaltningsmæssige skel, og dette udgør i sig selv en barriere i forhold til en placering af et forvaltningsmæssigt ansvar.

Når der ikke er tradition i kommunerne for at behandle unge mellem 18-29 år som en selvstændig gruppe, hænger det sandsynligvis sammen med, at unge mellem 18 og 29 år ikke tidligere har adskilt sig så meget fra voksne i øvrigt, som de gør i dag. Flere og flere tager således en videregående uddannelse i dag, og de gør det

senere i livet end tidligere. Det betyder, at mange flere lever en studie- og ungdomstilværelse, når de er midt eller sidst i tyverne, hvilket bl.a. indebærer et begrænset økonomisk råderum og boligforbrug. Samtidig er der generelt sket et skred i opfattelsen af ungdommen, således at man i dag er "ung" i langt længere tid end tidligere og ofte først etablerer sig som familie, når man er sidst i tyverne. En sådan udvikling kunne tale for, at unge mellem 18 og 29 år i højere grad blev betragtet som en gruppe med særlige behov også i forhold til den kommunale forvaltning.

Den indledende kortlægning af, hvordan kommunerne har tilrettelagt arbejdet med de unge og deres boligsituation viste, at der navnlig var tre forvaltningsområder, hvor de unges boligsituation blev behandlet:

For det første bliver de unges boligsituation behandlet som en del af kommunens strategi- og visionsgrundlag. Nogle kommuner har således valgt at prioritere unge og deres bosætning i kommunen som tema i deres strategi for udvikling af kommunen. Dette er ikke lovmæssigt reguleret, og en politik for unges boligsituation kan variere meget fra kommune til kommune.

For det andet bliver de unges boligsituation behandlet som en del af den fysiske planlægning. De unges boligsituation behandles her som en planlægningsmæssig opgave på linje med, at kommunen sørger for det rette udbud af ældreboliger. Det lovgivningsmæssige grundlag er her planloven og dens bestemmelser, loven om private støttede ungdomsboliger samt lovgivningen omkring almene ungdomsboliger, der direkte regulerer byggeriet af boliger til unge.

For det tredje bliver de unges boligsituation behandlet inden for det sociale område. På det sociale område er det primært serviceloven og dens muligheder i forhold til at forebygge sociale problemer, der regulerer kommunens initiativer. Dertil kommer dog, at også kommunernes anvisningsret til almene boliger og reglerne om fleksibel udlejning er værktøjer, der kan bruges i håndteringen af unges boligsituation. Samlet kan det her konkluderes, at kommunerne har et klart defineret boligsocialt ansvar,

der dog ikke i særlig stor udstrækning retter sig specifikt mod unge. Det udløser altså ikke i sig selv et kommunalt engagement og et boligtilbud, hvis et ungt menneske står uden bolig. Det sker kun, såfremt den unge tilhører en særlig udspecificeret behovskategori indenfor det sociale system.

## **6.2 Kommunernes praksis på området**

Den politiske prioritering af de unges boligsituation er i høj grad styret af de sociogeografiske og demografiske rammebetingelser, der kendetegner de enkelte kommuner, samt de udviklingsstrategier og målsætninger, kommunerne arbejder med.

En af de vigtigste faktorer i forhold til kommunernes ageren på dette område er tilstedeværelsen af uddannelsesinstitutioner og dermed udbuddet af uddannelsespladser i kommunerne. Det er således kendetegnende for de undersøgte cases, at de unges boligsituation, herunder udviklingen af målrettede boliger til gruppen, prioriteres højest i kommuner, der i kraft af tilstedeværelsen af uddannelsespladser oplever en stor efterspørgsel efter ungdomsboliger og lignende. Denne type af kommuner inkluderer kommuner, hvor udviklingen af kommunernes uddannelsesinstitutioner er et led i erhvervspolitiske strategier i forhold til at tiltrække og fastholde fremtidig arbejdskraft i kommunen.

Undersøgelsen viser også, at en af de afgørende faktorer i forhold til kommunernes praksis på området er, hvorvidt kommunerne oplever, der er en balance mellem udbud og efterspørgsel i forhold til boliger til unge i kommunen. Således er det i mange kommuner et fremherskende tema i den fysiske planlægning, at der skal ske en afstemning af udbud/efterspørgsel i forhold til ungdoms- og kollegieboliger, hvor det særligt for udkantskommunerne handler om en reducere af udbuddet på grund af manglede efterspørgsel. I de resterende kommuner handler det typisk om en opgradering og modernisering af denne del af boligmassen, idet disse kommuner prioriterer en sådan opgradering af den eksisterende boligmasse frem for nyt boligbyggeri. Der er kun få af

de større uddannelseskommuner, som angiver, at der i den nære fremtid vil komme en større efterspørgsel i kraft af en befolkningstilvækst i kommunen blandt de 18-29-årige.

At sikre et passende udbud af boliger for unge, herunder egentlige ungdomsboliger, er en opgave, som rummer vidt forskellige udfordringer for kommunerne. Som det er fremgået her, så bestemmes disse udfordringer bl.a. af kommunens beliggenhed og dens andel af uddannelsespladser. Dertil kommer, at den økonomiske vækst i kommunen, det lokale boligmarkeds sammensætning i forhold til boligtyper samt det generelle efterspørgselspres på boligmarkedet alle har en betydning for kommunernes prioritering af indsatsen i forhold til de unge og deres boligsituation.

