

Er boligejerskab velfærdsfremmende?

Morten Skak

Lektor, Syddansk Universitet, Institut for Virksomhedsledelse og Økonomi
mos@sam.sdu.dk

Den fastlåste ejendomsværdiskat udgør med tiden et stigende subsidie til ejerboligen, og det anses for uheldigt af mange økonomer. Artiklen ser på de argumenter, der kan være for at føre denne politik, og finder, at der både er velfærds-mæssige fordele og ulemper ved denne boligform. Det konkluderes, at det er velfærdsfremmende at *tillade* privat ejerskab af boliger, ligesom der kan peges på flere for samfundet ønskelige effekter af boligejerskab. Men ulemper forbundet med ejerboligen gør, at man ikke med sikkerhed kan sige, at det er velfærdsfremmende at *favorisere* ejerboligen i form af en specielt gunstig beskatning af boligejere.

Ejendomsret og boliger

Grundloven fastslår, at den private ejendomsret er ukrænkelig. Indgreb i ejendomsretten må kun finde sted, når almenvellet kræver det og mod fuld erstatning. Den private ejendomsret anses således for at være et meget væsentligt element i det danske samfund. Også Den Europæiske Menneskerettighedskonvention beskytter den private ejendomsret, hvorimod FN's to menneskerettighedskonventioner fra 1966 beskytter den kollektive ejendomsret, men ikke den private (Institut for Menneskerettigheder, 2010).

En forklaring på den høje prioritering af ejendomsretten blandt industrinationerne kan være, at de personer, som gennem tiden har haft størst indflydelse på lovens udformning,

også har haft forholdsvis stor privat ejendom og ønsket at beskytte denne. Andre har ment, at kollektiv ejendomsret var lige så godt og endda bedre end privat, idet kollektiv ejendomsret åbner for en mere ligelig fordeling af landets ejendom. Den private ejendomsret er imidlertid en vigtig ingrediens i en markedsøkonomi, da handel netop er overgang af ejendomsretten til en vare (et materielt eller immaterielt gode) fra en person til en anden. Desuden er det i almindelighed sådan, at privat ejendomsret til en vare er ensbetydende med, at ejeren har frihed til at råde og regere over varen. Den private ejendomsret bliver derved et væsentligt element i individets frihed, som også anses for væsentligt i et demokratisk samfund.

Når det gælder fordelingen af boliger, har politikere til venstre for midten i dansk politik til tider angrebet markedet for at være en dårlig og uretfærdig fordelingsmekanisme. Den forholdsvis store almennyttige udlejningssektor er et produkt heraf og resultatet af et politisk ønske om at ændre på markedets fordeling af boligerne; specielt til gavn for mindre ressourcestærke husholdninger, som ellers ikke ville få en »retfærdig« del af boligmassen. I denne sektor sker der en administrativ fordeling af boligerne. En mere markedskonform hjælp til ressourcetsvage hus-

holdninger ville være en indkomststøtte samtidig med, at det overlades til markedet at stå for byggeri og fordeling af boligerne.

I mange år efter anden verdenskrig har der i det danske Socialdemokrati været et politisk ønske om at fremme et fordelingsystem baseret på en kollektiv ejendomsret til boligerne. I modsætning hertil ønskede det norske Arbeiderparti efter Anden Verdenskrig at gøre så mange som muligt til boligejere (se Annaniassen, 2006 samt Aarland og Nordviks beskrivelse af norsk boligpolitik i dette nummer). I dag udtrykker danske politikere sig ikke specielt klart om deres målsætninger for boligpolitikken, men det er næppe forkert at sige, at det politiske flertal i nogen tid har fremmet privat boligejerskab gennem en stadig lavere real (ejendomsværdi) beskatning af ejerboligen.

Et subsidie til det at bo i egen bolig forøger efterspørgslen efter ejerboliger. På kort sigt vil det medføre prisstigninger på ejerboliger, hvilket omtales som en kapitalisering af subsidiet i boligprisen. Den højere pris vil imidlertid gøre det mere fordelagtigt at producere og sælge boliger til ejerskab, og over tiden vil udbuddet derfor øges, indtil prisen er faldet ned til produktionsprisen, der også omfatter en beliggenhedspræmie. Resultatet af subsidieringen bliver, at en forholdsvis større andel af befolkningen bor i ejerboliger.

Erlandsen, Lundsgaard og Hüfner (2006) opgør for året 2005 de samlede direkte og indirekte danske boligsubsidier til 41 mia. kroner, hvoraf de 20 mia. skyldes den fastlåste ejendomsværdiskat, mens den almene og private udlejningssektor får 6 mia. i direkte støtte. Hertil kommer udgifter til boligstøtte på godt 10 mia. kroner.¹ Boligstøtten har dog først og fremmest et socialt formål. Den største del består af boligydelse, der udbetales til folkepensionister, der både kan være ejere og lejere. Boligsikring udbetales kun til lejere og kan derfor opfattes som en subsidi-

ering af lejeboligerne. Subsidieelementet af den fastlåste ejendomsværdiskat afhænger af boligernes værdi, som kan svinge meget. Det Økonomiske Råds (2005) beregningsmetode giver formentlig et subsidie på ca. 25 mia. kroner i dag. Mange europæiske lande har en boligpolitik, der fremmer boligejerskab, specielt blandt lavindkomstfamilier (European Central Bank, 2003).

Årsagen til en høj politisk prioritering af boligejerskab kan være den simple, at så snart flertallet af husholdninger bor i ejerbolig, vil det være fordelagtigt for politikerne at subsidiere denne boligform, da det må formodes, at et flertal blandt vælgerne ønsker denne politik. Men politikens begrundelse kan også være, at boligejerskab til forskel fra lejeboligformen er velfærdsfremmende. Formålet med denne artikel er at belyse, om privat ejerskab til egen bolig har positive virkninger af velfærds-mæssig og social karakter. Der følger derfor ikke nogen beskrivelse og beregning af den økonomiske støtte til forskellige boligformer i Danmark. Artiklen søger alene at belyse, om der på boligområdet er gode argumenter bag den lovfæstede private ejendomsret, samt om der er gode argumenter for at favorisere privat ejerskab til sin bolig til forskel fra leje af boligen.

