

Boligmarkedet — teori og virkelighed*

Hans Skifter Andersen

Artiklen beskriver en række forhold der er specifikke for boligmarkedet, og som har betydning for hvorledes det fungerer. Det påvises at boligmarkedet har nogle indbyggede funktionsproblemer, som ikke løses blot ved en liberalisering af markedet. Dette fører frem til en kritik af forskellige opfattelser af hvorledes et frit boligmarked fungerer, således som de bl.a. er kommet til udtryk i en redegørelse fra Det Økonomiske Råds Formandsskab i 1970. Artiklens hovedkonklusion er, at vi ikke fortsat kan basere dansk boligpolitik på teoretiske analyser af boligmarkedet. Der er et stærkt behov for egentlige undersøgelser af det danske boligmarkeds struktur og den potentielle efterspørgsel efter boliger indenfor forskellige dele af markedet.

Indledning

Der er i de senere år fremkommet en betydelig litteratur om boligmarkedet i England og USA, som har et andet udgangspunkt for analyser af markedet end traditionel økonomisk markedsteori, idet de ikke bygger på antagelser om at der tilnærmelsesvis er fuld konkurrence og ligevægt på markedet. Disse analyser er koncentreret om at undersøge hvordan markedet fungerer i praksis: Hvilke faktorer skaber efterspørgslen og boligudbuddet, hvilke husstande har adgang til hvilke dele af markedet, hvorledes sker samspillet mellem udbud og efterspørgsel og hvilken sammenhæng er der mellem forskellige dele af markedet, specielt mellem nybyggeriet og den ældre boligmasse¹). Der er igennem disse undersøgelser fremkommet ny viden om hvordan boligmarkedet fungerer, som også kan have interesse i en dansk sammenhæng, på trods af afgørende forskelle mellem boligmarkedet i Danmark og i disse andre lande.

1. Som hovedeksponenter for denne forskning kan nævnes den omfattende undersøgelse af det engelske marked udført af A. Murie et. al. [39], og de amerikanske undersøgelser af W. G. Griegsby [25] og C. Clifton [8].

* Foredrag ved Nordisk Økonomisk Byggeforskningsseminar 1976.

Hvad er boligefterspørgsel?

Boligefterspørgslen er rettet mod en lang række ydelser og egenskaber ved boligerne, der kan være mere eller mindre betydningsfulde for forskellige husstande. Man kan sige at boligefterspørgslen indeholder en række elementer, der ikke kan sammenlignes og derfor af efterspørgeren må vurderes uafhængigt af hinanden. Normalt skal disse efterspørgselselementer tilfredsstilles ved en enkelt transaktion på markedet, hvilket sætter efterspørgeren i en meget kompliceret situation. Valget mellem forskellige boliger må foretages ved en samtidig vurdering af boligernes egenskaber og prioritering af disse egenskabers betydning.

Egenskaber ved boligen der kan have betydning for efterspørgslen kan sammenfattes i følgende hovedgrupper:

1. *Egenskaber ved selve lejligheden:* Boligens areal, rummenes fordeling og størrelse, bygningens og boligens fysiske tilstand, (lysforhold, støj-, luft- og varmeisolering), installationernes kvalitet, boligudstyret og private eller fælles adgangsforhold, bad, køkken og toilet.
2. *Boligens placering i de umiddelbare omgivelser:* Hustype, husets udseende, udendørs opholdsarealer (private, fælles eller slet ingen), trafikforhold (sikkerhed, tilkørselsforhold), luft, lys og støj.
3. *Det lokale område:* Bebyggelsens karakter, størrelse og udseende, vedligeholdelsesstandarden i området, servicefaciliteter (butikker, vaskerier, skoler, børnehaver og anden offentlig service), adgang til grønne områder, livsstil, status og socialt miljø i det lokale område.
4. *Boligens geografiske placering:* – transportforbindelser, rejseafstand og -muligheder til arbejdsplads, indkøbscenter, kulturelle centre o. a.
5. *Økonomiske forhold:* Boligudgifterne, besiddelsesformen (boligen som investeringsgode), transportudgifter, udgifter forbundet med den geografiske placering iøvrigt (skatter o. a.).

Denne lange liste illustrerer boligefterspørgslens kompleksitet. Det er ikke alle de nævnte forhold der har lige stor betydning, men et stort antal af dem må antages at spille en ganske betydelig rolle.

Efterspørgerens betalingsevne og præferencer i relation til alle de nævnte egenskaber ved boligen medfører, at det er bestemte boliger på markedet som er det foretrukne mål for hans boligefterspørgsel, medens andre boliger på markedet er mindre tilfredsstillende for ham. Det sker imidlertid ofte på boligmarkedet, at en efterspørger ikke er i stand til at skaffe sig en bolig af den type han ønsker, men må tage en bolig der er dyrere eller anderledes end den foretrukne. Dette er en følge af begrænsninger i boligudbuddet og uligevægt i dele af markedet. Det er derfor nødvendigt at skelne mellem den efterspørgsel, der

kommer til udtryk på markedet ved omsætningen af boliger, og den efterspørgsel der ville være kommet til udtryk, hvis efterspørgerne frit kunne vælge den boligtype på markedet der passede bedst til deres krav til boligens egenskaber og pris. Jeg vil anvende betegnelsen »effektiv efterspørgsel« om den først nævnte. Når jeg i det følgende skriver om »efterspørgsel« tænker jeg derfor på den sidstnævnte, som er et udtryk for efterspørgerens reelle præferencer og hans betalingsvilje²). Dette må ikke forveksles med begrebet boligbehov.