Således oplever kommuner i udkantsområder i disse år, at andelen af unge i kommunerne bliver lavere og lavere. Årsagen til dette er typisk ikke en mangel på passende boliger til de unge, men snarere at kommunen har svært ved at opfylde de unges behov i forhold til job og uddannelse samt kulturtilbud og byliv. Udfordringen i disse kommuner består derfor mest i at finde strategier, der kan fastholde de unge i kommunen, og her kommer en offensiv satsning på boligområdet typisk ikke højt oppe på prioriteringslisten.

Kommuner i vækstområder med et stort uddannelsesudbud og et presset boligmarked har helt andre udfordringer. Koncentrationen af de unge i disse byer er således blevet meget mere udpræget fra 1982 og frem til i dag. Dette pres på boligmarkedet gør det vanskeligt for unge at erhverve sig en bolig gennem de formelle kanaler. På et svært tilgængeligt boligmarked bliver netværk, kreativitet og ikke mindst økonomi afgørende faktorer for boligadgangen. Dette medfører en risiko for en segregering, hvor det er de udsatte unge og øvrige unge med få økonomiske og sociale ressourcer, der bliver taberne.

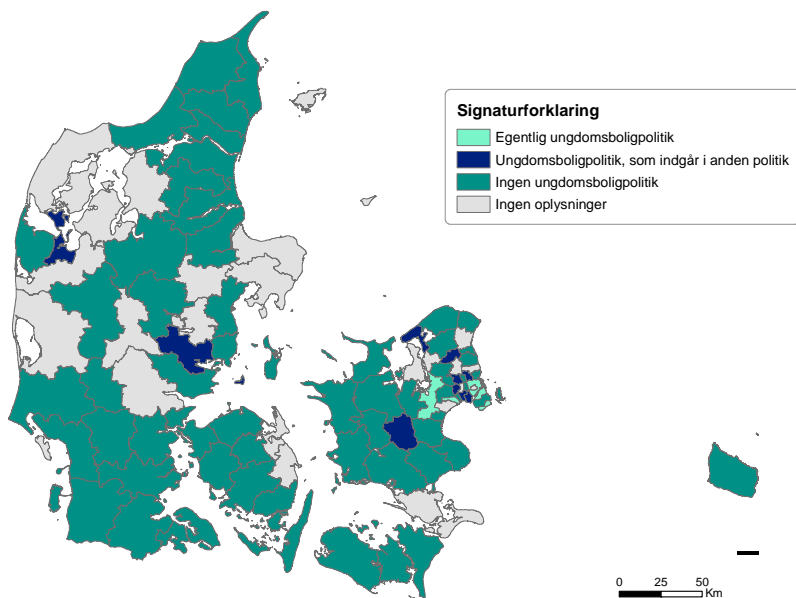
Spørgsmålet om de unges boligsituation og dens placering i den sociale opgaveløsning hænger først og fremmest sammen med kommunernes myndighedsansvar i forlængelse af serviceloven, der forpligter kommunerne til at yde en helhedsorienteret indsats



over for kommunernes borgere. I den forbindelse fremgår det af undersøgelsen, at flere af de større uddannelsesbyer med et presset boligmarked for de unge arbejder målrettet med håndteringen af udsatte unges boligsituation, herunder anvisning af unge til ungdomsboliger. Flere af disse kommuner har således udviklet særlige boligstøtteordninger for denne gruppe af unge. Herudover er man i flere kommuner opmærksomme på, at en høj koncentration af udsatte unge i kommunernes ungdoms- og kollegieboliger er u hensigtsmæssig, hvorfor kommunerne søger at skabe en mere bæredygtig beboersammensætning som led i kommunernes anvisningspolitik og i samarbejde med de almene boligorganisationer.

Kun ca. 20% af kommunerne oplyser, at de har en ungdomsboligpolitik, eller at elementer heraf indgår i større politikområder. I det efterfølgende ses den geografiske fordeling af kommuner med en egentlig ungdomsboligpolitik, problematikken som et element i større politikområder eller slet ingen politik på området. Det viser ikke overraskende, at de kommuner, der har en politik, er centreret i hovedstadsområdet, mens land- og udkantskommuner typisk har svaret, at de ikke har en politik eller har valgt ikke at besvare spørgsmålet.

**Figur 6.1** Fordeling af kommuner i forhold til, om de har en ungdomsboligpolitik, 2007



Kilde: Bisballe 2008.

I undersøgelsen er der også blevet spurgt til, om de kommuner, der ingen politik har på området, har planer om at formulere en sådan. 30% af de kommuner, der i dag ikke har en politik på området, svarer således, at de enten er i gang, skal i gang eller har overvejet at formulere en politik for unges boligsituation. Dette skal naturligvis ses i lyset af kommunesammenlægningerne, der har betydet, at mange kommuner har skullet reformulere hele deres politiske grundlag.

Tilbage står, at det er ca. 50% af kommunerne, der ikke har en politik på området, og som heller ikke overvejer at formulere en,

ifølge eget udsagn. Forklaringen fra en del af disse kommuner er, at der ikke vurderes at være behov for en ungdomsboligpolitik.

I mange kommuner ligger ansvaret for de unges boligsituation i borgmesterkontoret, i udviklingsafdelingen eller i økonomiudvalget, hvilket kan tages som et udtryk for en forholdsvis høj politisk prioritering. Dette skal dog ses i sammenhæng med, at de unges boligsituation i mange kommuner betragtes som et tema under den generelle boligpolitik, der typisk sorterer under økonomiudvalget. Når ansvaret placeres i økonomiudvalget, kan det altså både ses som et udtryk for, at det er et tema, der er højt prioriteret, eller som et udtryk for et tema, som man ikke ved, hvor man ellers skal placere.