I det følgende ses først på ejerboligandelen i Danmark i sammenligning med andre lande og derefter på forhold, som er bestemmende for, hvor mange der vælger ejerboligformen. Herefter redegøres for en undersøgelse af befolkningens ønsker til boligform samt motiverne bag ønskerne; og der opstilles en teori-ramme for det ønskede valg af boligform. En undersøgelse af, om et liv i en ejerbolig giver et større velbefindende end et liv i alternative boligformer præsenteres, og der ses på boligejerskab og social kapital. Afsluttede ses på boligformens påvirkning af mobilitet og opsparing, hvorefter der konkluderes.

Boligejerskab i Danmark og andre lande

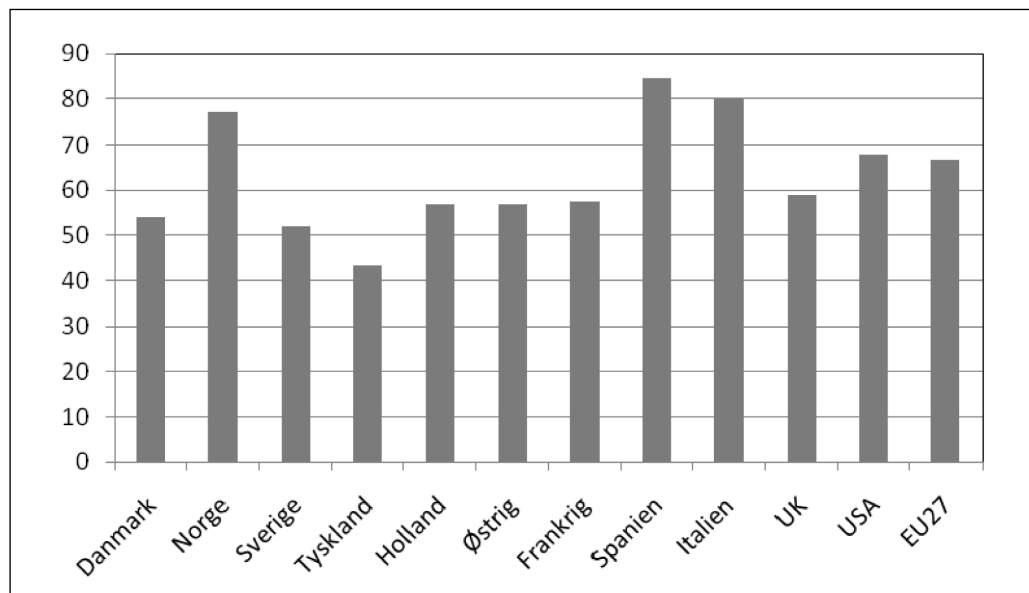
Efterkrigstidens boligpolitik har i Danmark ført til en forholdsvis lille ejerboligandel i internationalt perspektiv; desuden er det sådan, at andelen i Danmark har ligget forholdsvis konstant gennem det seneste årti, mens den i de fleste europæiske lande har udvist en stigende tendens i takt med en stigende levestandard. Figur 1 giver en sammenligning med en række industrialiserede lande. Ejerboligandelen er i Danmark 54 procent, mens det opgivne gennemsnit for EU's 27 medlemslande er knap 69 procent, altså betydeligt over det danske niveau. Sverige ligger på linje med Danmark, mens Tyskland skiller sig ud med en meget lav ejerboligandel på godt 43 procent.

Michael Voigtländer (2009) forklarer den la-

ve ejerboligandel i Tyskland med mindre subsidiering af ejerboligen, end det har været tilfældet i andre lande, samt en subsidiering af det sociale boligbehov, der inddrager det private udlejningsmarked. Endvidere har det private udlejningsmarked i Tyskland ikke været hæmmet af en stærk huslejeregulering, som det er sket i andre lande. Hertil kan føjes, at der ved boligkøb i Tyskland typisk stilles krav om en forudgående opsparing.

Forskellen mellem de nordiske lande indbyrdes er også markant og skyldes, som anført i indledningen, at man i Norge har haft en eksplicit politik om at fremme privat ejerskab af ens bolig. Mod syd har lande som Belgien, Grækenland, Spanien, Frankrig, Portugal og Italien op gennem 1990'erne gennemført indgreb, som særlig har favoriseret boligejer-

Figur 1: Ejerboligandelen i udvalgte lande



Note: Kilden anvender senest tilgængelige oplysninger, der strækker sig over årene 2001 til 2008. Procenterne er omtrentlige på grund af statistisk usikkerhed. Usikkerheden skyldes usikre indberetninger og det forhold, at den samme bolig kan svinge mellem at være ejer- og lejebolig inden for kort tid. Alligevel ændrer andelen sig kun lidt fra år til år.

Kilde: European Mortgage Federation, 2010; Hypostat 2008.

ne. Mere om politisk støtte til boligejerskab kan findes i den Europæiske Central Bank (2003) og Mikael Atterhög (2005).

Den danske udvikling er sammensat af forskellige udviklingstendenser for alderskohorterne. Således er der en tendens til, at yngre årgange med alder op til ca. 50 år i aftagende grad sidder i ejerboliger, mens tendensen er modsat for de ældre årgange over 50 år (Lunde, 2005). Der er imidlertid tal, der tyder på, at den »tabte« etablering i ejerbolig blandt de yngre årgange indhentes senere i livet. Men generelt gælder det, at tendensen til flere husholdninger med kun en voksen reducerer efterspørgslen efter ejerboliger fra de yngre årgange og op til pensionsalderen.

Hvad påvirker boligejerandelen?

