

Analyse | kraka

27. maj 2025

Manglende mobilitet på boligmarkedet kan presse priserne op

Af Andreas Lund Jørgensen og Christian Steffensen

Stigende boligpriser har reduceret tilgængeligheden på boligmarkedet – særligt i de store byer. Hvis udviklingen fortsætter, kan det blive en hindring for at opnå blandede byer. Denne analyse undersøger, om mobiliteten på boligmarkedet i dag understøtter en effektiv udnyttelse af boligmassen. Konkret undersøger analysen hvordan folk reagerer ved et oplagt flyttetidspunkt – nemlig når de får deres første barn eller når det sidste barn flytter hjemmefra.

Det viser analysen:

- Tilkomsten af børn har stor betydning for familiers flyttemønstre. Knap 23 pct. af alle samboende par flytter det år, hvor de får deres første barn.
- Der er ikke den samme mobilitet, når sidste barn flytter ud, hvor kun ca. 7 pct. flytter.
- Den manglende vilje til at flytte, når ens boligbehov bliver mindre, bidrager til en ineffektiv udnyttelse af boligmassen, som i sidste ende presser boligpriserne opad.
- Særligt boligejeres mobilitet er lav, hvilket bl.a. kan skyldes høje omkostninger forbundet med at flytte.
- Lejere i almenlystige boliger har lavere mobilitet, end lejere i private lejligheder.
- En reduktion i omkostningerne forbundet med at flytte, særligt for boligejere, kan bidrage til større mobilitet og dermed lægge en dæmper på de stigende boligpriser. Udmøntet bliver man dog nødt til at bygge flere boliger, hvis boligpriserne i byerne skal holdes i ro.

Kontakt

Seniorøkonom
Andreas Lund Jørgensen
Tlf. 5041 1237
E-mail alj@kraka.dk

Studertermedarbejder
Christian Steffensen
E-mail cst@kraka.dk

1. Sammenfatning

Vi undersøger mobiliteten på det danske boligmarked

Siden 1960 har der været en tendens til stigende boligstandarder, målt som kvadratmeter pr. bolig og kvadratmeter pr. person. I de senere år er boligpriserne dog vokset hurtigere end lønnen i de store byer. Det er et tegn på, at udbuddet ikke er fulgt med efterspørgslen. I denne analyse undersøger vi, hvordan øget mobilitet på boligmarkedet kan være med til at sikre en effektiv udnyttelse af boligmassen og derved bidrage til at holde boligpriserne i ro.¹

Mobiliteten er lavest blandt ejere og andelshavere

Mobiliteten er lavest blandt familier i ejer- og andelsboliger. Det kan bl.a. skyldes, at der er høje omkostninger forbundet med at flytte. Mange ejere og andelshavere vælger således at blive boende, også selvom boligbehovet har ændret sig, hvilket samlet set hæmmer mobiliteten i denne del af boligmarkedet. Lejere har generelt en højere mobilitet end ejere.

Blandt lejere er mobiliteten lavest i almene boliger

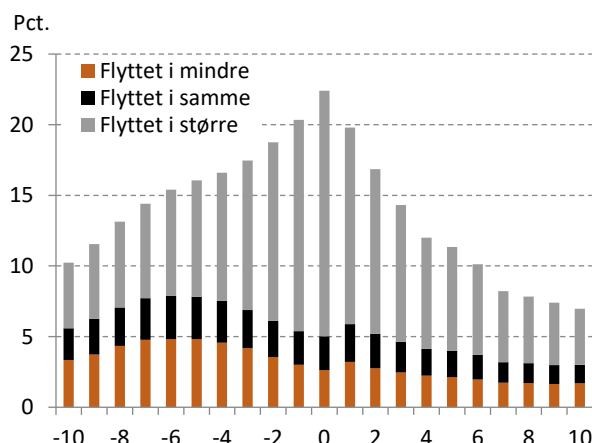
I analysen skelnes der mellem tre lejetyper: almene lejere, lejere i ældre boliger, som ofte er huslejeregulerede, og lejere i nyere lejligheder med markedsleje. Blandt disse har almene lejere den laveste mobilitet. Det kan hænge sammen med, at disse boliger ofte tildeles gennem offentlige ventelister, og at beboerne derfor har begrænsede alternative muligheder. Samtidig har de almene boliger en lav husleje. Lejere i ældre, huslejeregulerede boliger har også lidt lavere mobilitet end lejere med markedsleje i perioden efter at sidste barn er flyttet ud. Det tyder på, at lave huslejer reducerer incitamentet til at flytte, selv når boligbehovet ændrer sig.

Folk flytter når de får børn – ikke når børnene flytter igen

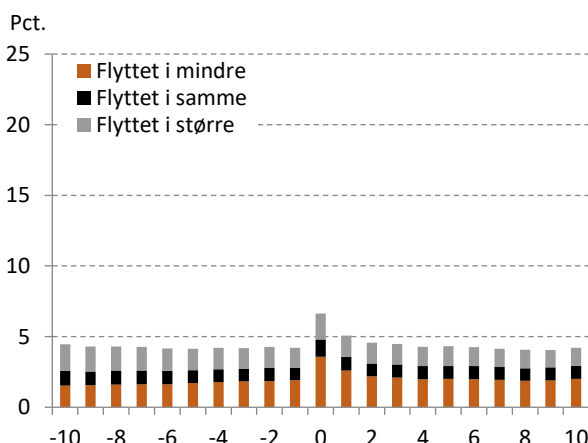
Uanset hvilken boligtype folk bor i, gælder det, at der er markant lavere mobilitet i årene omkring at sidste barn flytter ud relativt til perioden omkring tilkomsten af første barn, jf. figur 1. Danskerne er altså mindre villige til at flytte, når pladsbehovet mindskes, end når pladsbehovet øges. Denne forskel i flyttetilbøjelighed er størst blandt almene- og huslejeregulerede lejere. Forklaringen kan være, at det for denne gruppe kan være svært at finde en anden bolig med samme lave husleje, selvom man ønsker at flytte i noget mindre.

Figur 1 Flyttemønster i perioden omkring hhv. tilkomsten af første barn og sidste barn flytter ud for etablerede familier, 2010-2020

Figur 1.a Tilkomst af første barn



Figur 1.b Sidste barn flytter ud



Anm.: Flyttet samme er +/- 10 pct. af arealet før flytningen. År 0 angiver det år, hvor hhv. første barn kommer til (venstre figur), og sidste barn flytter ud (højre figur).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

¹ Analysen er udarbejdet med støtte fra Grundejernes Investeringsfond.

2. Mobilitet på boligmarkedet

Det er blevet dyrere at bo i de store byer

De sidste mange år er boligpriserne i og omkring de store byer steget markant mere end lønnen.² Det gælder både for ejerboliger, men også for andelsboliger, som i dag ofte handles til markedslygnende vurderinger, og/eller tildeles baseret på netværk eller via ventelister. Samtidig er de attraktive almennyttige og huslejerregulerede lejeboliger svære at få fat i, og udlejerne har i visse tilfælde mulighed for at regulere huslejen i forbindelse med fraflytninger og istandsættelse af boligerne. Udviklingen er en konsekvens af, udbygningen af boligmassen i byerne ikke har fulgt med efterspørgslen, så det samlet set er blevet dyrere at bo i de store byer.³

Det kan prise visse indkomstgrupper ud af byen ...