Det er relativt få kommuner, der har placeret ansvaret i socialforvaltningen. Dette skal nok tages som et udtryk for, at indsatsen over for udsatte unge og deres boligsituation ikke tænkes som en særskilt boligpolitisk indsats, men snarere som et led i en bredere social indsats. Således kan kommunerne altså sagtens have en praksis på det boligsociale område, der omfatter unge mellem 18 og 29 år, men uden at det tænkes som en decideret politik for unges boligsituation.

Ser man på den regionale fordeling, tegner der sig et billede af, at i hovedstadsområdets kommuner, hvor boligmarkedet er under pres, dér inkluderes unges boligsituation i højere grad som et tema i deres visions- og strategigrundlag end tilfældet er i de øvrige kommuner. Her er det forvaltningsmæssige ansvar helt overvejende placeret i borgmesterkontoret eller en udviklingsafdeling, hvilket reflekterer, at området har en ganske central politisk betydning. I det øvrige land, hvor boligmarkedet er mere åbent, ageres der i højere grad ud fra de lovmæssige forpligtelser stillet op i ungdomsboliglovgivningen og serviceloven, og derfor er ansvaret her typisk placeret i de forvaltninger, der administrerer lovgivningen.

### 6.3 Nærbilleder af fem kommuner og deres indsats

Kortlægningen af kommunernes indsats på området har tydeligt vist, at der er store forskelle på, hvordan kommunerne forholder sig til unges boligsituation. Især lokale forhold, som antallet af unge, antallet af uddannelsespladser, boligmassens sammensætning samt boligmarkedets karakter i den enkelte kommune, er afgørende for, hvilken form for indsats kommunen prioriterer.

For nærmere at forstå de konkrete udfordringer, den enkelte kommune står overfor, er der gennemført dybdegående casestudier i fem kommuner: Ballerup, Lolland, Horsens, Århus og Hjørring (Bisballe 2008). Disse kommuner er udvalgt, da de repræsenterer forskellige typer af kommuner med forskellige udfordringer i forhold til unge og deres boligsituation. De fem kommuner dækker således både udkantskommuner med et let tilgængeligt boligmarked, kommuner i vækstområder med et relativt presset boligmarked samt kommuner med mange uddannelsespladser og et meget presset boligmarked. Samtidig er kommunerne udvalgt således, at der er en vis spredning mellem kommunerne i forhold til geografi, indbyggertal og boligsammensætning, som det fremgår af tabel 6.1.

Det ses af tabel 6.1., at Århus skiller sig markant ud fra de andre kommuner med en relativ stor andel af unge og en tilsvarende stor andel af kollegieboliger. Ballerup er kendetegnet ved at være en forstadskommune med en meget stor andel af almene boliger. Horsens er en større provinsby beliggende i et vækstområde og med en ambition om at trække flere unge til byen. Lolland og Hjørring er udkantskommuner med en relativ lille andel unge og forholdsvis få almene boliger og ungdomsboliger.

**Tabel 6.1 Udvalgte kommuner i forhold til indbyggertal og boligsammensætning, 2007**

	Århus	Ballerup	Horsens	Lolland	Hjørring
Indbyggerantal	296.000	47.000	79.000	50.000	67.000
18-29-årige (% af samlet indbyggertal)	22	12	11	10	12
<hr/>					
% af samlet antal boliger	Århus	Ballerup	Horsens	Lolland	Hjørring
Ejerbolig	22	26	45	55	55
Privat udlejningsbolig	45	4	39	28	27
Almen udlejningsbolig	26	66	11	13	13
Øvrige	7	4	6	4	5
I alt	100	100	100	100	100
<hr/>					
Type af bolig (absolut antal)	Århus	Ballerup	Horsens	Lolland	Hjørring
Almene ungdomsboliger	0	400	0	0	0
Kollegieboliger	5806	95	338/451	51/83	5
Andre støttede ungdomsboliger	2576	272	49	71	170

### Århus Kommune – uddannelsesbyen

Århus Kommune er en af de store uddannelsesbyer i Danmark, og det betyder, at Århus har en meget stor andel af unge, hvoraf mange er under uddannelse. På landsplan er andelen af unge under uddannelse omkring 30% af alle unge, men i Århus er andelen godt 50%. Det understreger Århus Kommunes status som en markant uddannelsesby.

Undersøgelsen er baseret på gruppeinterview med deltagelse fra det sociale område, planlægningsområdet og økonomi/juridisk område inden for kommunen. Desuden er der gennemført inter-

view med en medarbejder på et ungdomscenter og en repræsentant for kollegierne i Århus.

Alle adspurgte unge er enige om, at den boligmangel, der tidligere sås i Århus, ikke længere gør sig gældende. De unge giver udtryk for, at der givetvis er mange unge, der oplever barrierer på boligmarkedet, men at en del af disse barrierer nok mere skyldes ændrede præferencer end egentlig mangel på egnede boliger. De studerende vægter således en central beliggenhed højt samtidig med, at der er stigende krav til boligens indretning, funktion og størrelse. Dette ses bl.a. af, at de traditionelle gangkollegier ikke længere er så efterspurgt i Århus.

Der forventes et stærkt stigende antal uddannelsessøgende i de kommende år, og det vil sætte boligmarkedet for unge i kommunen under et større pres. Den fysiske planlægning i kommunen vurderes af flere udenforstående, som endnu ikke helt at have taget højde for denne udvikling.