Finansielle forhold øver en afgørende indflydelse på valget af boligform, men er ikke den eneste faktor. Andre elementer som personlige og familiære forhold påvirker også valget af boligform. Lauridsen, Nannerup og Skak har flere undersøgelser af faktorer, der giver større eller mindre sandsynlighed for, at man bor i en ejerbolig. Begrebet ejerbolig skal

forstås således, at man ejer den bolig, man bor i. I tabel 1 gengives et uddrag af en tabel fra Lauridsen, Nannerup og Skak (2008). Deres analyse baserer sig på kommunale tal og ser på forskelle i ejerboligandelen mellem kommunerne sammenholdt med en række forhold, der må formodes at påvirke andelen. Tabellen viser et uddrag af kildens tabel 5. Det mest interessante for ikke-økonomer er fortegnet for påvirkningen; tallenes størrelse afhænger af forhold, som det fører for vidt at beskrive her.

Da fortegnet er negativt for variabelen pris, betyder det, at kommuner, hvor prisen på en bolig er forholdsvis høj, alt andet lige vil have en ringere andel af husholdninger, der bor i ejerbolig. Det forekommer indlysende, men der er mange undtagelser. Tænk på Gentofte, her er huspriserne høje, og det samme er ejerboligandelen. Ejerandelen falder endvidere, hvis priserne på kort sigt, dvs. over det seneste år, er steget relativt meget i kommunen. Det peger på, at prisstigninger på kort sigt holder køberne tilbage. Men for prisstigninger over de seneste tre år (ej vist i tabel 1) er der den modsatte sammenhæng, som kan for-

Tabel 1: Udvalgte forhold, der påvirker andelen, der bor i ejerbolig i en kommune

Variabel	Påvirkning
Pris	-0,0370***
Kortsigtet prisændring	-0,0291***
Andel af indbyggere i almennyttige boliger	-0,0174***
Beskatningsgrundlag pr. indbygger	+0,0060***
Urbaniseringsgrad	-0,0047***
Ugifte i procent af indbyggere	-0,0307***
Førtidspensionsmodtagere i procent af indbyggere	-0,0098***
Statsborgere fra 3. lande per 10.000 indbyggere	-0,0019***

Note: Tre stjerner betyder, at der er en høj signifikant sammenhæng (positiv eller negativ) mellem variation i den pågældende variabel og variation i ejerboligandelen i en kommune. Populært kan man sige, at jo højere signifikansen er, jo færre undtagelser vil der være fra »hovedreglen«.

Kilde: Lauridsen, Nannerup og Skak, 2008.

klares med, at køberne nu melder sig, fordi der opstår forventninger om en fremtidig gunstig prisudvikling i kommunen.

Stiller kommunen relativt mange almennyttige boliger til rådighed for indbyggerne, reducerer det andelen, der bor i ejerbolig; mens et højt beskatningsgrundlag fremmer andelen, – uden tvivl fordi det afslører, at færre i den pågældende kommune er udelukkede fra ejerboligen på grund af økonomiske begrænsninger. Økonomiske forhold forklarer på lignende måde den negative indvirkning fra (relativt mange) ugifte, førtidspensionister og personer fra 3. lande i en kommune. Højere urbanisering, dvs. den andel af indbyggerne der bor i bymæssig bebyggelse, reducerer ejerboligandelen. Linneman (1986) forklarer det med højere omkostningseffektivitet for udlejerne, som bestyrer mange boliger, i forhold til boligejerne som blot bestyrer deres egen bolig. Når urbaniseringsgraden er høj, og folk bor tæt, vil den højere udlejer-effektivitet slå igennem, og gøre lejeboligen relativt billigere, og man får som følge heraf færre ejerboliger. Endnu en forklaring på færre ejerboliger i kommuner, hvor der er høj urbaniseringsgrad, kommer i den teoretiske model, som præsenteres nedenfor.

Den ønskede boligform

Center for Bolig og Velfærd gennemførte i

2008 en interviewundersøgelse hos 1500 personer over 14 år for at få viden om befolkningens boligønsker (Kristensen og Skifter Andersen, 2009). Lignende undersøgelser blev gennemført i 1986 og 2001, ligesom en mindre undersøgelse blev foretaget i 2009 for at se, om de voldsomme prisfald på (ejer-)boliger i 2008 og 2009, skulle have ændret ønskerne. Tabel 2 gengiver den ønskede boligform for boligen ifølge undersøgelserne.

Det fremgår af tabel 2, at der er et ret stabilt flertal på ca. 70 procent af de adspurgte, som ønsker at bo i en ejerbolig, mens ca. en femtedel foretrækker at bo til leje ifølge de tre seneste undersøgelser. Færrest, mellem 6 og 8 procent, foretrækker mellemformen andelsbolig. Tallene for 2009 viser endvidere, at det kraftige fald i priserne på ejerboliger, som var undervejs i 2008 og 2009, ikke har røkket ved flertallets ønske om at bo som ejere.

Den andel, der ønsker at bo i ejerbolig, overskrider vedvarende den andel på knap 60 procent af befolkningen over 14 år, som bor i ejerboliger i Danmark. At flere lejere, og måske også andelsbolighavere, ønsker at bo i ejerbolig er ikke overraskende. En del bor i lejebolig på grund af manglende økonomisk kapacitet, uanset at de foretrækker ejerboligformen. Andre har måske en forventning om, at de vil kunne flytte i ejerbolig, når deres

Tabel 2: Svarfordeling på ønsket ejerform i procent

Ønsket boligform	1986	2001	2008	2009
Ejerbolig	68	67	71	70
Andelsbolig	6	8	6	7
Lejebolig	12	20	20	18
Anden boligform	2	1	0	1
Ved ikke	12	4	2	4
Total	100	100	100	100

Note: Tallene for 2008 er gengivet efter Skifter Andersen (2009). Spørgsmålet lyder: Hvilken boligform ønsker du/husstanden sig om 5 år?

Kilde: Kristensen og Skifter Andersen, 2009; Skifter Andersen, 2009.