Boligefterspørgslens struktur

Boligefterspørgslen kan have et vidt forskelligt indhold hos forskellige husstande. Dette skyldes først og fremmest at husstandene ikke har samme livssituation og de samme økonomiske ressourcer.

Boligefterspørgslen hos forskellige husstande er undersøgt ved 3 forskellige metoder:

1. Undersøgelse af hvordan husstandene rent faktisk bor.
Denne metode giver misvisende resultater, først og fremmest fordi husstandenes efterspørgsel kan have ændret sig betydelig siden indflytningen i den nuværende bolig.
2. Undersøgelse af boligvalg hos husstande der netop er flyttet.
Må antages at give betydeligt bedre resultater end 1., men forudsætter ligesom 1., at markedet er i stand til fuldt ud at tilfredsstille efterspørgslen fra den enkelte husstand, dvs. at den fundne boligs egenskaber er i overensstemmelse med husstandens præferencemønster. Desuden behøver de flyttende husstande ikke at være repræsentative for de ikke-flyttende.
3. Undersøgelse af boligønsker og -præferencer hos forskellige husstande.
Denne metode skulle give et billede af efterspørgslen uafhængigt af markedssituationen. Til gengæld er besvarelsene ikke helt realistiske, fordi husstanden ikke befinder sig i en konkret valgsituation. I nogle af undersøgelserne³) har man forsøgt at frembringe en sådan ved at præsentere husstandene for nogle konkrete boligeksempler.

På trods af mangler ved undersøgelsesmetoderne giver resultaterne fra disse undersøgelser alligevel et nogenlunde klart billede af boligefterspørgslen, som svarer til det man kunne forvente ud fra en rent teoretisk analyse.

2. I den engelske undersøgelse af A. Murie et. al. [39] anvendes begrebet »orienteret mod« i stedet for efterspørgsel. Man taler om, at visse husstande er orienteret mod bestemte boliger på markedet, som de foretrækker at bosætte sig i.
3. Et svensk og et dansk eksempel er P. Krantz og P. Frösslund: »Boendepreferencer i Stockholm« [30] og S. Martini: »Nyere forstadsmiljøer« [37].

Der anvendes forskellige baggrundsvariable til beskrivelse af husstandenes situation: Husstandsstørrelse, familiesituation, alder, socio-økonomisk gruppe, beskæftigelse, økonomiske forhold. Betydningen af disse variable kan ikke undersøges uafhængigt af hinanden, fordi de i en vis udstrækning er korrelerede. En almindelig fremgangsmåde er at kombinere de første 3 variable i en variabel der angiver, hvor en husstand befinder sig i familiens livscyklus⁴). Indtægt og beskæftigelse er i en vis udstrækning også korreleret med faserne i denne livscyklus. I grove træk er sammenhængen mellem boligefterspørgsel og livscyklus følgende:

- Fase 1. Ung og ugift: Lav boligudgift og central placering af boligen prioriteres højt. Boligens og omgivelsernes fysiske kvaliteter har mindre betydning. Næsten kun efterspørgsel efter udlejningsboliger eller ejerlejligheder.
- Fase 2. Unge par: Ønsker en bedre standard for selve boligen. Mere interesseret i det sociale miljø i det lokale område. Vil acceptere en højere boligudgift end de ugifte. Begyndende efterspørgsel efter énfamiliehuse.
- Fase 3. Familier med børn i alderen 0–7 år: I denne fase sker der en kraftig ændring i husstandens efterspørgsel. Hensynet til børnenes opvækstmuligheder medfører at efterspørgslen rettes mod boliger der er større, har en bedre standard, og som ligger i bedre og mere fredelige omgivelser. Familielivet betyder, at man tilbringer en større del af sin tid i boligen og har mindre behov for at bo centralt. Behovet for adgang til offentlig og privat service stiger.
Husstandenes indkomst er i mange tilfælde stigende, viljen til at betale store boligudgifter endnu mere. En stor del af efterspørgslen er rettet mod énfamiliehuse.
- Fase 4. Familier med børn i alderen 8–16 år: I denne fase sker der som regel ikke nogen ændringer i familiestørrelsen, som kan medføre nye krav til boligens størrelse eller til boligens standard i almindelighed. Hvis husstanden har en boligefterspørgsel der ikke er tilfredsstillet er det et »efterslæb« fra den forrige fase. Stigende indtægter muliggør tilfredsstillelsen af et ønske om at bo i énfamiliehus og opnå en ejerboligsituation.
Imidlertid kan man på dette livsstadie observere et forhold som er generelt for alle lande, – uanset om markedet er reguleret eller ej – mobiliteten blandt husstandene er faldende⁵), også for husstande der må anses for at have utilfredsstillende boligforhold. Når man har boet

4. F. eks. D. R. Friedland: »Residential mobility and home purchase« [21] og J. B. Cullingworth: »Housing and labour mobility« [13].