Ser man på de udsatte unge og kommunens indsats i forhold til at hjælpe dem med deres boligsituation, så fremgår det, at det i forhold til kommunens størrelse kun er en forholdsvis begrænset gruppe af udsatte unge, der får anvist bolig. I Århus Kommune udnyttes den fleksible anvisningsret i forhold til unge kun delvist. Der er indgået aftale om, at kommunen får tilbudt hver 10. ledige ungdomsbolig til boligsocial anvisning. Der anvises primært til ungdomsboliger, da der samtidig er et ønske om ikke at påvirke velfungerende kollegiemiljøer negativt. Samtidig mangler der bo-tilbud til unge med psykiske problemer, som hverken kan bo alene eller indgå i et gangfællesskab. En del af denne gruppe er unge med anden etnisk baggrund.

Samlet kan det konkluderes, at Århus Kommune ikke har en egentlig vision/strategi for unges boligsituation, og der heller ikke umiddelbart er planer om dette. Der er dog et vist fokus på unge nyuddannedes vanskeligheder med at finde en passende bolig i kommunen, og dermed på mulighederne for at fastholde unge mennesker i byen, når de bliver færdiguddannede.

## **Ballerup Kommune – den helhedsorienterede ungepolitik**

Ballerup er et eksempel på en af de få danske kommuner, der i mere end 10 år har arbejdet med udgangspunkt i en ungdomspolitik, dog ikke en specifik ungdomspolitik på boligområdet. I Ballerup arbejder man i øjeblikket med et visionsoplæg, kaldet "Ballerup 2020", som skal indeholde en samlet uddannelses-, kultur- og bypolitisk satsning. Målet er, at Ballerup skal være en attraktiv kommune for en bred målgruppe af borgere, herunder i høj grad de unge.

Interview er gennemført med en repræsentant fra socialforvaltningen, en børn- og ungededarbejder samt direktøren for et stort boligselskab i kommunen. Herudover er relevante policydokumenter blevet inddraget i analysen, herunder redegørelser for kommunes ungdomspolitik, bypolitiske udviklingsstrategier, socialpolitik m.m.

Størstedelen af de unge i Ballerup bor i almene boliger. Dette hænger først og fremmest sammen med, at de almene boligselskaber råder over halvdelen af den samlede boligmasse i kommunen. Det fremgår endvidere, at en betydelig andel af de unge fraflytter kommunen og søger mod København for at komme tættere på uddannelsesinstitutioner og kulturelle tilbud m.m. Generelt mener de adspurgte unge, at deres boligsituation som helhed er rimelig god, hvis mulighederne i den almene sektor, kollegier og øvrige ungdomsboliger udnyttes. Medvirkende til at sikre en sådan udnyttelse er, at kommunen sender en påmindelse ud, når de unge bliver 15 år, med en liste over kommunes almene boligselskaber, herunder kommunes ungdomsboliger.

Det fremgår endvidere af undersøgelsen, at der i Ballerup ikke er planlagt en videre udbygning af kommunens kollegiefaciliteter og ungdomsboliger. Kommunen har konstateret et ønske og et behov for at udvikle de unges boformer og eksperimentere med nye boformer, men der er ikke nogle konkrete planer for, hvorledes dette skal udmønte sig.

Anvisningen af boliger til uddannelsessøgende i Ballerup foregår centralt, og kommunens fokus er på de svageste unge og de-

res boligbehov. Kommunen anviser således ca. 10% af ungdomsboligerne efter sociale kriterier, og man foretager en bevidst spredning af disse anvisninger for at undgå koncentration af udsatte unge i samme bebyggelser. Desuden har kommunen mulighed for at give særlige botilbud med bostøtte til de mest udsatte unge.

Samlet set udgør de unges boligsituation ikke et specifikt og højt prioriteret emne i kommunens strategiske arbejde. Området skal i højere grad ses som en del af kommunes samlede uddannelses-, kultur- og bypolitiske satsninger i de kommende år, hvor der er fokus på at gøre Ballerup så attraktiv som mulig, så blandt andet de unge fastholdes i kommunen.

### **Horsens Kommune – fremtidens uddannelsesby**

Horsens er et eksempel på en større provinsby beliggende i et vækstområde, som har en klar målsætning om fortsat vækst, herunder en målsætning om at tiltrække flere uddannelsesinstitutioner til byen og øge antallet af unge i kommunen.

Interview er gennemført som gruppeinterview med deltagere fra byplanafdelingen, byggesagsafdelingen, juridisk afdeling og udviklingsafdelingen i kommunen. Desuden er der gennemført interview med en lokal ejendomsmægler og en forretningsfører for et lokalt boligselskab.

Generelt vurderes boligmulighederne for unge som værende forholdsvis gode i Horsens. En stor del af de unge i Horsens bor således i ejerbolig. Dette hænger sammen med, at priserne på ejerboliger i Horsens nok generelt er steget de seneste år, men stadig befinder sig på et niveau, der gør, at unge førstegangskøbere har forholdsvis let ved at komme ind på ejerboligmarkedet. Med hensyn til lejeboliger er det en generel vurdering blandt de adspurgte, at det er forholdsvis let at finde en bolig, selv om det dog er blevet lidt sværere de seneste år. Det er stadig muligt at få en lejlighed stort set med det samme, men i dag er det hovedsageligt de dårligst placerede lejligheder, og de lejligheder der ligger i den dyre ende, der er umiddelbar adgang til.