Konsekvensen af stigende boligpriser kan på sigt blive, at borgernes mulighed for at bosætte sig i de store byer begrænses af boligmassens sammensætning, og at nogle indkomstgrupper ikke kan være med på den del af boligmarkedet, som handles på markedsvilkår. Det kan være et stort problem for den enkelte, som fx kan blive nødt til at bo længere fra deres arbejde.

... hvilket kan blive et problem for samfundet

Den faldende tilgængelighed kan også være et problem for byerne og samfundet. Det kan fx blive sværere at opnå blandede byer, og det kan være svært for de store byer at tiltrække folk med nødvendige kompetencer, som fx folkeskolelærere, sygeplejersker og politibetjente. I sidste ende kan det smitte af på mobiliteten på arbejdsmarkedet, hvilket kan skade produktiviteten og potentielt også arbejdskraftsudbuddet. Derfor er det vigtigt med en så effektiv udnyttelse af boligmassen som muligt.

Effektiv udnyttelse af boligmassen kræver mobilitet

En effektiv udnyttelse af boligmassen kræver, at der er mobilitet på boligmarkedet. Det indebærer, at folk er villige til at flytte, når deres boligbehov ændrer sig, fx i forbindelse med et nyt arbejde, familieforøgelse eller når børnene på et tidspunkt flytter ud igen. Men der kan være store økonomiske, tidsmæssige og sociale omkostninger forbundet med at flytte, hvilket naturligt hæmmer mobiliteten. I denne analyse gør vi status på mobiliteten på boligmarkedet, og undersøger, hvilke faktorer der har betydning for, om folk flytter. Datagrundlaget for analysen er uddybet i boks 1.

² <https://www.bolius.dk/se-lejlighedspriserne-i-din-kommune-siden-1992-29700>

³ Denne analyse er lavet på opfordring af Grundejernes Investeringsfond.

Boks 1 Datagrundlag for analysen

Datagrundlaget for analysen er en kombination af befolkningsregistret og BBR-registret, der sammen indeholder oplysninger om, hvem der bor på en given adresse, hvilken boligtype der er tale om samt til- og fraflytninger i alle årene fra 2009 til 2020. Derudover anvender vi en lang række baggrundskarakteristika, som fx uddannelse, indkomst og familieforhold.

Boligtypen dannes ved at kombinere oplysninger fra BBR-registret om hhv. ejerforhold (DST_ENH_EJERFORHOLDSKODE), og hvem der bor på adressen (ENH_UDLEJNINGSFORHOLD2). I alt deler vi op i fem forskellige boligtyper:

- 1) **Ejerbolig** er defineret som boliger, der er beboet af ejer.
- 2) **Andelsbolig** er defineret som boliger, der er ejet af et andelsboligselskab.
- 3) **Almen lejebolig** er defineret som boliger, der er ejet af et alment boligselskab og beboet af lejer.
- 4) **Ældre lejebolig** er defineret som boliger, der er ejet af privatpersoner eller private selskaber og er beboet af lejer. Derudover skal huslejen for boligen bestemmes ud fra omkostningsbestemt husleje. Dette omfatter boliger opført til og med 1991, og som ikke ligger i en af følgende kommuner: Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland eller Ærø. Boligernes opførelsesår bliver dannet ud fra variabelen BYG_OPFOERELSESAAR i BBR-registret. Den omkostningsbestemte husleje ligger væsentligt under markedslejen jf. DØRS (2023).
- 5) **Nyere lejebolig** er defineret som boliger, der er beboet af lejer, og som ikke er almen lejebolig eller ældre lejebolig.

Ca. 95 pct. af befolkningen bor i en bolig, der passer til en af de fem ovenstående boligtyper.

Familieforhold og flytninger

I analysen definerer vi børnefamilier som husstande, hvor mindst et barn bor på samme adresse som mindst en af sine forældre, uanset hvor gammel barnet er. Dermed vil en familie med voksne børn, der endnu ikke er flyttet ud, fortsat blive betragtet som en børnefamilie med denne definition.

I analysen definerer vi også *etablerede familier* som familier, der består af de samme voksne i år t som i år $t-1$. Ved voksne forstås personer, der ikke bor på samme adresse som deres forældre.

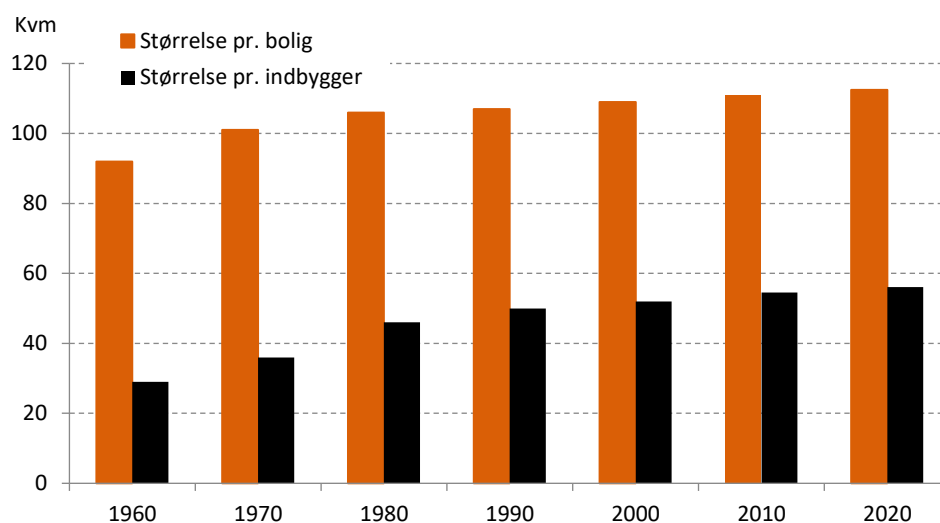
I den del af analysen, der handler om mobilitet, er vi interesserede i, om en person eller familie er flyttet i et givent år (har skiftet adresse mellem to år). Vi opgør ikke hvor mange gange inden for et år folk flytter. Derfor vil den samlede andel, der flytter i et givet år, ikke summere til det samlede antal flytninger året, da nogle personer flytter mere end en gang.

Status på boligmarkedet

Siden 1960 er den gennemsnitlige boligstørrelse vokset fra 92m² til 112 m², jf. figur 2. I samme periode er antallet af beboere pr. bolig faldet, hvorfor det gennemsnitlige antal kvadratmeter pr. indbygger næsten er fordoblet. Der har altså været en generel tendens til stigende boligstandarder.

**Boligstandarden
har været stigende
de sidste 60 år ...**

Figur 2 Udvikling i størrelse pr. bolig og størrelse pr. indbygger, 1960-2020



Anm.: Tallene fra 1960 til 2000 er baseret på DØRS (2001).