5. Se f. eks. P. H. Rossi: »Why families move« [59], og Statistiske Sentralbyrå: »Flyttemotivundersøgelsen 1972, rapport nr. 2, teori og metode« [64].

i en bolig gennem længere tid udvikler man en tilknytning til den bolig og det område man bor i, der gør at den bolig man har får en værdi i sig selv, som kan blive dominerende set i forhold til utilfredsstillende forhold. Et andet forhold, som virker mobilitetshæmmende, er ønsket om at undgå skoleskift for børnene, som er i den skolepligtige alder.

Fase 5. Familier med børn over 16 år: Ekspansionen i familiens bolig efterspørgsel er hørt op og der er forventninger om, at pladsbehovet vil være faldende. Selv husstande med ret utilfredsstillende boligforhold vil derfor ikke være tilbøjelige til at forsøge at forbedre deres bolig-situation. Mobiliteten i denne gruppe er lav.

Fase 6. Ældre par og enlige uden børn: Behovet for en mindre bolig er stort, men tilknytningen til boligen og det lokale område er så stærk, at de fleste bliver boende, hvis de har råd til det. Det er her af betydning at mange af de ældre nu bor i den ældre og dårligere del af bolig-massen hvor boligudgifterne er relativt lave. I Danmark er det ofte blevet fremført, at den økonomiske fordel som huslejerreguleringen giver boligtagere i de ældre udlejningsboliger er hovedårsagen til den lave mobilitet. På det amerikanske boligmarked, hvor huslejefastsættelsen normalt er fri, findes den laveste mobilitet imidlertid blandt husstande over 60 år og den allerlaveste blandt lejerne i denne alders-gruppe⁶).

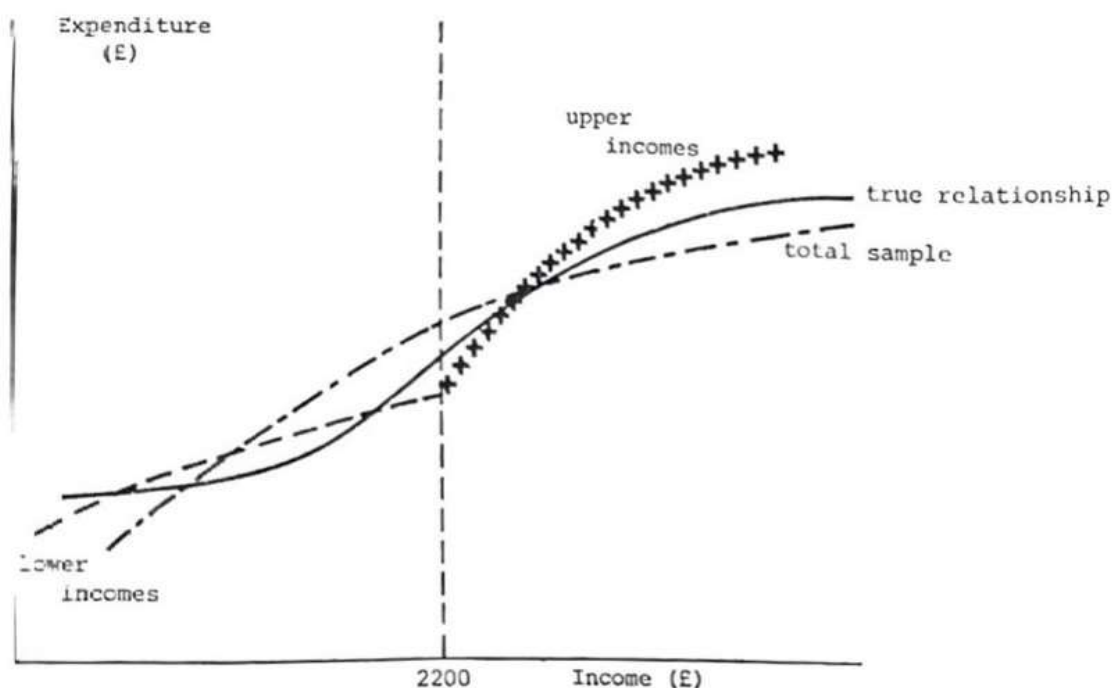
Hvis de ældre ønsker at flytte, foretrækker de en bolig i samme lokale område eller centralt placeret.