I Horsens er der stigende fokus på de unges boligbehov i den fysiske planlægning. Kommunen er således i gang med at opgradere hele ungdomsboligmassen og stiller kvalitetskrav til nye ungdomsboliger for at sikre, at disse boliger er attraktive for målgruppen, også i fremtiden. Undersøgelsen dokumenterer også, at der er et tæt samspil med uddannelsesinstitutioner, boligselskaber og private investorer om dette.

Horsens Kommune har ikke et specifikt fokus på udsatte unge og deres boligsituation. Baggrunden for dette er, at der er forholdsvis nem adgang til både almene og private boliger i kommunen, og det ikke vurderes, at man skal gøre en særlig indsats på dette område. Kommunen har derimod et særligt fokus på udenlandske studerende og deres boligbehov. Dette hænger sammen med kommunens satsning på et øget uddannelsesudbud i kommunen, herunder uddannelser der tiltrækker udenlandske studerende.

Samlet set kan det konkluderes, at Horsens Kommune ikke har formuleret en egentlig strategi for unges boligsituation. Man har i kommunen en målsætning om at få flere studerende til Horsens, men man har endnu ikke i kommunen fuldt ud forholdt sig til, hvad det kræver på boligområdet at realisere denne målsætning.

### **Lolland Kommune – aktiv bosætningspolitik**

Lolland Kommune er et eksempel på en udkantskommune, som på grund af sin geografiske placering oplever en række bosætningsmæssige udfordringer, særlig i forhold til de unge. Der er således en negativ befolkningstilvækst blandt de 18-29-årige, og boligmarkedet er præget af et stort udbud og mange tomme boliger.

Interview er gennemført med en repræsentant for forvaltningen og med forretningsføreren for det største almene boligselskab i kommunen. Herudover er officielle policydokumenter i relation til undersøgelsesfeltet blevet inddraget, herunder redegørelser for kommunes samlede udviklingsstrategi, socialpolitik, børn- og ungepolitik, samt bosætnings- og boligstrategi.

De unges muligheder for at anskaffe sig en bolig i kommunen beskrives af en af de unge som rigtig gode, både når det drejer sig om boliger i den private og den almene boligmasse. Således bor størstedelen af de unge i Lolland Kommune i ejerboliger. Dette skyldes, at størstedelen af de unge i kommunen er i beskæftigelse og ikke under uddannelse, og dette i kombination med lave boligpriser gør det muligt for mange unge at købe sig en bolig. Det åbne boligmarked betyder ligeledes, at det er relativt nemt at anskaffe sig en bolig i den del af boligmassen, der er målrettet de unge, herunder ungdomsboliger og kollegieboliger. Mange af disse boliger står tomme, hvilket bl.a. skyldes deres størrelse (typisk et værelse) samt deres placering i periferien af kommunens større byer. Først og fremmest er det dog den negative befolkningstilvækst blandt de 18-29-årige, som mindsker efterspørgslen på boliger i kommunen, herunder særligt de boliger der er målrettede unge.

I Lolland Kommune udgør de unges boligsituation ikke et tema i den fysiske planlægning. Der er således ingen planer om at udbygge boligformer, der henvender sig til denne målgruppe. Dette skyldes, som tidligere nævnt, at der i øjeblikket ikke er et større behov for sådanne boliger, og kommunen ikke har planer om at gøre en særlig indsats for at tiltrække flere unge i den nærmeste fremtid. Lolland Kommune har valgt at satse på at gøre kommunen attraktiv for folk, der er uddannede, herunder særligt folk med en videregående uddannelse, der kan bidrage til at løfte det samlede kompetence- og vidensniveau i kommunens arbejdsstyrke. Herudover er man i planlægningen fokuseret på den ældre del af kommunes borgere, hvor man oplever en større efterspørgsel på ældreboliger m.m., særlig i kommunens største byer.

Lolland Kommune har et meget tilgængeligt boligmarked, og da det derfor er nemt for de fleste at anskaffe sig en bolig, fylder den sociale boliganvisning ikke meget i kommunen. Kommunen har dog fokus på de mest udsatte unge, som foruden et botilbud også har brug for støtte- og kontaktpersonale og hjælp til at komme i uddannelse eller arbejde.

Samlet set kan konkluderes, at Lolland Kommune arbejder meget aktivt med bosætningspolitikken, som er den helt store udfordring for kommunen. De 18-29-årige indgår ikke som en specifik målgruppe i den forbindelse, da kommunens højeste prioritet er at tiltrække højtuddannet arbejdskraft og ressourcerstærke familier snarere end at fastholde og tiltrække unge til kommunen.

### **Hjørring Kommune – en unge-orienteret bosætningspolitik**

Hjørring Kommune er valgt som eksempel på en kommune, der har til hensigt at udarbejde en egentlig ungdomsboligpolitik med henblik på at tiltrække flere unge til byen.

Interview er gennemført med repræsentanter for kommunens Plan & Udvikling, en lokal ejendomsmægler og en forretningsfører for et lokalt boligselskab. Dertil kommer, at relevante policydokumenter fra kommunen er inddraget i analysen.

Generelt er det uden problemer for de unge at komme ind på boligmarkedet i Hjørring. Prisniveauet i Hjørring gør det muligt at købe en ejerbolig, selv hvis man er på SU og supplerer med et fritidsjob. En stor del af de unge i Hjørring Kommune bor derfor i ejerboliger. De almene boligselskaber oplever på samme måde, at de unge (især børnefamilierne) vælger at købe egen bolig. Det eneste, der kan holde de unge familier i den almene sektor, er, hvis de unge tilbydes mere plads og adgang til en have. Som konsekvens af dette er der store problemer med at udleje ungdomsboliger og 1-værelses lejligheder. Er ungdomsboligerne placeret i periferien er det stort set umuligt at udleje boligen, mens de mere centralt beliggende ungdomsboliger også fravælges, hvis de kun er 1-værelses. De unge foretrækker "rigtige" boliger – også selv om de er under uddannelse.