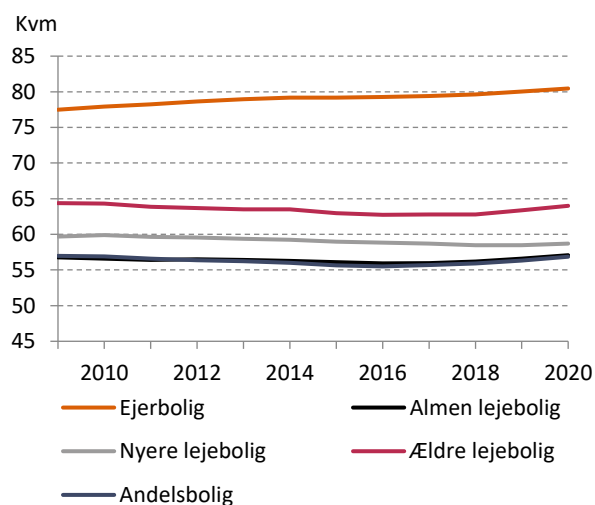
Kilde: DØRS (2001), og egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

... men der er stor variation i boligstørrelse

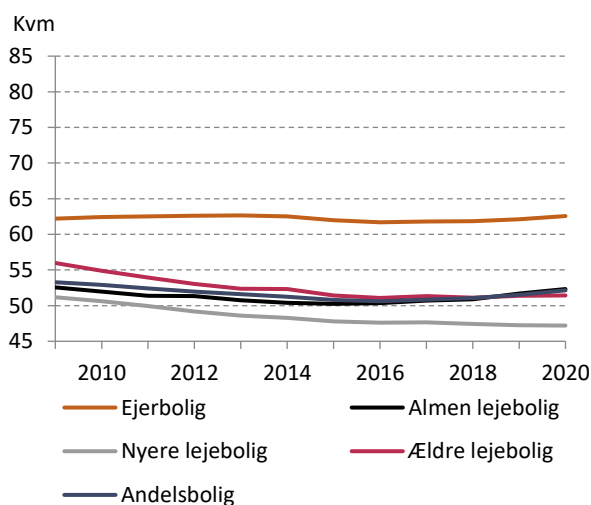
Ser man på perioden fra 2009 og frem, hvor vi har adgang til mere detaljeret data, fremgår det, at den generelle tendens dækker over en vis spredning, hvor især private ejerboliger er vokset målt på kvadratmeter pr. voksen, jf. figur 3.a. Størrelsen på leje- og andelsboliger har ligget nogenlunde konstant. I samme periode har udviklingen i København været i retning af mindre boliger, idet alle de fem typer boliger har oplevet faldende eller stagneret størrelse, jf. figur 3.b. Tendensen ses også for lejeboliger i andre store byer, jf. figur 11 i bilag 1.

Figur 3 Udvikling i kvm pr. voksen efter boligtype, 2009-2020

Figur 3.a Hele landet



Figur 3.b Byen København



Anm.: Se boks 1 for uddybning af definitioner.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Mange ældre boliger er huslejeregulerede

I opgørelsen af de private lejeboliger skelner vi mellem ældre lejeboliger, hvoraf mange er huslejeregulerede, og nyere lejeboliger samt lejeboliger fra udvalgte kommuner, der ikke har huslejeregulering, jf. boks 1. DØRS (2023) viser, at der er stor sammenhæng mellem denne definition og den gennemsnitlige husleje.

Mindre plads i byerne er ikke i sig selv et problem

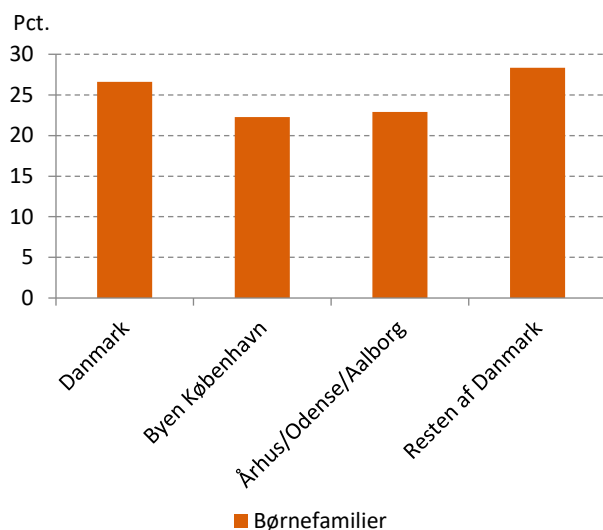
Det er ikke overraskende, at folk generelt bor på mindre plads i de store byer. Det er heller ikke et samfundsøkonomisk problem, hvis det skyldes, at de har et mindre pladsbehov, fx fordi de ikke har børn, eller at de har præferencer for at bo i de store byer på bekostning af mindre plads. Men hvis tendensen til faldende antal kvadratmeter plads pr. voksen fortsætter, kan det på sigt blive en udfordring ift. at opnå blandede byer, hvis børnefamilier fravælger at bo i de store byer, fordi det er dyrere at få opfyldt sit pladsbehov.

Børnefamilien er underrepræsenteret i de store byer

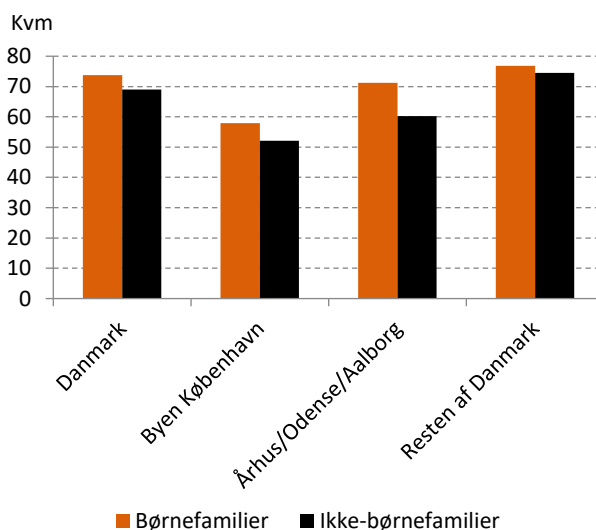
Børnefamilier er også underrepræsenterede i de store byer, idet de udgør en mindre andel af det samlede antal familier end i resten af landet, jf. figur 4.a. En del af forklaringen er formentlig, at også børnefamilierne generelt lever på mindre plads pr. voksen i de store byer end i resten af landet, jf. figur 4.b. Der kan dog også være andre grunde til at børnefamilier fravælger de store byer, og man kan ikke på denne baggrund konkludere, at det primært skyldes prisforskelle. Derfor er det heller ikke åbenlyst, om der er behov for en politikændring og i så fald hvilken. En ting er dog sikkert: mobilitet på boligmarkedet, hvor familier tilpasser deres boligforbrug efter behov, vil kunne afhjælpe en del af problemet. Derfor undersøger vi i resten af analysen, hvordan det går med mobiliteten på det danske boligmarked, og hvad der driver folk til at flytte.

Figur 4 Andelen af børnefamilier og kvadratmeter per voksen i udvalgte landsdele, 2020

Figur 4.a Andel af familier, der er børnefamilier



Figur 4.b Kvm pr. voksen



Anm.: Byen København dækker over København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommune.
Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

3. Flyttemønstre

Mange forhold påvirker, hvor man gerne vil bo

Der kan være mange forhold i livet, der har betydning for, hvor og hvordan man gerne vil bo. Pladsbehov og præferencer kan ændre sig med alderen, ved nyt arbejde eller hvis der kommer børn i familien mv. Og muligheden for at låne penge til en ejerbolig stiger med

indkomsten, som typisk også stiger hen over livet, hvorfor yngre familier oftere kan opleve at være kreditbegrænsede. Endelig kan ens nuværende boligsituation – og herunder særligt boligudgifter og om man ejer eller lejer – have stor betydning for, om det er økonomisk attraktivt at flytte.