økonomi bedrer sig. Mange unge under uddannelse, som aktuelt er lejere, dels på grund af økonomien, og dels fordi høj mobilitet ved uddannelsens afslutning er en fordel, vil have et ønske om at skifte til ejerbolig, når de har fundet fast arbejde.

Når man spørger til bevæggrundene til at foretrække ejerboligformen, er muligheden for *frit at kunne disponere over sin bolig* af stor betydning for de fleste, idet over 90 procent anfører denne grund. Også *at kunne reparere og indrette hus og dyrke have* er af stor betydning for over 80 procent. Økonomiske overvejelser spiller også en rolle, idet over 80 procent anfører *at opnå økonomisk tryghed for familien* som bevæggrund. *At kunne investere i noget værdifast*, og *at kunne få værdien af forbedringer med sig*, anføres ligeledes som værende af betydning af over halvdelen af de adspurgte. Selv om ønsket om at bo i ejerbolig ikke svækkes af faldende boligpriser i 2008 og 2009, falder bevæggrunden *at kunne investere i noget værdifast* fra 67 til 57 procent blandt de adspurgte mellem 2008 og 2009.

Blandt de personer, der foretrækker lejeboligen, er den dominerende begrundelse, at lejeboligen *ikke kræver udbetaling*, hvorefter kommer, at man *kan få boligsikring samt lave boligudgifter*. Det kan være manglende økonomisk formåen, der spiller ind her, men det kan ikke udelukkes, at der for nogle personer er tale om et valg, hvor man hellere vil bruge sin indkomst og formue på andre forbrugsgoder end på det at bo. Forhold som *nemmere at komme af med* og *fri for at vedligeholde* spiller også en rolle for ønsket om at bo i lejebolig.

Glæden ved egen ejendom

Ovenstående gennemgang viser, at de økonomiske muligheder er en afgørende faktor for den valgte boligform. Men den viser også, at menneskenes børn er forskellige, og at nogle personer lægger mere vægt på muligheden

for at råde og regere over boligen end andre. En økonomisk model opstillet af Hansen og Skak (2008) tager udgangspunkt i denne forskellighed og postulerer, at boligejere alt andet lige (herunder lige indkomst) skal findes blandt de personer, som har størst glæde af at kunne råde og regere over deres bolig. De, der ejer deres bolig, kan ændre indretningen og udseendet af boligen og eventuelt have efter deres ønsker; mens de, der bor til leje, typisk har meget begrænsede muligheder for at ændre boligen. Det sidste skyldes, at det i en lejekontrakt er vanskeligt at give lejereren samme frihed (til f. eks. at brække gulve op og rive vægge ned efter forgodtbefindende) og samtidig sikre, at ejeren holdes skadesløs.

Det er klart, at under modellens forudsætninger, vil der være en velfærdsgevinst for mange ved at skifte fra en lejebolig til en ejerbolig. Privat ejendomsret til boliger åbner således for en velfærdsgevinst for en lang række borgere, og man kan påstå, at selve det at *tillade* privat ejendomsret til boligen som hovedregel vil være velfærdsfremmende. Der kan selvfølgelig være undtagelser: Den person, der udnytter sin ret til at fylde forhaven op med skrammel, har nok glæde af det, men påfører naboerne et velfærdstab, da det generer dem samtidig med, at kvarterets attraktivitet reduceres. Men hvis det er undtagelser fra hovedreglen, kan man omvendt sige, at en samfundsform, der ikke tillader privat ejendomsret til boligen, reducerer velfærden. Her ligger imidlertid ikke en velfærds-mæssig begrundelse for at *subsidiere* ejerboligen i forhold til andre boligformer.

Modellen siger også, at fordi ejere får megen glæde af hver kvadratmeter bolig, vil de efterspørge og sidde i større boliger end lejere. Endvidere vil ejerne søge ud fra byernes kerne, hvor kvadratmeterprisen er høj, og ud i periferien, hvor prisen per kvadratmeter hus er mindre. Begge dele stemmer pænt overens med det, vi empirisk kan observere.

Ejerskab og velbefindende

Kan man dokumentere, at det for mange mennesker gælder, at de bliver gladere, når de skifter boligform til en ejerbolig? Bloze og Skak (2010) har forsøgt sig med en analyse af data fra Levekårsundersøgelserne, som er interviewundersøgelser, der blev gennemført af SFI i samarbejde med Sociologisk Institut ved Københavns Universitet i årene 1976, 1986 og 2000. I alt 7.929 personer blev interviewede, hvoraf 2.335 deltog i alle tre spørgerunder, mens 2.109 kun deltog i to spørgerunder og resten kun i en runde. Undersøgelsen har ikke et direkte spørgsmål om, hvor tilfreds personen er med sit liv eller med sin bolig. I stedet anvendes svarene på fem spørgsmål: *Lider De ofte af stærk træthed? Lider De ofte af angstanfald? Er De næsten altid i dårligt humør? Lider De af dårlige nerver? Tager De ofte piller mod ovenstående?* Svarene bruges til at konstrue-

re en variabel for velbefindendet, der antager højere værdi jo flere nej svar, der kommer. I interviewene spørges endvidere til en lang række forhold, der dels vedrører boligen og dels vedrører personlige og familiære forhold, som må formodes at påvirke velbefindendet. Dataene fra interviewundersøgelserne er endvidere kørt sammen med registerdata, hvorved den skattepligtige indkomst er kommet med blandt variable, som kan have betydning for respondenternes velbefindende. Tabel 3, der er et uddrag af en større tabel i kilden, gengiver resultatet af en analyse for hvert af de tre år og viser, hvorledes forskelle i de anførte forklarende variable hænger sammen med forskelle i svarpersonernes velbefindende.