Hjørring Kommune har et klart fokus på de unge, og på hvordan de kan fastholdes og tiltrækkes til kommunen. Det er imidlertid ikke afklaret, hvordan de unges boligsituation skal indgå i kommunens strategiske og fysiske planlægning. Kommunen har en formodning om at boligsituationen har en stor betydning i for-

hold til at få flere unge til kommunen, men hvordan dette skal udmønte sig i den fysiske planlægning er endnu ikke fastlagt.

I Hjørring Kommune har kommunen frasagt sig anvisningsretten, fordi problemerne for udsatte kan løses i et frivilligt samarbejde mellem kommune og boligorganisationer. Endvidere fremgik det af undersøgelsen, at der i den sociale opgaveløsning ikke er særligt fokus på unge i forhold til andre udsatte voksne.

Samlet viser undersøgelsen, at Hjørring Kommune arbejder aktivt med gruppen af 18-29-årige i det strategiske arbejde, fordi denne gruppe betragtes som særlig attraktiv for kommunen på længere sigt. Det er ikke kun de unges boligsituation, der er fokus på, men alle de aspekter – kultur, idræt, uddannelse osv. – der har betydning for, hvor de unge vælger at bosætte sig.

## Publicerede delrapporter

Andersen, Carina Wedell og Anna Lilje Flyverbom (2007): *Boligmarkedets funktionalitet fra et ungeperspektiv – kvalitative undersøgelser*. AKF Forlaget og Kuben Byfornyelse Danmark A/S.

Avnby, Anne Alstrup og Hans Peter de Place Hansen (2008): *Boligmarkedets funktionalitet fra et ungeperspektiv – Endelig afrapportering*. AKF Forlaget og Kuben Byfornyelse Danmark A/S.

Bisballe, Thomas (2008): *Kommunerne og de unges boligsituation – casestudier fra 5 kommuner*. AKF Forlaget og Kuben Byfornyelse Danmark A/S.

Christoffersen, Henrik (2008a): *Unge brug af boligmarkedet – hvilke muligheder har de, og hvad er de oppe imod? En institutionel analyse*. AKF Forlaget.

Christoffersen, Henrik (2008b): *Unge boligsituation – Brudstykker til en forståelse af, hvilke muligheder de unge har på boligmarkedet, og hvad de er oppe imod*. AKF Forlaget.

Larsen, Morten Marott (2008a): *De unges boligsituation – hvor bor de unge, og hvem er ungdomsboligbefolkningen? En registeranalyse*. AKF Working Paper. AKF Forlaget.

Larsen, Morten Marott (2008b): *De unges boligsituation – Endelig afrapportering af register- og spørgeskemaundersøgelse*. AKF Forlaget.

Sommer, Charlotte og Søren Olesen (2007): *Kommunerne og de unges boligsituation*. AKF Forlaget og Kuben Byfornyelse Danmark A/S.

## Øvrig litteratur

Boligministeriet (1987): *Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg*. Ølgård-udvalgets første betænkning.

Christensen, A.L.S. m.fl. (1988): *Boligmarkedet i Danmark I og II*. AKF Forlaget.

Christoffersen, Henrik (1991): *De unge på boligmarkedet*. AKF Forlaget.

Christoffersen, Henrik (2003): *De regionale mønstre i boligforbruget*. AKF Forlaget.

Engberg, L.A. (2006): *Kommunernes indsatser i udsatte boligområder*. SBI.

Erhvervs- og Boligstyrelsen (2003): *Vejledning om støttede private ungdomsboliger*.

Larsen, Morten Marott (2006): *Pendlingsoplande i Østdanmark*. AKF Working Paper.

*Lov om støttede private ungdomsboliger* (Ungdomsboligloven).

Se <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=26116>

Mehlbye, J. (1991): *Unge boligvilkår*. AKF Forlaget.

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

# English Summary

Ulf Hjelmar

## Under-30s in the Housing Market

– A General Report

### **Central results and discussion (Summary)**

The in-depth knowledge about the housing situation of the under-30s gained by this research will contribute to making possible properly informed consideration of how initiatives in the coming years in relation to under-30s in the housing market should be arranged, and whether there are particular problems and challenges to which attention should be given. For the purposes of this report, the terms “under-30s” and “young people” refer to the 18-29 age group.

The studies have highlighted the fact that generally speaking the under-30s acquire good skills for participation in the housing market. They move home more frequently than older age groups, and for many young people, their home is an important factor in building their own identity. The overall significance of this is that they typically devote a lot of resources to finding accommodation that is appropriate to their life situation, and thereby also typically develop the skills necessary to participate in the housing market.

Under-30s predominantly find their homes on the ordinary housing market. Less than 10 per cent live in the dedicated housing stock for under-30s in education or with particular needs, or in student residences. Accordingly, over 90 per cent compete with the rest of the adult population in the open market. Private rented accommodation is the form of housing most in demand by young people, and this is due to the facts that such dwellings are often centrally located and it is not necessary to have enrolled on a waiting list to be eligible. Almost a third (32 per cent) of under-30s live in private rented accommodation. Flats bought by parents are also very attractive to young people. However, only a small proportion (3-4 per cent) live in such dwellings, and this figure may

be declining at present owing to falling property prices, especially in the larger towns and cities.