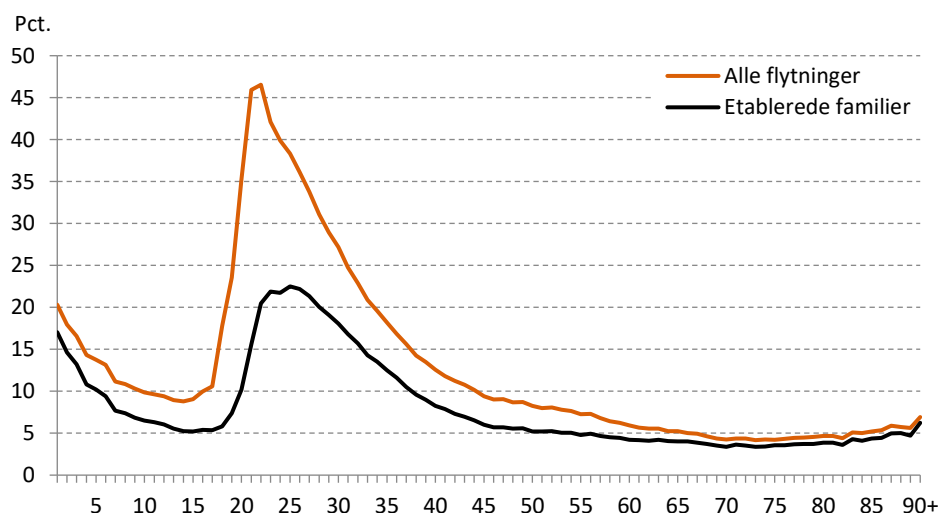
Flest flytter, når de er mellem 20 og 30 år gamle

Ser man på sammenhængen mellem flyttesandsynlighed (andel der er flyttet inden for et givent år) og alder, viser det sig ikke overraskende, at flertallet flytter i starten af 20'erne, jf. figur 5. Den store flytteaktivitet dækker især over mange unge, der flytter hjemmefra første gang. Sandsynligheden for at flytte er størst som 22-årig, hvorfra den falder støt frem til omkring 80-årsalderen.

Etablerede familier flytter lidt senere

Figur 5 viser også flyttesandsynligheden for dem, som vi i denne analyse kalder "etablerede familier". Det dækker over familier, hvor den/de samme voksne udgør familien året før og efter flytningen. Det kan altså både være enlige, der flytter (uden at flytte sammen med andre) og par, der flytter, inkl. par der flytter i forbindelse med familieforøgelser. De etablerede familier inkluderer derimod ikke unge, der flytter hjemmefra, eller par, der enten flytter sammen første gang eller flytter fra hinanden igen. For denne gruppe topes flyttesandsynligheden en smule senere (26 år), og faldet i flyttesandsynligheden fra starten er 20'erne er ikke lige så markant. Samtidig er flyttesandsynligheden generelt lavere for de etablerede familier i alle aldersgrupper. I resten af analysen fokuserer vi på de etablerede familier ud fra et argument om, at de fleste flytter, når der opstår et behov for at flytte hjemmefra, flytte sammen med en kæreste eller flytte fra hinanden igen, hvis et forhold går i stykker. Derfor er det primært de etablerede familiers manglende mobilitet, der kan udgøre et problem.

Figur 5 Andel der er flyttet fordelt på alder, 2020



Anm.: Flytteandelen for etablerede familier er beregnet som: antal personer der er flyttet og bor i en etableret familie / antal personer der bor i en etableret familie, for hver alder. Flytteandelen for alle flytninger er beregnet som: antal personer der er flyttet / antal personer, for hver alder. Vi tager dermed højde for, at flytninger blandt personer i etablerede familier er en delmængde af det samlede antal flytninger. 90+ dækker over personer, der er mindst 90 år.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Store omkostninger ved at flytte i ejerbolig.

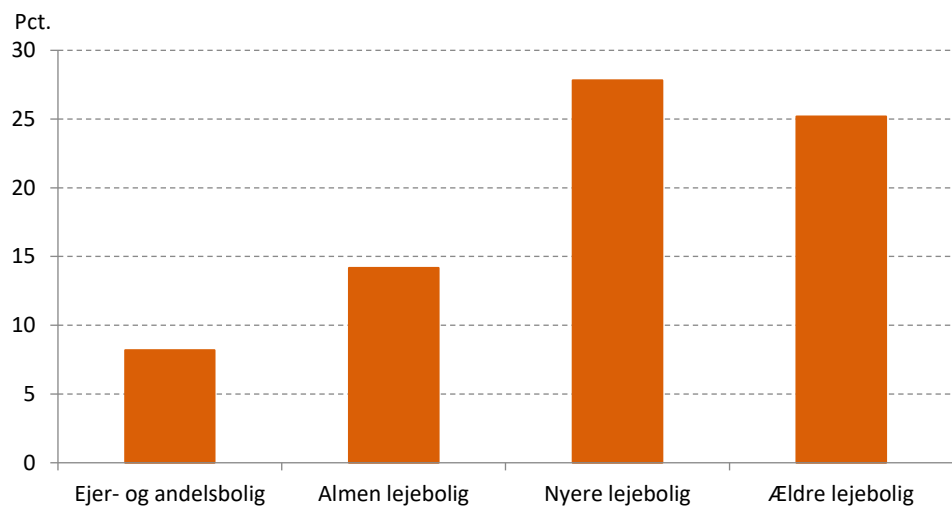
Ser vi på sammenhængen mellem nuværende boligform og de etablerede familiers flyttmønstre, fremgår det, beboere i ejer- og andelsboliger flytter markant mindre end lejere, jf. figur 6. Det kan der være flere årsager til, men en del af forklaringen er helt givet, at der

er store økonomiske omkostninger forbundet med at flytte – især ved at flytte i ejerbolig, hvor omkostninger til ejendomsmægler, tinglysning af dokumenter mv. alene kan løbe op i 80.000.⁴

**Lejere med lav
husleje flytter
mindre**

Af figur 6 fremgår det også, at familier i almennyttige lejeboliger flytter markant mindre end familie i private lejeboliger. Det kan der igen være flere årsager til, men en oplagt del af forklaringen er, at huslejen er lavere i de almennyttige boliger, hvorfor det kan være dyrt at flytte til en anden boligtype. Den teori forstærkes af, at beboere i ældre lejeboliger, der ofte er huslejeregulerede, flytter mindre end familier i nyere lejeboliger med markedsleje, hvor huslejen typisk vil være markant højere. I 2024 var huslejen i gennemsnit 50 pct. højere i de nyere lejeboliger ift. de ældre lejeboliger i Københavns kommune.⁵

Figur 6 Andel der er flyttet fordelt på boligtype året før, etablerede familier, 2020



Anm.: Se boks 1 for uddybning af definitioner.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

**Mange flytter, når
de får deres første
barn ...**

Børns betydning for flyttemønster

Familieforøgelser er en afgørende årsag til, at etablerede familiers boligbehov ændrer sig. Derfor har vi også undersøgt sammenhængen mellem flyttemønstre og hvornår par har fået børn. Her ses en markant stigning i sandsynligheden for at flytte frem mod det år, hvor par får deres første barn, jf. figur 7.a. Således flytter godt 22 pct. af de etablerede familier i det år, de får deres første barn. Af figur 13 i bilag 1 fremgår det, at det gælder for hele 40 pct., hvis man ikke kun tager de etablerede familier med, hvilket indikerer, at mange par flytter sammen, i forbindelse med at de får deres første barn.