Som det kunne ventes, betyder helbredet meget for en persons velbefindende. De tre stjerner betyder høj signifikans, og det posi-

Tabel 3: Faktorer, der påvirker svarpersonens velbefindende

Variabel\År	1976	1986	2000
Helbred	+1,61***	+1,43***	+1,11***
Fysisk kondition	+0,09***	+0,15***	+0,17***
Mand	+0,37***	+0,20***	+0,44***
Alder	-0,04*	-0,04	-0,06***
Skattepligtig indkomst ¹⁾	+0,14***	+0,07*	+0,11**
Bor alene	-0,18	-0,28*	-0,29**
Dyrker sport	+0,37***	+0,37***	+0,39***
Har nære venner	+0,24***	+0,39***	+0,19*
Familiens socialklasse	-0,10**	-0,10**	-0,07**
Arbejdsløs	-0,06	-0,50***	-0,28**
Pensionist	-0,94***	-0,71***	-0,76***
Gener ved boligen	-0,06***	-0,08***	-0,10***
Bor i ejerbolig	+0,03	+0,34**	+0,38***

Noter: 1) Estimationen er foretaget på logaritmen af indkomsten. Tabellen viser et udvalg af variable fra en større tabel i kilden. Der er tale om en ordered logit regression med mellem 3000 og 4000 observationer hvert år. Signifikansniveauet stiger med flere stjerner: Tre stjerner betyder signifikans på 1 procentniveauet, to på fem procentniveauet, og en stjerne betyder signifikans på 10 procentniveauet.

Kilde: Bloze og Skak, 2010.

tive fortegn viser, at personer, der oplyser, at deres helbred er godt, også er personer med et højt niveau for velbefindendet. Personer, der har en god fysisk kondition, befinder sig ligeledes godt. Tabellen viser også, at mænd ligger på et signifikant højere niveau for velbefindendet end kvinder. Hvad årsagen til det er, må psykologer og medicinere udrede, men man skal huske, at det også kan skyldes forskellig tilbøjelighed til at fortælle interviewer, om man ofte er træt, i dårligt humør osv. Med hensyn til alderen er billedet mere sløret. Tilsyneladende falder velbefindendet med højere alder, men effekten er ikke signifikant forskellig fra nul for året 1986. Hvad man ikke kan se af tabeluddraget er, at der synes at være en tendens til, at den negative effekt på velbefindende af stigende alder aftager og vender, således at der kommer en positiv effekt groft regnet fra det tidspunkt, hvor hårene begynder at blive grå. Højere indkomst ses af mange som vejen til højere lykke, og tabel 3, der viser effekten på velbefindendet, giver støtte til den opfattelse om end med svingende styrke. Det at bo alene har derimod en negativ indflydelse på velbefindendet, og det bliver mere signifikant gennem årene. Det synes at være en god ide at dyrke sport; i hvert fald har de personer, der dyrker sport, et bedre velbefindende end andre. Også nære venner, med hvem man kan drøfte personlige problemer, synes at være godt for velbefindendet. Sociologerne har endvidere inddelt svarpersonernes familie i socialklasse på grundlag af den betydningsfuldhed, som den »bedst« ansatte i familien har. Klasse 1 og 2 er de højst rangerede og indeholder typisk højtuddannede, akademikere og ledere. Et højere nummer betyder således lavere rang, og det negative fortegn i tabel 3 fortæller, at lavere socialklasse er sammenfaldende med et lavere velbefindende for svarpersonen. Endelig er det ikke overraskende, at personer, der er uden for arbejdsmarkedet som arbejdsløse og pensionister, har et lavere velbefindende end andre.

Når det kommer til boligens egenskaber, betyder forhold som størrelsen målt ved antal værelser og boligens udstyr ingen større rolle, og variabler for disse forhold er derfor udeladt i det viste udsnit af kildens tabel. Derimod har gener i boligen som kulde, træk, os og andre forhold, der giver et dårligt indeklima, en klar negativ sammenhæng med respondentens velbefindende. Afsluttende kommer endelig den variabel, som denne artikel drejer sig om, nemlig boligejerskab, og for denne variabel viser tabellen en signifikant positiv sammenhæng mellem at bo i ejerbolig og respondentens velbefindende for årene 1986 og 2000, mens der ikke findes en sammenhæng signifikant forskellig fra nul – altså er der ingen sammenhæng – for året 1976. Nogen god forklaring på den manglende sammenhæng i 1976 er ikke let at give, men årstallet ligger midt imellem to energikriser, hvor der er meget høj inflation i landet og meget store kurstab på nye obligationslån, som førte til indførelsen af kontantlån. Det var en forholdsvis usikker tid for husejere. I 1986 var energikriserne overvundet, og det gik »ufatteligt godt«; så godt, at det blev nødvendigt at indføre kartoffelkuren med nye skrappe lånebetingelser for husejere. År 2000 er et mere stabilt år for boligejerne, og følger efter flere år med stigende boligpriser. Alt i alt kan man tolke analysens resultat således, at der er noget om, at personer i ejerbolig har det bedre end personer, der bor til leje, også når man kontrollerer for en lang række forhold, der påvirker velbefindendet, men den generelle økonomiske situation for boligejere kan svinge og påvirke billedet.

Et problem ved analyserne i tabel 3 er, at der er personlige forskelle mellem respondenterne. Det kan være sådan, at de personer, der bor i ejerbolig befinder sig bedre af andre grunde end dem, som er medtaget blandt de forklarende variable i analysen, herunder boligformen. Det er således ikke nødvendigvis boligformen, men måske boligejernes psyke, der gør, at de befinder sig på et højere niveau

for velbefindendet end personer, der bor til leje. En metode til at komme over dette problem er at foretage en analyse, der tager hensyn til niveauforskelle mellem de enkelte svarpersoners velbefindende, og i stedet baserer sig på ændringerne i hver persons velbefindende i sammenhæng med ændringer i de forklarende variable for de pågældende personer. Eventuelle forskelle i personernes udgangsniveau for velbefindende får således ingen betydning. I tabel 4 er vist et udsnit af resultaterne fra en sådan analyse.