Indkomsten er afgørende for husstandens muligheder for at tilfredsstille sin bolig efterspørgsel. Men den del af indkomsten som husstandene er villige til at ofre på boligforbruget varierer ganske betydeligt. To nyere undersøgelser af flyttende husstande i USA og England belyser dette, samt forholdet mellem indkomst og boligudgift med stigende indkomster⁷). Tendensen er at boligudgiften stiger stærkt med indkomsten i den laveste indkomstgruppe. Stigningstakten er en smule faldende i begyndelsen af middelindkomstgruppen, men derefter viser boligudgiften en stærkt stigende tendens. Endelig flader stigningen ud i de højeste indkomstgrupper.

6. Fredland [21], p. 59.

7. Disse undersøgelser er C. Clifton, »Towards a model of the housing market« [8], og M. Ball og R. Kirwan: »The economics of an urban housing market«, [3].

Figur 1



Figur 1: Boligudgiftens gennemsnit i forskellige indkomstgrupper hos nyligt flyttede husstande i Bristol 1972. Fra Ball og Kirwan [3].

Forklaringen på denne »uregelmæssige« udvikling er, at i middelindkomst-intervallet sker der i mange tilfælde et skift fra lejer- til ejerboliger. Efterspørgslen efter énfamiliehuset og boligen som investeringsgode slår igennem hos flere og flere husstande, som ofrer en betydelig større del af indkomsten for at tilfredsstille denne efterspørgsel. Dette viser sig også ved, at boligudgiftens andel af indtægten er stærkt varierende i dette indkomstinterval. Variationen er mindre, men også stor i den laveste indkomstgruppe, mens de højeste indtægter har en lavere variation.

En hovedårsag til variationen er, at husstande i samme indkomstgruppe kan befinde sig i helt forskellige livscyklusfaser med forskellige krav til boligen. Husstande, der har en lavere socio-økonomisk status og dermed generelt et lavere indkomstniveau, vil være tvunget til at vente længere med at tilfredsstille den boligefterspørgsel der udvikler sig til fase 3 af deres livscyklus. De vil samtidig være tvunget til at søge de primære elementer i deres efterspørgsel tilfredsstillet i den billigste ende af markedet. Dette giver sig blandt andet udtryk i at husstande med lavere status søger bolig i bestemte byområder, hvor priserne er lavere for de primære boligydelse. Boligmarkedet bliver opdelt i lokale delmarkeder for forskellige statusgrupper.

En anden årsag til at man observerer varierende boligudgifter på samme indtægtsniveau er uligevægt på markedet. Hvis der er overefterspørgsel efter visse

boliger må en del af efterspørgslen tilfredsstilles ved hjælp af andre boliger, der måske ligger i et andet prisleje end de foretrukne. Specielt nydannede husstande er ofte i en situation, hvor deres bolig efterspørgsel skal tilfredsstilles ved en eller anden bolig på markedet. Disse husstande vil derfor oftere være tvunget til at tage en bolig, der er enten dyrere, eller dårligere og billigere, end de foretrækker. Denne antagelse støttes af resultaterne fra den nævnte undersøgelse af nyligt flyttede husstande som blev foretaget i Bristol af Ball og Kirwan [2]. En analyse af de nydannede husstande viste en meget stor variation i boligudgiften hos husstande med samme indkomst, samt et lavere gennemsnit end de øvrige husstande i samme indkomstgruppe.

Dette var kun nogle hovedtræk i en beskrivelse af den stærkt differentierede bolig efterspørgsel, som findes blandt husstande. Denne differentiering kommer til udtryk på boligmarkedet ved at det er bestemte grupper af boliger som er det foretrukne mål for den enkelte husstands efterspørgsel, og ved at andre boliger på markedet er helt uacceptable eller udenfor husstandens rækkevidde. Derimellem ligger et bredt spektrum af boligmarkedet, som ikke kan tilfredsstille den enkelte husstands efterspørgselsmønster, men som kan eller må accepteres i mangel på bedre muligheder. Man kan på denne baggrund tale om, at den totale efterspørgsel på boligmarkedet har en vis struktur, der er en følge af den øjeblikkelige husstandssammensætning og indkomstfordeling.