**... og langt de fleste
flytter i noget større**

Figur 7.a viser også, at der er langt større sandsynlighed (ca. 80 pct.) for at flytte til en større end en mindre bolig, i perioden omkring tilkomsten af første barn. Det understreger den betydning børn har for familiernes boligbehov.

**Sandsynligheden
for at flytte falder i
årene efter ...**

I årene efter tilkomsten af første barn falder sandsynligheden for at flytte igen, uanset om vi kigger på alle flytninger eller kun på etablerede familier. Fx er det kun godt 7 pct. af de etablerede familier, der flytter 10 år efter første barn, jf. figur 7.a. Det er igen konsistent med, at boligbehovet primært ændrer sig når første barn kommer.

⁴ <https://santanderconsumer.dk/magasinet/bolig/skal-du-flytte-faa-styr-paa-dit-budget-til-din-flytning>

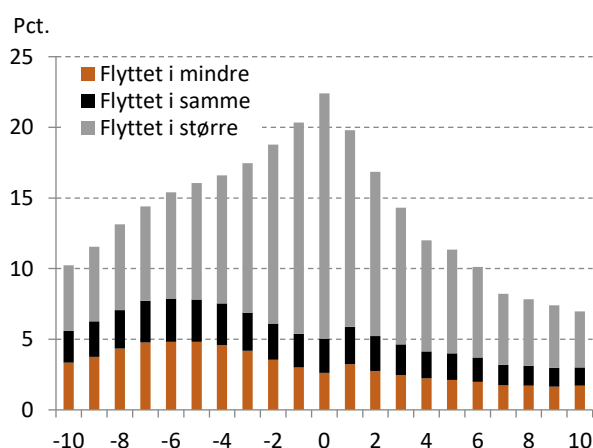
⁵ <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/boligredigoerelsen>

... og stiger kun marginalt, når børnene flytter igen

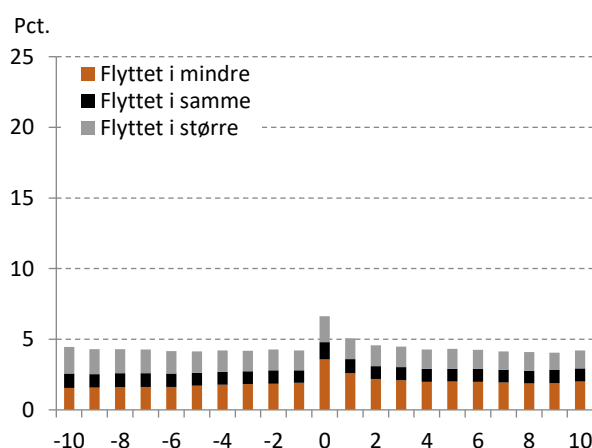
Når tilkomsten af børn har stor betydning for forældres boligbehov, skulle man tro, at det også ville ændre sig, når deres sidste barn flytter ud. Her er der imidlertid kun en lille stigning i andelen der flytter, jf. figur 7.b. Kun knap 7 pct. af forældrene flytter det år, hvor det sidste barn flytter ud, og kun 3,5 pct. flytter i noget mindre. Den store tilpasning i boligforbrug der er forbundet med at pladsbehovet stiger ved tilkomsten af første barn, ses altså ikke i samme grad, når pladsbehovet falder igen.

Figur 7 Flyttemønstre i perioden omkring hhv. tilkomsten af første barn og sidste barn flytter ud for etablerede familier, 2010-2020

Figur 7.a Tilkomst af første barn



Figur 7.b Sidste barn flytter ud



Anm.: Flyttet samme er +/- 10 pct. af arealet før flytningen. År 0 angiver det år, hvor hhv. første barn kommer til (venstre figur), og sidste barn flytter ud (højre figur).

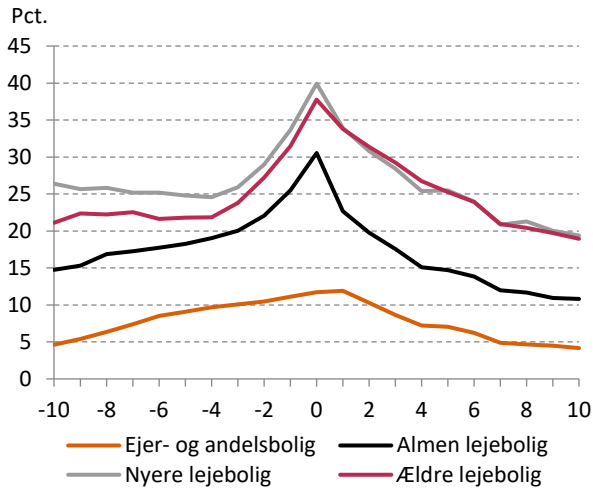
Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Stor forskel på tværs af forskellige boligtyper

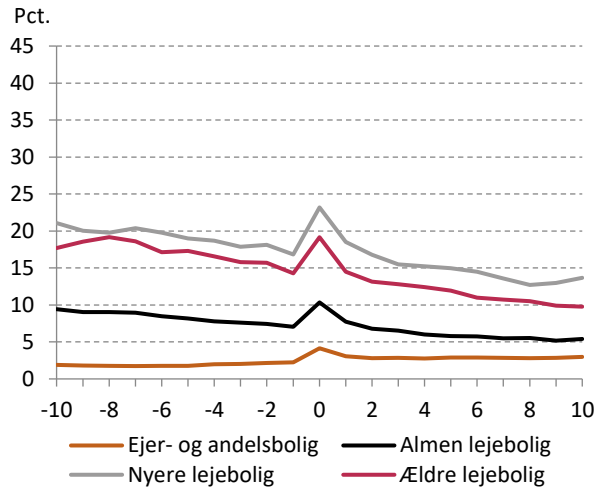
Billedet af en stor stigning i flyttesandsynligheden omkring tilkomsten af første barn og en betydeligt mindre stigning når sidste barn flytter ud igen, genfindes uanset hvilken boligtype forældrene bor i, jf. figur 8. Samtidig bliver den store forskel i flyttesandsynlighed mellem de forskellige boligtyper endnu tydeligere. For familier i nyere, uregulerede lejemålsboliger stiger sandsynligheden for at flytte fx med ca. 7 pct.-point når det sidste barn flytter ud, mens sandsynligheden stiger med under 2 pct.-point for ejere og andelshavere, jf. figur 8.b. På samme måde stiger sandsynligheden for at flytte, når det første barn kommer, markant mere for lejere end for ejere, jf. figur 8.a.

Figur 8 Flyttemønster i perioden omkring hhv. tilkomsten af første barn og sidste barn flytter ud for etablerede familier fordelt på boligtype, 2010-2020

Figur 8.a Tilkomst af første barn



Figur 8.b Sidste barn flytter ud



Anm.: År 0 angiver det år, hvor hhv. første barn kommer til (venstre figur), og sidste barn flytter ud (højre figur).
Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

4. Regressionsestimater

Vi estimerer den isolerede betydning af forskellige vilkår

En bekymring ved at drage konklusioner baseret på observerede sammenhænge som i figur 8 er, at familier i forskellige boligtyper kan have vidt forskellige forudsætninger eller være forskellige steder i livet. Disse forskellige vilkår kan påvirke flyttesandsynligheden og dermed være med til at drive nogle af de observerede sammenhænge. I denne sidste del af analysen estimerer vi derfor flyttesandsynligheden for familier på forskellige tidspunkter i livet og i forskellige boligtyper. Vi kontrollerer for en lang række baggrundsvariable, for derved at kunne udtale os om de isolerede effekter. Metoden er uddybet i boks 2. Forskellen i baggrundskarakteristika på tværs af boligtyper fremgår af tabel 1 i bilag 2.