Sammenligner man koefficienterne i tabel 3 med koefficienterne til de samme variable i tabel 4, fremgår det, at indvirkningen på velbefindendet fra de fleste forklarende variable er en del mindre, når man tager hensyn til individuelle forskelle mellem respondenterne. Faktisk taber de fleste variabel deres forklaringskraft. Når eksempelvis variabelen *nære venner* taber sin forklaringskraft, må forklaringen være, at nære venner afspejler, at per-

sonen har det godt (har en god psyke) og derfor har let ved at få nære venner. Det højere velbefindende kommer således ikke som en følge af, at man har nære venner. Også variable som fysisk kondition, indkomst, bor alene, dyrker sport, familiens socialklasse og arbejdsløshed mister deres forklaringskraft. Derimod bevarer helbredet sin positive indflydelse, og pensioniststatus har signifikant negativ indflydelse på velbefindendet. Med hensyn til boligforholdene, så er gener i boligen fortsat af stor betydning, og det er værd at bemærke, at det at bo i ejerbolig bevarer en signifikant positiv indflydelse på velbefindendet. Konklusionen bliver derfor, at uanset, at der kan være individuelle forskelle mellem svarpersonerne, er det blandt respondenterne således, at et liv i en ejerbolig typisk fører til en forbedring af velbefindendet i forhold til et liv i en anden boligform.

Analysen støtter den oven for omtalte teoretiske model, der baserer sig på individuelle forskelle, og siger, at personer, der skifter til ejerskab af deres bolig, typisk vil få forøget velfærd målt ved velbefindendet. Undersøgelsen medfører således konklusionen, at *tilladelse* til privat ejerskab af boligen er velfærdsfremmende. Men analysen giver ikke basis for en konklusion om, at det er velfærdsfremmende at *favorisere* ejerboligen. Favoriserer man ejerboligen – f.eks. ved en lav ejendomsværdibeskatning, vil nogle af de personer, som ikke føler, at der er en velfærdsgevinst ved at flytte i ejerbolig, gøre det alene for at opnå en beskatningsmæssig gevinst. Ja selv personer, som føler, at der er et mindre velfærds-mæssigt tab ved at flytte i ejerbolig, vil gøre dette for at få beskatningsgevinsten. Og det vil være velfærdsreducerende.

Ejerskab og social kapital

Ovenstående analyser gav ikke grundlag for en påstand om, at favorisering af ejerskab er velfærdsfremmende. Men det kan være sådan, at ejerskab fører til ændringer af folks

Tabel 4: Faktorer, der påvirker svarpersonens velbefindende

Variabel	Påvirkning
Helbred	+0.34***
Fysisk kondition	+0.03
Alder	-0.05**
Skattepligtig indkomst ¹⁾	+0.03
Bor alene	-0.06
Dyrker sport	+0.06
Har nære venner	+0.05
Familiens socialklasse	+0.002
Arbejdsløs	+0.07
Pensionist	-0.21***
Gener ved boligen	-0.02**
Bor i ejerbolig	+0.11**

Note: Estimationen er foretaget på logaritmen af indkomsten. Tabellen viser et udvalg af variable fra en større tabel i kilden. Der er tale om en fixed effect analyse med 2654 observationer.

Kilde: Bloze og Skak, 2010.

adfærd, som er ønskelige for samfundet. Måske fører boligejerskab til mindre kriminalitet, større valgdeltagelse og større involvering i sociale netværk. I teorien skulle boligejere være mere interesserede i aktiviteter, der sikrer eller forøger værdien af deres ejendom, og denne interesse har de til fælles med andre ejere. En person uden ejendom kan engagere sig i tyveri, men hvis han bliver ejer, kan interessen skifte til at beskytte ejendom mod tyveri. Han vil også blive mere interesseret i at deltage i aktiviteter fælles med andre ejere med det formål at bevare og forbedre boligkvarterets status. Det er sådanne overvejelser, der kan få politikere til at favorisere ejerboligen.

Dietz og Haurin (2003) giver en oversigt over de mange undersøgelser, der er gennemført på området. Empirisk er det vanskeligt at nå faste konklusioner om sammenhængene. Er det boligejerskabet, der forøger menneskenes sociale kapital, – eller sorterer menneskene sig således, at det er mennesker med høj social kapital, der bliver boligejere? Lauridsen, Nannerup og Skak (2007) ser på kriminalitet og ejerandele i danske kommuner uden at få et entydigt svar. De påviser en negativ sammenhæng mellem ejerboligandelen og berigelses- og voldskriminaliteten per indbygger, men det er vanskeligt at finde en entydig kausalitet. Der er en tendens til, at højere ejerboligandel reducerer kriminaliteten i en kommune, men det kan skyldes, at folk ikke vil etablere sig som ejere der, hvor kriminaliteten er høj. Hvad, der forårsager hvad, er uafklaret. En klassiker på området er DiPasquale og Glaeser (1999), der stiller det provokerende spørgsmål: Er boligejere bedre borgere? Med udgangspunkt i amerikanske data påviser de, at boligejere har større deltagelse i (ikke faglige) foreninger, bedre kender navnet på skolens leder og deres politikere, har større deltagelse i lokale valg og deltagelse i løsning af lokale problemer. De går også mere i kirke og har pistoler, – en adfærd som næppe opfattes som specielt ønskelig i Dan-

mark. DiPasquale og Glaeser påviser endvidere, at en del af effekten hænger sammen med, at ejere er mindre mobile og dermed får stærkere tilknytning til det pågældende lokalområde. Lignende resultater opnår DiPasquale og Glaeser med brug af tyske paneldata, som yderligere giver dem mulighed for at gennemføre en analyse på linje med den i tabel 4 oven for viste for velbefindendet. Her finder de med kontrol for individuelle forskelle, at boligejerskab fremmer deltagelse i lokale sociale aktiviteter og deltagelse i politisk aktivitet. En nyere undersøgelse af Engelhardt, Eriksen, Gale og Mills (2009) stiller spørgsmålstejn ved nogle af effekterne, men ikke alle, så ønsket om mere social kapital kan bruges af politikerne som et argument for en favorisering af ejerboligen.