Boligudbuddet

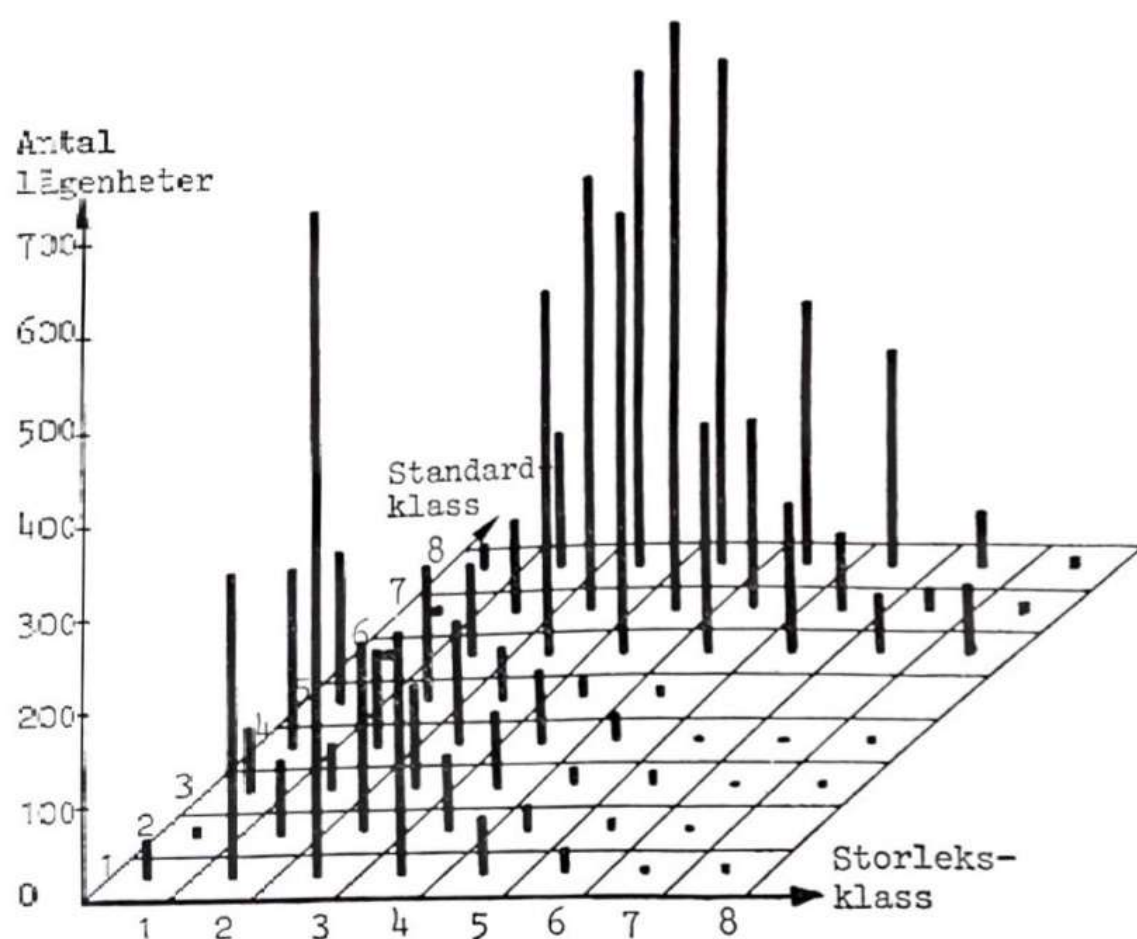
Boligforbruget er overvejende bestemt af sammensætningen af den ældre del af boligmassen. Ca. 65 % af den nuværende danske boligbestand er opført før 1960, 25 % før 1919, 20 % i perioden 1920 til 1940 og 20 % i tiden fra 1941 til 1960. Man kan således sige, at det er den historiske udvikling i bolig efterspørgslen og boligbyggeriet, der i overvejende grad har skabt den markedsstruktur, som vi har på boligmarkedet idag. Denne struktur ændres kun marginalt af det årlige nybyggeri, som i øjeblikket årligt tilfører markedet et antal boliger svarende til mindre end 2 % af den eksisterende boligmasse. Hertil kommer de ændringer som skabes ved modernisering af utidssvarende boliger. Ifølge en opgørelse fra Statens Byggeforskningsinstitut⁸⁾ blev der f.eks. i perioden 1960-70 årligt installeret centralvarme i ca. 40.000 boliger, svarende til en årlig ændring af 2,5 % af boligerne bygget før 1960.

Hvilken betydning strukturen i boligudbuddet har for den effektive efterspørgsel kan belyses ved et svensk eksempel fra betænkningen »Konsumptionsmønstret på bostadsmarknaden»⁹⁾. Her gennemfører den svenske økonom Per Holm først en analyse af, hvorledes boligmassen i en provinsby er struktureret efter standard og størrelse.

8. H. Vestergaard: »Ændringer i boligernes installationsforhold - udviklingen siden 1960« [72].

9. P. Holm: »Bostadsmarknaden i ett expanderande samhälle« [27], p. 74 og 125.

Figur 2



Figur 2: Boligmassens fordeling på standard og størrelse i en svensk provinsby, fra P. Holm: »Bostadsmarknaden i ett expanderande samhälle» [27].