Boks 2 Estimationsmodel

Vi estimerer sandsynligheden for at flytte på et givet tidspunkt, afhængig af boligforhold og baggrundskarakteristika i perioden 2010-2020. Konkret estimeres følgende model:

$$Flyt_{i,t} = \beta_0 + X_{i,t-1} + h_{i,t-1} + tilkomst_første_barn_{i,t} + fraflyt_sidste_barn_{i,t}$$

Hvor:

- $Flyt_{i,t}$ er en indikator for om familie i er flyttet i år t
- $X_{i,t-1}$ er karakteristika for familie i i år $t-1$
- $h_{i,t-1}$ er hustypen familien flytter fra
- $tilkomst_første_barn_{i,t}$ angiver antal år før/efter familien fik sit første barn
- $fraflyt_sidste_barn_{i,t}$ angiver antal år før/efter det sidste barn flyttede ud

Vi kontrollerer for alder, indkomstpercentil og året for hver person, ved at lave dummyvariable for hver værdi heraf. Her har vi valgt referencepersonen som en 45-årig med indkomst i 50. indkomstpercentil i år 2010. Vi kontrollerer også for kvm pr. voksen og afstand til arbejdsplads.

Tilkomsten og fraflytningen af børn er udtrykt i såkaldt "event-tid", hvor $t=0$ er hhv. året hvor første barn kom til og året hvor sidste barn flytter ud. Tidspunktet $t=0$ vil altså være udtryk for forskellige årstal for forskellige familier.

Fortolkningen af parameterestimaterne er en *mersandsynlighed* for at flytte ift. referencegruppen. For så vidt angår parameterestimaterne på event-tiden, angiver det mersandsynligheden for at flytte på et givent tidspunkt relativt til familier, der enten slet ikke har fået børn eller ikke har haft hjemmeboende børn i perioden 2010-2020.

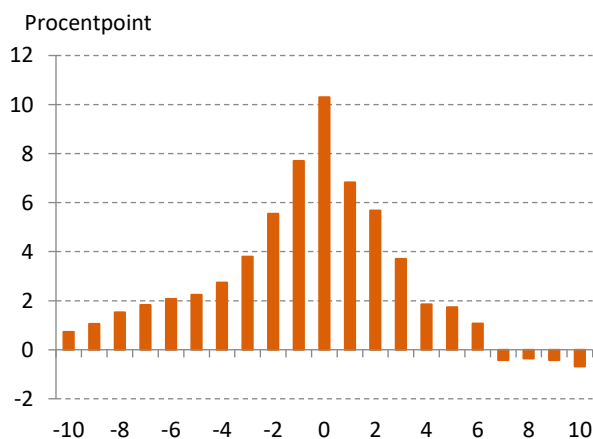
Populationen inkluderer alle familier uanset størrelse og om de har fået børn eller ej.

Regressionsanalyse bekræfter det tidligere billede

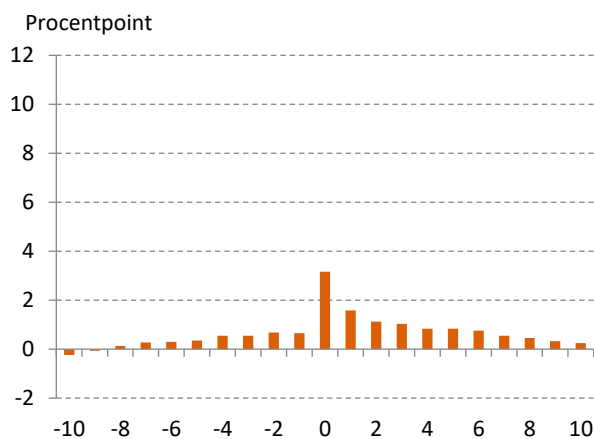
Regressionsanalysen bekræfter, at det netop er omkring tilkomsten af første barn, at sandsynligheden for at flytte stiger mest, jf. figur 9.a. I året hvor første barn bliver født er mersandsynligheden godt 10 pct.-point. Regressionen bekræfter også, at sandsynligheden for at flytte stiger væsentligt mindre, når sidste barn flytter ud, idet mersandsynligheden her blot er ca. 3 pct.-point, jf. figur 9.b. Det understreger, at familier generelt er mindre villige til at flytte når pladsbehovet mindskes end når pladsbehovet øges.

Figur 9 Regressionsestimater for mersandsynligheden for at flytte i perioden omkring hhv. tilkomst af første barn og sidste barn flytter ud, etablerede familier

Figur 9.a Tilkomst af første barn



Figur 9.b Sidste barn flytter ud



Anm.: År 0 angiver det år, hvor hhv. første barn kommer til (venstre figur), og sidste barn flytter ud (højre figur). Alle estimaterne skal fortolkes relativt til personer, der enten aldrig har fået børn eller som ikke har fået børn/haft børn der flytter ud inden for +/- 10 år.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

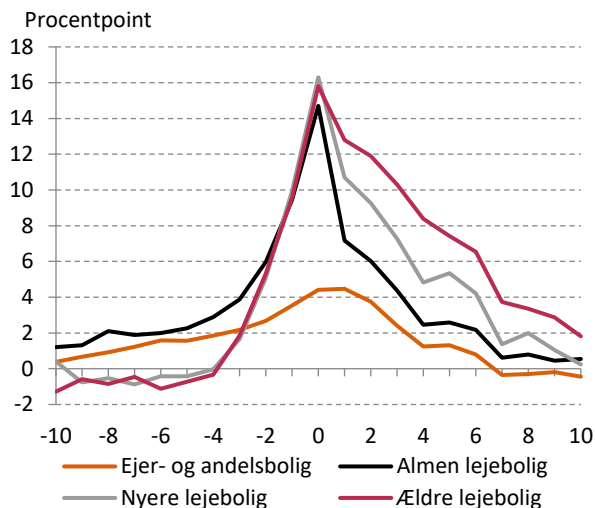
Lejere reagerer mere end ejere.

Endelig har vi undersøgt, om børn har forskellig betydning for flyttesandsynligheden for familier i forskellige boligtyper. Også her bekræftes det, at især lejernes mobilitet stiger markant omkring tilkomsten af første barn, jf. figur 10.a. Figuren viser for hver boligtype mersandsynligheden for at flytte på et givet tidspunkt relativt til familier, der enten ikke har fået børn eller ikke har haft hjemmeboende børn i perioden 2010-2020. Estimationen bekræfter også, at lejere i almennyttige og ældre huslejeregulerede lejeboliger reagerer mindre på at

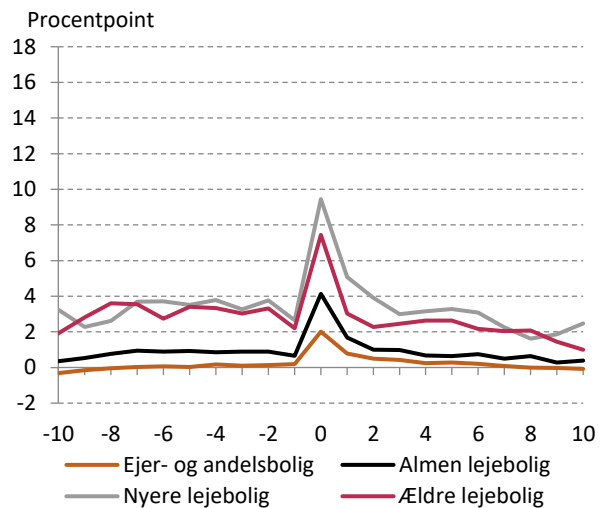
sidste barn flytter ud end lejere på markedsvilkår. Det kan skyldes, at det for denne gruppe kan være svært at finde en alternativ bolig, med samme lave husleje, selv hvis de måtte ønske at flytte i noget mindre.