The research found that there were definite established patterns of moving into better accommodation among the under-30s – patterns determined by housing market mechanisms and the financial and social circumstances of the young people. Under-30s move more frequently than other age groups, but the patterns are not random. Typically, young people experience rapid changes in their personal circumstances – for example, changes in the location of their place of study or employment, changes in the composition of their household, and changes in their financial situation. This requires them to have social and financial resources on which to draw in order to be able to ongoingly adjust their housing situation to their circumstances, and that their homes are capable of embodying strategic and investment choices for the future. There is a large group of under-30s that does not have the necessary resources to make these choices, and as a result these young people go from sublet to sublet without achieving a more attractive home.

A structural factor which it is important to include in the picture is the present historically low percentage of young people in the population. Other things being equal, this should mean that it has generally become easier for young people to find suitable accommodation today than it was ten or twenty years ago. However, that is not unambiguously the case, as over the same period the numbers of inexpensive private rented dwellings and inexpensive cooperative housing society dwellings have fallen. Moreover, young people continue in education for longer now than they did ten to twenty years ago, and generally speaking their disposable incomes have not risen in line with the general rise in prices.

Despite these structural factors, the research found that young people were on the whole satisfied with their living conditions. It also found that the average time spent home-seeking was relatively short, and that young people in general did not use more time on transport to and from their home than they thought was reasonable. This is quite remarkable, given that young people's expectations in relation to their housing have changed in recent



years. Today, young people expect a place to live which does not cost too much, has a good location, and provides opportunities for private life. One consequence of this is that demand for places in the traditional student accommodation blocks outside the town boundaries is falling.

The Copenhagen area differs to some extent from the rest of Denmark. It takes longer to find accommodation, especially in co-operative housing society dwellings or dedicated under-30s housing, and young people move out of their parents' homes later, because of the difficulty of finding a place of their own.

The research thus revealed that the housing situation of young people is essentially different according to whether one is speaking of young people in the Copenhagen area – and, to a lesser extent, other major centres of education – or of young people in the rest of Denmark. This is connected with a more general trend in society, whereby the larger towns and cities are magnets for educational institutions, jobs and cultural life, and thereby also become increasingly attractive to young people. This leads to a possible dilemma for housing policy specially focused on the housing situation of young people. Efforts to ease access for young people to housing in the central housing markets of the major towns and cities would meet their observed pattern of preference, but might also contribute to further reduction of the population of young people in areas away from the centres. The coming strong growth in the number of under-30s over the next ten years – approximately 100,000 – raises the question of whether the existing housing stock, and the housing stock in the major centres in particular, is “ready” for an influx of more young people. Should parts of the housing stock be made more young-people-friendly, and is there a need for society to direct resources to this?

These questions lead to two central issues in the discussion of housing policy. The first is to a large extent concerned with *setting the goals* of housing policy. The dilemma here is predominantly concerned with income distribution policy. The key questions are: how high a standard of housing is it the duty of the welfare state to ensure for young people; how far should the welfare state go in

supporting the fulfilment of young people's wishes with regard to housing in the major cities, if there are less costly alternatives in the outlying areas; and could that also be at the expense of the possible desire of the rest of the population to live centrally?

The second issue is concerned with the *tools of the housing policy*. The research confirms that the better young people get their life to function generally, the better they are at finding suitable accommodation within the existing framework. This insight highlights the question of to what extent a housing policy initiative aimed at the under-30s should seek to provide housing for all, and to what extent it would be more appropriate to implement measures to support those young people who are disadvantaged.

The studies show there is a marginalised group of disadvantaged young people who have difficulty finding satisfactory housing. This group of young people is characterised by having few financial and social resources and, accordingly, they experience pronounced difficulties in finding accommodation on ordinary market terms. The number of low-cost dwellings available in the social housing sector is low because of waiting lists, especially in the major towns and cities, while privately-owned and cooperative housing society accommodation is financially out of reach. As a result, this vulnerable group of young people are typically thrown upon sublets, dedicated under-30s housing, and special housing provisions. Sublets are described by the vulnerable group as expensive in relation to their limited personal finances. They also feel this form of housing does not offer security. Seen in that perspective, the dedicated under-30s housing would appear to be the most appropriate form of housing for this group. However, many find that it is difficult to get a place in the dedicated housing, especially in the large towns and cities, and that there is a lack of support in relation to the practical side of having one's own dwelling.

These young people typically have complex problems. Better and more stable living conditions are important for them in getting their lives to function better, but social and employment problems are obstacles to making their living conditions function.

The situation of this vulnerable group therefore suggests that the approach to the problems should be holistic and not confined to housing matters alone.

This thinking is supported by the research, which investigated the connection between the housing situation of young people and their social functionality and general satisfaction. A pattern emerged in which young people in the housing market who were disadvantaged and who had a low level of satisfaction with their accommodation were also generally characterised by having poor social networks and a low level of satisfaction with life in general. It is natural to conclude that there are strong arguments to suggest that housing policy for the vulnerable young ought to be broadly based. If these young people are to have lives that function better, it is indeed necessary that their housing problem is solved, but that is typically also indissolubly linked with addressing their social problems in general.

The research thus indicates that there is a need for targeted action in relation to the vulnerable under-30s and their housing situation. However, there is a lack of knowledge as to how they should be helped and how their housing situation should be managed so that they experience an overall improvement in their life situation. Investigative work on experience in this area could be an important step forward here.