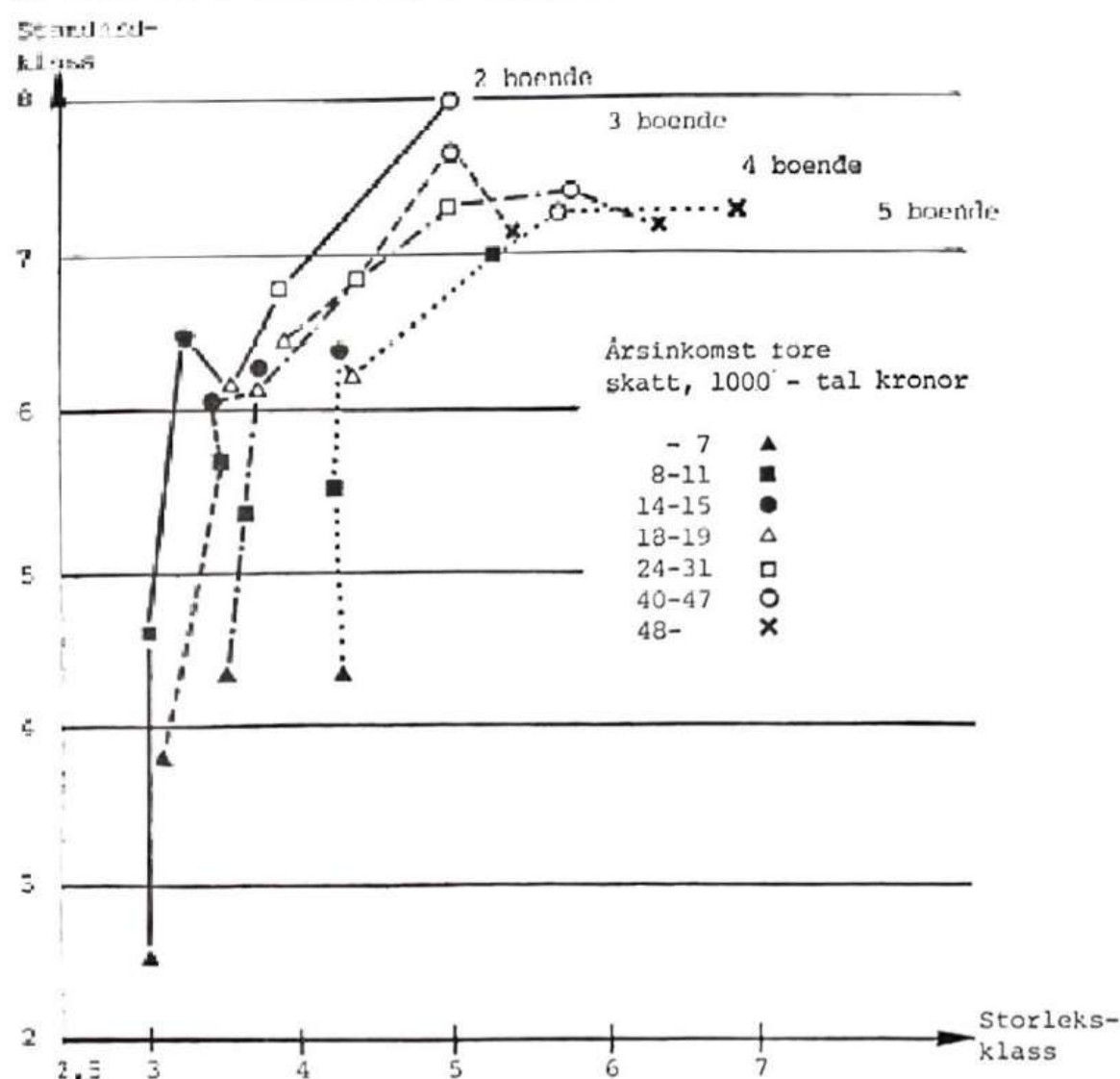
Figuren illustrerer, hvorledes boligmassen på dette tidspunkt (1958) var koncentreret omkring små dårlige lejligheder der også var billige, samt større lejligheder af bedste kvalitet i højeste prisleje.

Senere i betænkningen foretager P. Holm en analyse af sammenhængen mellem husstandenes indtægt, og størrelse/kvalitet af deres bolig, som illustreres ved figuren på side 43.

Per Holm konkluderer på baggrund heraf, at de lavtlønnede, som boede både dårligt og småt, vil efterspørge større kvalitet når indtægten stiger. Først når kvaliteten har nået et bestemt niveau vil de efterspørge mere boligareal.

Sammenligner man med den foregående figur, ser man imidlertid, at det begrænsede udbud af store og billige lejligheder tvang husstandene til at acceptere de mindre boliger i en højere kvalitetsklasse, når de ville forbedre deres boligsituation. Først når man nåede et indtægtsniveau, der gjorde det muligt at betale boligudgifterne i det nyere byggeri, kunne man tilfredsstille et ønske om større boligareal.

Figur 3



Figur 3: Gennemsnitlig standard og størrelse af boliger der beboes af husstande i forskellige indkomstgrupper og af forskellig husstandsstørrelse. Fra P. Holm op. cit. [27].

Forholdene på markedet må antages at have ændret sig noget siden denne undersøgelse, men resultaterne kan bruges til at illustrere, hvilken betydning udbuddets struktur har for den efterspørgsel der gøres effektiv. De viser ligeledes, hvordan strukturelt betingede forskelle mellem efterspørgslen og boligudbuddet kan skabe et stort pres på dele af markedet – her store boliger af dårlig kvalitet. Når Per Holms undersøgelse viser, at store husstande klarede sig bedst i konkurrencen om disse boliger, er dette nok en følge af, at der var offentlig boliganvisning på udlejningsmarkedet i Sverige i denne periode.