Figur 10 Regressionsestimater for mersandsynligheden for at flytte i perioden omkring hhv. tilkomst af første barn og sidste barn flytter ud fordelt på boligtype, etablerede familier

Figur 10.a Tilkomst af første barn



Figur 10.b Sidste barn flytter ud



Anm.: Estimaterne i denne figur stammer fra fire separate modelkørsler. Vi har også kørt en samlet model, hvor boligtypen i stedet er interageret med de øvrige variable, men det ændrer ikke på konklusionerne, jf. figur 14 i bilag 1. År 0 angiver det år, hvor hhv. første barn kommer til (venstre figur), og sidste barn flytter ud (højre figur). Alle estimaterne skal fortolkes relativt til personer, der enten aldrig har fået børn eller som ikke har fået børn/haft børn der flytter ud inden for +/- 10 år.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Analysen peger på store forskelle i mobilitet

Samlet set peger analysen på, at børn har stor betydning for flyttemønstre, og at mobiliteten er markant højere ifm. stigende bolighov end ved faldende boligbehov. Den manglende mobilitet når børn flytter ud kan være med til at presse boligpriserne opad. Analysen viser også, at mobiliteten generelt er markant lavere for ejere end for lejere, og at forskellene består, når vi kontrollerer for forskelle i baggrundskaraktistika. Den lave mobilitet hos ejere, kan bl.a. hænge sammen med store transaktionsomkostninger forbundet med at flytte. Tallene tyder desuden på, at mobiliteten blandt lejere er korreleret med huslejen. Det kommer til udtryk ved, at beboere i nyere, uregulerede lejeboliger har større sandsynlighed for at flytte, når sidste barn flytter ud, end beboere i ældre, huslejeregulerede boliger, mens familier i almennyttige lejeboliger har endnu lavere sandsynlighed for at flytte.

Øget mobilitet kan være et supplement til at bygge mere

Analysen bekræfter dermed, at tiltag, der øger mobiliteten, fx ved at gøre det billigere at flytte, kan være et væsentligt supplement til at bygge flere boliger, hvis man fra politisk side ønsker at holde boligpriserne i ro.

5. Litteratur

DØRS (2001). *Dansk Økonomi, forår 2001*. Rapport fra Det Økonomiske Råd. <https://dors.dk/vismandsrapporter/dansk-oekonomi-foraar-2001>

DØRS (2023). *Dansk Økonomi efterår 2023*. Rapport fra Det Økonomiske Råd. <https://dors.dk/vismandsrapporter/dansk-oekonomi-efteraar-2023>

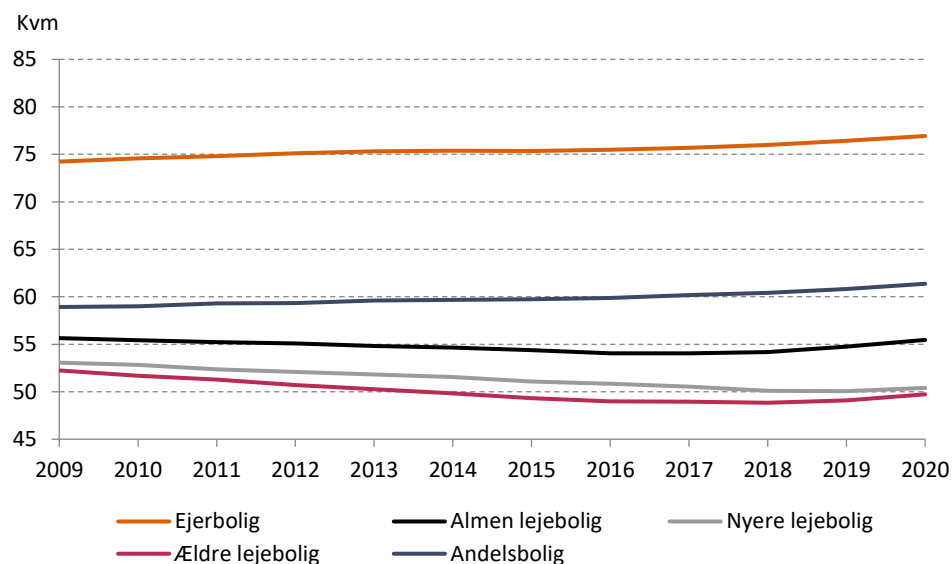
Friis, Niels (2025). *Skal du flytte? Få styr på dit budget til din flytning*. <https://santanderconsumer.dk/magasinet/bolig/skal-du-flytte-faa-styr-paa-dit-budget-til-din-flytning>

Gregersen, Kim (2025). *Se lejlighedspriserne i din kommune siden 1992*. <https://www.bolius.dk/se-lejlighedspriserne-i-din-kommune-siden-1992-29700>

Københavns Kommune (2024). *Boligredøgørelsen 2024*. Rapport fra Københavns Kommune. <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/boligredogørelsen>

Bilag 1 – yderligere figurer

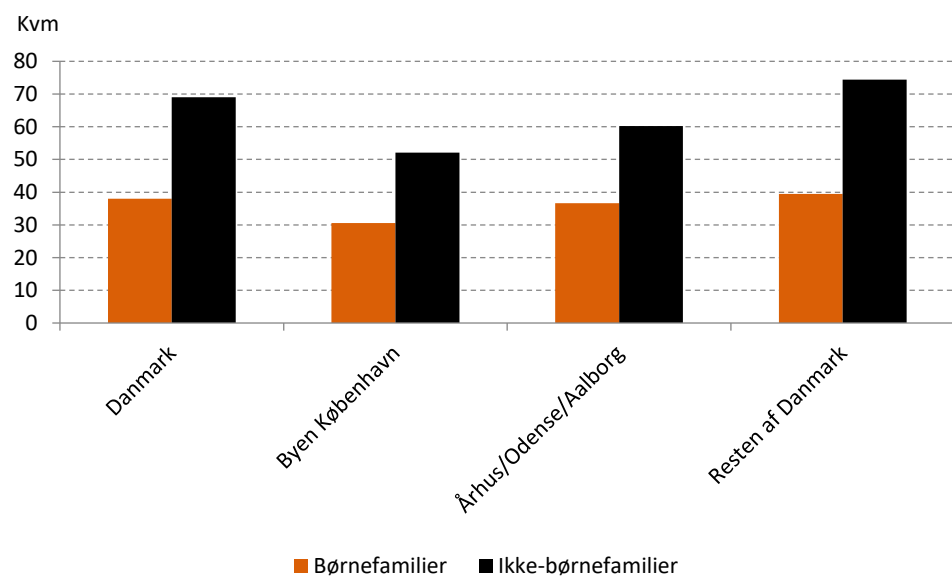
Figur 11 Udvikling i kvm pr. voksen efter boligtype i Århus, Odense og Aalborg kommune, 2009-2020



Anm.: Se boks 1 for uddybning af definitioner.