Lignende danske undersøgelser foreligger mig bekendt ikke, men hvis sammenhængen også gælder i Danmark, leder det let til en selvforstærkende spiral: Politikere favoriserer ejerboligen med argumentet, at det fremmer en adfærd, som er ønskelig i vores demokratiske samfund. Den ønskelige adfærd fører til en overrepræsentation af boligejere blandt politisk aktive, som ønsker at favorisere ejerboligen med argumentet, at ... osv. På den baggrund er det naturligvis vanskeligt for økonomer at komme igennem med forslag om at forøge ejendomsværdibeskatningen.

Ejernes mobilitet og opsparing

I det foregående blev det anført, at boligejernes sociale adfærd hænger sammen med, at deres mobilitet er lavere end lejernes. En fleksibel markedsøkonomi kræver imidlertid, at produktionsfaktorerne, herunder arbejdskraften, kan bevæge sig derhen, hvor afkastet er størst. Lav mobilitet reducerer således den produktion, der kan skabes med en given mængde arbejdskraft og kapital. Andrew Oswald (1999) sammenlignede for godt ti år siden de industrialiserede lande og fastslog, at en omkostning ved en høj ejerboligandel er høj arbejdsløshed, og gav den manglende

mobilitet blandt boligejere skylden. For Danmark synes sammenhængen ikke så ligetil; Munch, Rosholm og Svarrer (2006 og 2008) finder tilsvarende for danske data, at boligejere har lavere mobilitet end lejere. En oplagt forklaring på boligejeres lavere mobilitet er de høje handelsomkostninger, der følger med at flytte fra en ejerbolig til en ny. Men hvis boligejere hovedsagelig er personer, som ønsker stabilitet, dvs. ikke ønsker at flytte så meget, vil de som arbejdsløse også søge mere intenst efter arbejde på det lokale arbejdsmarked og måske være villige til at arbejde til en lavere løn; desuden de vil være tilbøjelige til pendle over længere afstande end lejere. Ønsket om stabilitet kan også omfatte deres arbejdsliv, således at de ikke ønsker at skifte job så ofte som lejere. Alle disse træk bekræftes af danske data, med den konklusion, at den manglende mobilitet blandt boligejere ikke entydigt kan siges at forårsage højere arbejdsløshed i landet. Derimod vil mere og længere pendling mellem boligen og jobbet være ressourcekrævende, og derfra får vi en negativ effekt af boligejerskab.

Den lavere mobilitet blandt boligejere giver sig andre udslag. Således bliver ældre husejere længere tid i deres bolig, og efterspørger således mindre ældrepleje i en dertil indrettet »ekstern bolig«. Rouwendal og Thomese (2010) påviser denne effekt med udgangspunkt i hollandske data, hvor de kontrollerer for forskelle i helbredssituationen og en række andre forhold, som må formodes at påvirke efterspørgslen efter ekstern ældrepleje. Årsagen til den lavere efterspørgsel efter ekstern ældrepleje skal formentlig søges i en særlig stærk tilknytning til den ejede bolig, som medfører, at ikke mindst de mentale omkostninger ved at flytte er store for ejere. Da ekstern ældrepleje er dyrere end pleje i egen bolig, ligger der her en besparelse, som påvirker de kommunale budgetter positivt og i et omfang, der stiger i takt med en voksende ældre befolkning.

Afsluttende kan det anføres, at Di, Belsky og Liu (2007) ud fra amerikanske data finder, at overgangen til boligejerskab giver en stærkere formueopbygning. Det er ikke ubetinget sådan, f. eks. vil en aktieplacering i gennemsnit give et højere afkast efter skat end køb af en bolig. Men boligen er et forholdsvis sikkert pant og giver derfor boligejeren mulighed for at låne mere end aktieinvestoren – dvs. få en højere gearing af investeringen. Hertil kommer, at nye boligejere i mange tilfælde accepterer en opsparingskontrakt i form af et lån med afdrag i forbindelse med købet af boligen.

Med en større opsparing bliver boligejere potentielt bedre i stand til at forsørge sig selv i alderdommen, hvilket mange regeringer med tidens slukne offentlige kasser uden tvivl sætter pris på. EU's syvende rammeprogram har et DEMHOW projekt, som tager spørgsmålet op og ser på den demografiske udvikling mod flere ældre og betydningen af boligejerskab i medlemslandene. Et af resultaterne fra DEMHOW er, at den opsparede boligkapital i de europæiske lande i almindelighed ikke frigives ved optagelse af nye lån i forbindelse med pensionering, sådan som det typisk sker for formue, der er placeret i værdipapirer. I Danmark, som har en i europæisk sammenligning høj belåning af boligerne, er brug af tillægsbelåning med basis i husets friværdi mere udbredt. Ældre danske boligejere bruger således i lidt større udstrækning af deres egenkapital, som det er vist andetsteds i dette nummer. Herudover giver boligformuen et afkast i form af et højt boligforbrug i alderdommen, og ofte realiseres noget af formuen til andet forbrug ved at vedligeholdelse undlades, og boligen nedslides.

Privat ejendomsret er velfærdsfremmende, men skal den fremmes?

I Danmark er lidt over 50 procent af boligerne ejerboliger, hvilket er en lav andel i sammenligning med andre industrialiserede lande. Undersøgelser viser endvidere, at den an-

del af befolkningen, som ønsker at bo i ejerbolig er noget højere end den andel, der faktisk bor i ejerbolig.