Den historiske udvikling i boligbyggeriet har medført at boligerne gennem tiden er opført i grupper med fælles egenskaber – f.eks. alder, størrelse, kvalitet, besiddelsesform, hustype og beliggenhed. Betydningen af denne struktur i bolig-

udbuddet er især blevet analyseret af amerikaneren W. G. Griegsby¹⁰). Det nationale boligmarked opdeles geografisk i lokale markeder der er sammenfaldende med en opdeling af landet i lokale arbejdsmarkeder¹¹). Hver af disse lokale markeder består af en struktur af submarkeder. Definitionen på et submarked er at det består af boliger, som alle konkurrerer med hinanden på det lokale marked, dvs. tilfredsstiller den samme efterspørgsel. Det er boliger med nogenlunde ensartede egenskaber og pris, ofte beliggende indenfor samme byområde.

Hvis vi betragter det egentlige udbud af boliger på markedet – de boliger som er ledige og tilgængelige for boligsøgende husstande – så kan udbuddet på et submarked ændres på 2 måder:

1. Antallet af boligenheder der tilhører submarkedet kan ændres ved nybyggeri, eller ved fysiske ændringer i den ældre boligmasse, hvorved der overføres boliger til et submarked fra et andet. En anden måde at overflytte boliger mellem submarkeder er en ændring af besiddelsesformen, som det for eksempel sker, når man omdanner udlejningsboliger til ejerlejligheder.
2. Antallet af ledige boliger kan forøges ved en øget fraflytning fra submarkedet. De »markedsbestemte« fraflytninger kan være en følge af »tiltrækning« fra andre submarkeder eller »frastødning« fra det betragtede submarked. Tiltrækningen er betinget af udviklingen på andre submarkeder, medens frastødningen – ihvertfald på kortere sigt – må være en følge af pris- og lejeudviklingen på submarkedet selv. En del af fraflytningen påvirkes imidlertid slet ikke af markedsudviklingen. Det gælder f.eks. dødsfald, fraflytning som følge af ægteskab, skilsmisse o.a., eller vandring til andre geografiske områder.

På visse submarkeder kan et forøget efterspørgselspres altså besvares helt eller delvist ved at forøge antallet af boliger indenfor submarkedet. Det gælder først og fremmest for nybyggeriet, desuden for den moderniserede del af den ældre boligmasse og for ejerlejlighederne.

På andre submarkeder vil et større efterspørgselspres kun i ringe omfang føre til et forøget udbud. Mulighederne for at skabe ligevægt på disse markeder er afhængig af, om efterspørgselspresset afspejles i stigende priser, og om denne prisudvikling skaber øget fraflytning eller dæmper efterspørgslen. Situationen på submarkedet er imidlertid i lige så høj grad bestemt af den fraflytning fra markedet der har andre årsager.

10. W. G. Griegsby: »Housing market and public policy« [25].

11. Baggrunden for denne opdeling er – som det udtrykkes i en ECE-rapport [19]: »It has been observed that there exists a basic similarity between housing market areas and labour market areas. A labour market area is a region formed by a central city or cities within an urban agglomeration and by surrounding settlements, in which there is a concentration of economic activities or labour demand and in which people can change jobs without changing their residences«.

Hvorledes tilfredsstilles efterspørgslen?

Enkelte af de ydelser der er en del af bolig efterspørgslen kan opnås uden at man behøver at skifte bolig. Det gælder således for installationsstandarden, der kan forbedres ved en modernisering, og boligarealet der i nogle tilfælde kan udvides ved en ombygning. Det normale er imidlertid at bolig efterspørgsel tilfredsstilles ved flytning til en helt ny bolig. Det er flyttende eller flyttevillige husstande der skaber den aktive efterspørgsel, og det er flytningerne der medfører at en del af den samlede efterspørgsel gøres effektiv, samtidig med at de tomme boliger som fraflyttes kan udbydes på boligmarkedet.

Da flytningerne således har afgørende betydning for markedets funktions-evne er det væsentligt at undersøge, hvilke faktorer der skaber flytningerne.

Flytning kan være en følge af, at en husstand ønsker at tilfredsstille sin bolig efterspørgsel. I mange tilfælde kan flytninger imidlertid have en årsag der ikke har nogen særlig forbindelse med husstandenes ønske om at forbedre sine boligforhold. Flytninger kan f.eks. også føre til en dårligere boligsituation¹²).