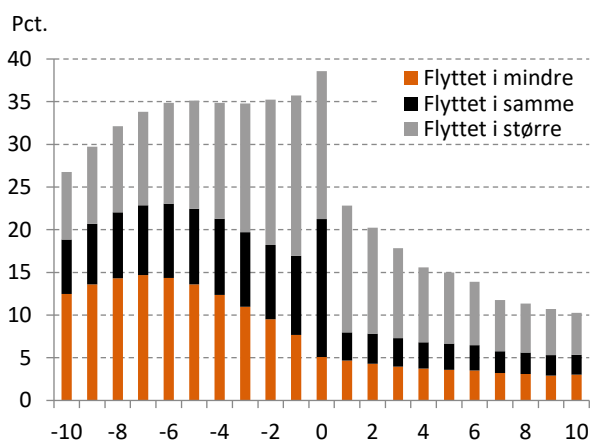
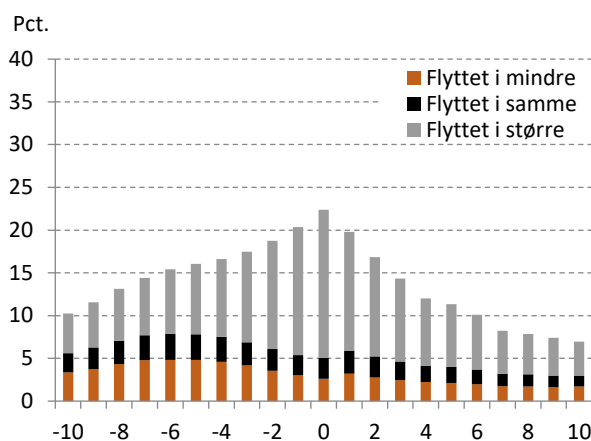
Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Figur 12 Kvadratmeter pr. person i udvalgte landsdele



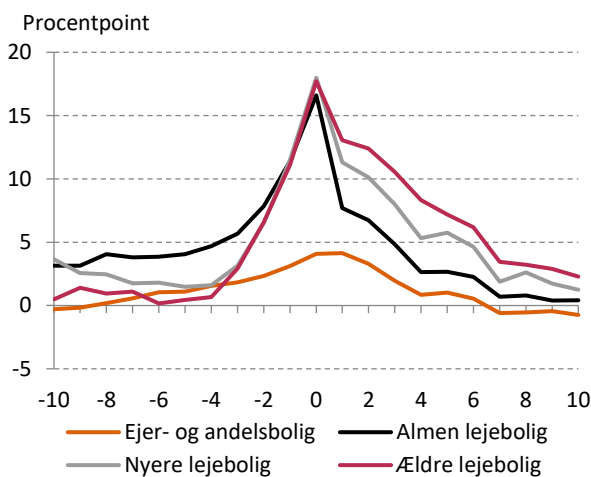
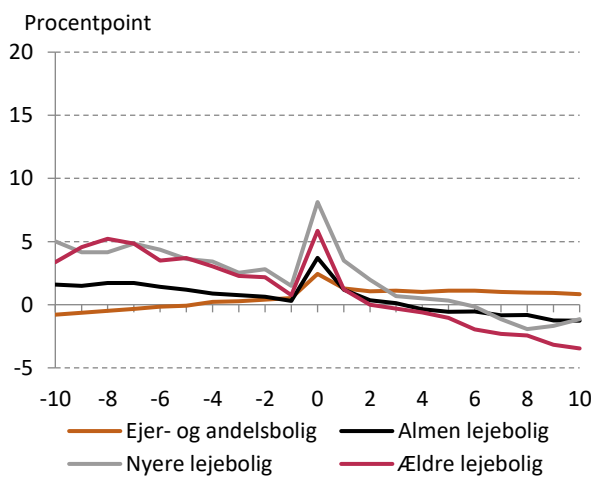
Anm.: Byen København dækker over København, Frederiksberg, Tårnby og Dragør kommune.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Figur 13 Flyttemønstre i perioden omkring tilkomsten af første barn for hhv. alle og etablerede familier, 2010-2020
Figur 13.a Alle flytninger

Figur 13.b Etablerede familier


Anm.: Flyttet samme er +/-10% af arealet før flytningen. År 0 angiver det år, hvor første barn kommer til for hhv. alle (venstre figur) og etablerede familier (højre figur).

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Figur 14 Regressionsestimater for mersandsynligheden for at flytte i perioden omkring hhv. tilkomst af første barn og sidste barn flytter ud fordelt på boligtype, etablerede familier
Figur 14.a Første barn kommer til

Figur 14.b Sidste barn flytter ud


Anm.: Estimaterne i denne figur stammer fra en samlet modelkørsel med interaktionsled. År 0 angiver det år, hvor hhv. første barn kommer til (venstre figur) og sidste barn flytter ud (højre figur). Alle estimaterne skal fortolkes relativt til personer, der enten aldrig har fået børn eller som ikke har fået børn/haft børn der flytter ud inden for +/- 10 år.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Bilag 2 – Baggrundskarakteristika

Beboersammensætningen varierer markant mellem de forskellige boligtyper. Familier bosat i ejerboliger har de højeste gennemsnitsindkomster sammenlignet med øvrige boligformer, jf. tabel 1. Ejerboligerne rummer desuden flere personer per husstand, hvilket blandt andet skyldes, at knap 40 pct. af ejerboligfamilierne er børnefamilier. Voksne beboere i ejerboliger har samtidig den højeste gennemsnitsalder på tværs af boligtyperne.

Andelsboliger er kendetegnet ved en beboergruppe med relativt høje indkomster og en høj andel af højtuddannede. Modsat er det i de almene lejeboliger, hvor der i højere grad bor lavindkomstfamilier, og hvor uddannelsesniveaut generelt er lavere.

En sammenligning mellem ældre og nyere lejeboliger viser, at familiernes gennemsnitlige størrelse og andelen af børnefamilier er på niveau på tværs af de to former for private lejeboliger. Derimod har beboerne i nyere lejeboliger en smule højere gennemsnitsindkomst og uddannelsesniveau end beboerne i ældre boliger.

Tabel 1 Kendetegn for familier fordelt på boligtype, 2020

	Ejerbolig	Andelsbolig	Almen lejebolig	Nyere lejebolig	Ældre lejebolig
	----- 1.000 kr. -----				
Gennemsnitsindkomst ^a	366	246	198	231	213
	----- År -----				
Gennemsnitsalder ^b	54	50	52	42	42
	----- Antal personer -----				
Gennemsnit i husstand	2,5	1,8	1,7	1,9	1,9
	----- Andel i pct. -----				
Højtuddannede ^c	20	26	7	21	15
Børnefamilier	39	20	24	22	23

Anm.: a) Gennemsnitsindkomst er beregnet ud fra ækvivaleret disponibel indkomst i husstanden. b) Gennemsnitsalder er beregnet som gennemsnitsalderen blandt boligtypens voksne. c) Højtuddannede er defineret som mindst en person med kandidatuddannelse eller højere i familien.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registre.