

Redaktionelt forord

Den offentlige interesse for ejerboliger er voldsom, og gør det til et spændende forskningsområde. Der foregår en omfattende international boligøkonomisk forskning, og resultaterne herfra publiceres især i tidsskrifter. Meget af denne forskning omhandler boligøkonomien for ejerboligerne. Det er denne forskning, der har givet resultater og inspiration til bidragene i dette temanummer af *Økonomi & Politik*. Temanummeret har *Jens Lunde* som gæsteredaktør og kommer ind på forskellige aspekter af ejerboligernes rolle.

Udviklingen i boligpriserne har offentlighedens stærke bevågenhed og er af afgørende betydning for investering i ejerboliger. Boligpriserne har også stor betydning for byggeriet, for økonomisk vækst og for finansiell stabilitet i videre forstand. Det har boligprisfaldet de sidste par år dokumenteret på ubehagelig vis.

Danmark har relativt gode boligprisindeks sammenlignet med andre lande. Der er forskellige metoder til opstilling af boligprisindeks, men de ikke alle lige præcise i deres målinger. Især volder det vanskeligheder at adskille boligkvalitetsforbedringer fra den rene boligprisudvikling. Dette belyser *Maria Lundbæk Laursen*, *Anders Holding Madsen* og *Jens Lunde* i temanummerets første artikel. De præsenterer også de eksisterende længste historiske boligprisindeks, der findes

for Herengracht (Amsterdam), Norge, USA og Paris, og som alle strækker sig over mere end 100 år. De bidrager til at belyse det afgørende spørgsmål: Stiger boligpriserne mere end forbrugerpriserne på lang sigt?

Traditionelt søges boligprisudviklingen forklaret igennem modeller, hvor såkaldte »fundamentals« i økonomien er de forklarende faktorer. Til disse henregnes typisk faktorer som demografi, indkomst, renter eller boligomkostninger (inkl. forventede boligprisstigninger) samt boligbyggeri. Der er imidlertid høj (omvendt) korrelation mellem udviklingen i de reale boligpriser og i ledigheden, hvad *Karsten Poul Jørgensen* viser i sit bidrag. Han peger på, at ledighed påvirker både bolig efterspørgslen og boligudbuddet. Gennem en simpel statistisk model viser han, at ledigheden og renten øjensynligt har stor indflydelse på udviklingen i de reale boligpriser, mens indkomst og byggeomkostninger må udelades grundet samvariation med ledigheden.

Internationale artikler har vist, at ejerboligformen rummer en række positive effekter for samfundet. *Morten Skak* diskuterer i sin artikel, om ejerboliger fremmer velfærden. Kun lige halvdelen af boligmassen i Danmark er ejerboliger, og det er lavt sammenlignet med andre industrialiserede lande. Flere siger, de ønsker at bo i ejerbolig. Privat

ejerskab rummer øjensynlig velfærdsgevinster for borgerne, og boligejerskab fremmer ifølge undersøgelser velbefindendet. Men ulemper forbundet med ejerboligen gør, at man ikke med sikkerhed kan sige, at det er velfærdsfremmende at favorisere ejerboliger.

I Norge bor 77 pct. af husholdningerne i egen bolig. Men der er dér, som i andre lande betydelig risiko ved at investere i bolig, og den risiko er væsentlig større for den enkelte boligejerfamilie end gennemsnitligt ifølge et boligprisindeks. Derfor spørger *Kristin Aarland* og *Viggo Nordvik*, om boligejerne har påtaget sig for stor risiko? De præsenterer resultaterne fra deres undersøgelse af »sårbare husholdninger«, hvor de allerfleste fortsætter med at eje deres bolig, selv om de efter egen opfattelse har det økonomisk svært. Den norske undersøgelse er gennemført for perioden 2003 til 2007, hvor stærkt stigende boligpriser og økonomisk vækst prægede markedet. Selv om boligpriserne igen stiger i Norge, kan resultaterne måske ikke generaliseres.

Valg af realkreditlån er efterhånden en »folkesport«, og udgør et vigtigt element i boligejerfamiliernes finansielle planlægning. Med de nye lånetyper har boligejerne i voldsomt omfang omlagt realkreditlån. Boligejernes gæld voksede nogenlunde så kraftigt som boligpriserne frem til 2007, for boligprisboblen

og gældsboblen var og er to sider af samme sag. At boligejerne har hævet egenkapital, belyses af *Jens Lunde*. Det er sket ved bolighandler og ved låneomlægninger og/eller langsommere afviklede lån. Igennem skattestatistik om boligejernes formueforhold viser han, at de traditionelt højt belånte yngre boligejere dog ikke har kunnet øge deres lån mere end svarende til boligprisudviklingen, mens ældre boligejere faktisk er blevet mere gældsatte over en årrække.

De hyppigst analyserede boligøkonomiske temaer blandt danske økonomer er, at ejerboligerne begunstiges skattemæssigt, og at huslejereguleringen med sine huslejereguleringsprivilegier hæmmer den frie adgang til at få en lejebolig. Begge regelsæt forvrider boligmarkedet, argumenteres der. Det er således langt fra nyt at skrive om huslejereguleringen af de private lejeboliger. Men at huslejereguleringen reelt er under hastig afvikling, og at der foregår en bevægelse i retning af et frit marked for private lejeboliger, er imidlertid ny viden. *Henrik Christoffersen* belyser med vægt på de historiske processer den udvikling, der har frembragt dette resultat, uden at der vel at mærke var nogen politisk vilje til at røre huslejereguleringen.

Martin Marcussen og Karsten Ronit
Ansvarshavende redaktører