De senere års mere liberale politiske vinde førte under boligprisernes opgang til en stadig stærkere subsidiering af ejerboligen som følge af den fastlåste ejendomsværdibeskatning. Empirien viser, at der for mange borgere er en velfærdsmæssig gevinst ved at skifte fra en lejet bolig til en ejerbolig; og der er også noget, der tyder på, at en ønsket adfærd i et demokratisk samfund som engagement i lokale sociale aktiviteter og politik fremmes ved privat ejerskab af boligen. Det forhold, at boligejere ønsker flere kvadratmeter boligareal og derfor typisk flytter ud i byernes periferi betyder imidlertid, at flere ressourcer må anvendes til transport. Men boligejeres lavere mobilitet i forhold til lejere er ikke nødvendigvis medvirkende til større arbejdsløshed, da deres incitament til både at søge nye og fastholde eksisterende jobs er større. Boligejere efterspørger desuden mindre ekstern ældrepleje, og noget tyder på, at købet af en bolig fører til en efterfølgende større formueopbygning, som kan være til gavn for et samfund med en stigende ældrebyrde.

Alt i alt må man konkludere, at det er velfærdsfremmende at tillade privat ejerskab af boliger, ligesom der kan peges på flere for samfundet ønskelige effekter af boligejerskab. Men ulemper som øget pendling gør, at man ikke med sikkerhed kan sige, at det er velfærdsfremmende at favorisere ejerboligen i form af en specielt gunstig beskatning af boligejerne.

Note

1. Erlandsen, Lundsgaard og Hüfner (2006) indregner også en betydelig subsidiering af andelsboligerne, der ikke betaler ejendomsværdiskat.

Referencer

Annaniassen, E. (2006), »Norge – det socialdemokratiske ägerlandet«, i Bengtsson, B., Annaniassen,

E., Jensen, L., Rounavaara, H. og Sveinsson, J. R. *Varför så olika? Nordisk bostadspolitik i jämförande historiskt ljus*, Malmö: ÉGALITÉ: 159-218.

Atterhög, M. (2005), »Importance of government policies for home ownership rates. An international survey and analysis«, Working Paper No. 54, Section for Building and Real Estate Economics, Department of Real Estate and Construction Management, School of Architecture and the Built Environment, Royal Institute of Technology.

Bloze, G. og Skak, M. (2010), »Does home ownership raise welfare?«, Discussion Papers on Business and Economics 5/2010, Department of Business and Economics. University of Southern Denmark.

DEMHOW. A research project funded by the European Union under the Socio-Economic and Humanities theme of its Framework 7 programme, <http://www.demhow.bham.ac.uk/index.shtml>.

Det Økonomiske Råd (2005), *Dansk Økonomi, Efterår 2005*, København.

Di, Z.X., Belsky, E. og Liu X. (2007), »Do homeowners achieve more wealth in the long run?«, *Journal of Housing Economics*, 16: 274-290.

Dietz, R.D. og Haurin D.R. (2003), »The social and private micro-level consequences of homeownership«, *Journal of Urban Economics*, 54: 401-450.

Engelhardt, G.V., Eriksen, M.D., Gale, W.G. og Mills, G.B. (2010), »What are the social benefits of homeownership? Experimental evidence for low-income households«, *Journal of Urban Economics*, 67: 249-258.

European Central Bank (2003), *Structural factors in the EU housing markets*, March 2003.

European Mortgage Federation (2010), *Hypostat 2008*, <http://www.hypo.org/Content/default.asp?PageID=524>.

DiPasquale, D. og Glaeser, E.L. (1999), »Incentives and Social Capital: Are Homeowners better Citizens?«, *Journal of Urban Economics*, 45: 354-384.

Hansen, J.D. og Skak, M. (2008), »Adaptation investments and homeownership«, *Journal of Housing Economics*, 17: 102-115.

Institut for Menneskerettigheder (2010), *Om ejendom og ejendomsret*, <http://menneskeret.dk/internationalt/till%c3%a6gsprotokoller/protokol+nr+1/1+beskyttelse+af+ejendom/om+ejendom+og+ejendomsret>

Kristensen, H. og Andersen, H. Skifter (2009), *Be-*

- folkningens boligønsker*, Center for Bolig og Velfærd. Realdania Forskning. August 2009.
- Lauridsen, J., Nannerup, N. og Skak, M. (2007), »Kriminalitet og andelen af boligejere i lokalområdet – er der en sammenhæng?«, *Samfundsøkonomen*, 5: 19-23.
- Lauridsen, J., Nannerup, N. og Skak, M. (2008), »Hvad bestemmer ejerboligandelen i danske kommuner?«, *Nationaløkonomisk Tidsskrift*, 146: 1-21.
- Linneman P (1986), »A New Look at the Homeownership Decision«, *Housing Finance Review*, 5: 159-187.
- Lunde, J. (2005), »Ejerboligen – en boligform på langsom tilbageskridt«, *IF-Nyt 2005*. Institut for Finansiering. CBS. Frederiksberg, pp. 48-53.
- Munch, J.R., Rosholm, M. og Svarrer, M. (2006), »Are Homeowners really more Unemployed?«, *The Economic Journal*, 116: 991-1013.
- Munch, J.R., Rosholm, M. og Svarrer, M. (2008), »Home ownership, job duration, and wages«, *Journal of Urban Economics*, 63: 130-145.
- Erlandsen, E., Lundsgaard, J. og Hüfner, F. (2006), »The Danish housing market: less subsidy and more flexibility«, *OECD Economics Department Working Papers*, No. 513, OECD Publishing.
- Oswald, A.J. (1999), *The Housing Market and Europe's Unemployment: A Non-Technical Paper*, Department of Economics, University of Warwick, United Kingdom.
- Rouwendal, J. og Thomese, F. (2010), »Homeownership and demand for long-term care« *Tinbergen Institute Discussion Paper* (under udgivelse).
- Skifter Andersen, H. (2009), *Har boligkrisen ændret boligpræferencerne 2008-09?*, Center for Bolig og Velfærd. Realdania Forskning. Oktober 2009.
- Voigtländer, M. (2009), »Why is the German Homeownership Rate so Low?«, *Housing Studies*, 24: 3: 355-372.