The research also examined the role and activities of the local authorities in relation to the under-30s and their housing situation. Local authorities are important players in the implementation of central government housing policy, as expressed in the Service Act, the Social Housing Act and the legislation on dedicated under-30s housing. Thus, they are responsible for effecting the measures in the social and housing area, including policy aimed at the under-30s. They also play a central part in relation to new construction of subsidised housing, in the formulation of the rules on social sector letting in connection with ensuring that the vulnerable young have a place to live, and in the development of new construction projects. Following the local government reform of 2007, local authorities have been charged with further

tasks relating to the labour market and measures in the field of social support, etc. This has resulted in steadily widening scope for formulating an approach to residents' social functionality on the basis of a holistic understanding of their situation, and thereby also greater scope for arranging effective measures targeted on young people and their housing situation.

The research found that very few of the new local authorities had a targeted and coherent under-30s housing policy. Thus, only 20 per cent of local authorities stated that they had a policy on dedicated housing for young people, or that elements of such a policy were contained in larger policy areas. A further 30 per cent had plans to formulate a policy on dedicated under-30s housing. In other words, about half the total number of local authorities had, or had plans to draw up, such a policy.

It is principally local authorities in the Copenhagen region that have such a policy, which is a natural consequence of the need being greatest there. These are the local authorities that experience pressure of demand from young people, and feel an immediate advantage in managing supply and demand of dwellings suitable for them. For example, Ballerup Municipality sends out a letter when teenagers reach the age of 15, giving a list of the social landlords in its area, including the authority's own dedicated under-30s housing, and reminding them that they can be put on the waiting list for such accommodation.

The relatively small proportion of local authorities that has an under-30s housing policy reflects the fact that the new local administration has still not entirely settled down after the structural reform of local government and new distribution of responsibilities of local councils which took effect on 1 January 2007. Thus, in many cases the preparation of local plans is not complete. A specific consequence is that the work of formulating policy on key areas of activity has still not been concluded in many of the new local authorities. This can be seen as an open situation, in which the new local authorities, as they become more established, will also be able to tackle the task of developing approaches to the service provision for the vulnerable young that will make use of

the new scope for a holistic approach made possible following the reform.


One example of the obstacles related to local authority efforts aimed at the under-30s and their housing situation is the administrative definition of young people. It has become apparent during the research that the project's definition of "young people"/"under-30s" is somewhat in conflict with the prevailing categories used by local authorities. Although a number of local authorities indicated a desire to more extensively draw the issue of housing for the 18-29 year age group into administrative thinking at the strategic level, it was a clear tendency that that group in itself did not constitute a specific target group that figured in the administration's consciousness. Local authority administration distinguishes primarily between different types of young people: students, the vulnerable, families with young children, those in employment, and so on. Local authority administration is also based to a high degree on the legal distinction between children and adolescents (0-18 years of age) and adults (18 years of age and over). Young people – in the sense of the 18-29 year age group – and their housing situation therefore cut across the administrative distinctions, and this in itself represents an obstacle to effective action by the local authorities in relation to the housing situation of that group.

Opinions taken from young people as part of the research made clear that they valued living in dedicated under-30s housing, including student residences. It was important to them to feel there was stability in their housing situation. As a student in a student residence, they know that they have a permanent place to live at a fixed price for as long as they study, and this knowledge leaves them with surplus energy with which to tackle other aspects of their life situation. Many young people also value the social element that is a characteristic of student residences and under-30s housing in general. In addition, student residences and dedicated under-30s housing are especially attractive for students who lack networks, including those from the provinces and abroad. For them, student residences and under-30s housing pro-

vide a natural route into suitable accommodation, allowing them the opportunity to study for a qualification. These views emerged in focus groups conducted in the project, and are confirmed by (inter alia) the fact that student residences in many towns are still competitive among young people in general in relation to rented flats or sublets – despite the fact that the rents, especially in newly built student residences, are not lower than in the rest of the market.

If young people themselves are asked about the role played by the local authorities in housing for young people, it emerges that many of them feel that the local authority plays only a limited part. The general feeling is that the local authority has only a very limited number of dwellings available, and that one has to be in dire straits for the local authority social administration to step in and help find accommodation in the social sector, including dedicated under-30s housing. Many of the vulnerable young also feel a need for public support functions to help them get their everyday life to work out, and to avoid risking losing their home if, for example, they cause too much noise or disturbance, or if the rent is not paid on time.

In general, the research found that there could be very fundamental differences between one local authority and another on issues relating to young people and their housing situation. Some local authorities are seeing a housing market with such considerable pressure that young people find it difficult to find satisfactory accommodation. Others are faced with declining population figures and the possibly permanent loss of young people to other districts, so that for them the challenge is felt to be the retention of young residents. So if local authorities wish to step up their involvement in housing in ways related to their own population of young people, then there is no standard approach that they can develop jointly for all to follow. It is to a large extent up to the individual local authorities to develop relevant tools to manage supply and demand for the dedicated under-30s housing, and to support the vulnerable groups in the housing market.



*Denne rapport er en sammenfatning af det analysearbejde om unges boligsituation, som er blevet gennemført for Velfærdsministeriet i perioden 2006-2008. Formålet med rapporten er at kvalificere overvejelser om, hvorledes de kommende års indsats i forhold til unge på boligmarkedet kan tilrettelægges, og om der er særlige problemer og udfordringer, som man bør være opmærksom på.*

*Rapporten henvender sig til praktikere, koordinatorer, beslutningstagere og andre interesserede inden for området.*