I den norske flyttemotivundersøgelse [65] fordeler man flyttemotiverne på følgende hovedgrupper:

1. *Familie- og livscyklusforhold:* Ægteskab, separation, enkestand, børn der ønsker at flytte hjemmefra o.a.
2. *Sundhedsforhold:* Dårligere helbredstilstand fører til bolig- eller arbejds-skift.
3. *Serviceforhold og kommunikationsforhold:* Utilfredshed med serviceudbud og kommunikationsmulighederne på fraflytningsstedet.
4. *Uddannelsesforhold:* Kortere afstand til uddannelsessted, bedre uddannelsesmuligheder for børn.
5. *Arbejdsforhold:* Opsigelse fra arbejdssted, forflyttelse, ønske om arbejds-skift, kortere afstand til arbejdssted.
6. *Boligforhold:* Opsigelse fra forrige bolig, dårlige boligforhold, almindeligt ønske om at forbedre sine boligforhold.
7. *Bomiljø, miljøforhold:* Utilfredshed med boligtype, omgivelser, naboer, boligens beliggenhed o.a.

Udover disse flyttemotiver kan man nævne en gruppe, som åbenbart ikke er taget i betragtning i den norske undersøgelse: flytning som følge af økonomiske forhold, f.eks. indkomstbortfald, stigning i boligudgifterne, ønske om at værdisikre sin opsparing o.a.

Hvis man ser på, hvilke flytninger der er forårsaget af en egentlig efterspørgsel efter bolig ydelser, således som vi tidligere har defineret dem, gælder dette

12. Dette var f.eks. tilfældet for enkelte husstande der deltog i Socialforskningsinstituttets saneringsundersøgelse. P. H. Kühl og I. Kock Nielsen: »Saneringskvarterer i København» [32].

kun for flytninger der har enten boligforhold, service- og kommunikationsforhold eller miljøforhold som hovedmotiv. Flytninger der skyldes opsigelse fra den forrige bolig kan dog ikke medregnes til denne gruppe, idet flytningen her ikke er frivillig.

Flytninger, der har de øvrige motiver som hovedårsag, er ikke en følge af boligefterspørgsel alene. Disse flytninger vil derfor også i mindre omfang blive påvirket af udbuds-efterspørgselsforholdene på boligmarkedet og er i mindre grad et svar på ændringer af markedsforholdene.

Hovedresultaterne fra den norske flytteundersøgelse ses nedenfor.

Tabel 2. Procentvis fordeling af årsager til flytning mellem kommuner. Den norske flytteundersøgelse 1972 [64].

Opgitte grunner <i>Stated causes</i>	Viktigste grunn <i>Principal cause</i>	Nest vigtigste grunn <i>Second principal cause</i>
Familieforhold <i>Family conditions</i>	12	10
Helseforhold <i>Health conditions</i>	2	(2)
Uddannelsesforhold <i>Educational conditions</i>	9	6
Arbejdsforhold <i>Working conditions</i>	35	26
Boligforhold <i>Housing conditions</i>	27	29
Bosteds- og miljøforhold <i>Environmental conditions</i>	8	20
Andre grunner <i>Other causes</i>	7	7
Uopgitt <i>Not stated</i>	(0)	—
I alt: <i>Total</i>	100	100
Tallet på personer som svarte <i>Number of respondents</i>	2894	956

Boligforhold og miljøforhold blev kun opgivet som vigtigste grund til flytning i 35 % af tilfældene. Boligforhold indgik dog som vigtigste eller næstvigtigste begrundelse for 56 % af flytningerne.

En af årsagerne til at boligefterspørgslen har en så lav placering som flyttemotiv i den norske undersøgelse, er at kun mellemkommunale flytninger er medtaget i undersøgelsen. De lokale flytninger kan i langt højere grad være en følge af boligefterspørgsel. En landsdækkende engelsk undersøgelse i 1973¹³⁾ viste at hovedårsagen til flytning var boligforhold i 39 % og miljøforhold i 11 % af tilfældene. Også i en svensk undersøgelse af flytninger i nogle mindre byområder¹⁴⁾ var ønsket om bedre boligforhold hovedårsag til flytning i ca. 50 % af tilfældene.

Inden vi fortsætter med at diskutere, hvilken betydning flytteårsagerne har for den boligefterspørgsel der gøres effektiv på markedet, bør vi imidlertid se

13. »The General Household Survey«, Office and Population Censuses and Surveys, 1973 [47], table 5. 59.

14. R. Johannesson: »Bostadsförhållanden och bostadsönskemål i tre regioner« [29], p. 50.

på forhold der har betydning for, om efterspørgslen gøres effektiv ved flytning.

Ifølge Rossi [59] er der fire stadier i den proces der fører til en flytning:

1. Utilfredsheden med den nuværende bolig erkendes.
2. Ønsker til en ny bolig specificeres.
3. Gennem forskellige informationskanaler søges efter en alternativ bolig på markedet.
4. Alternativerne sammenlignes med den nuværende bolig.

Hvis ikke flytningen fremskyndes af andre motiver end de der vedrører selve boligsituationen, vil en utilfredsstillet bolig efterspørgsel give sig udslag i en voksende utilfredshed med den nuværende bolig, og derefter opstilling af krav til en ny bolig. På et vist tidspunkt begynder husstanden aktivt at undersøge hvilke ledige boliger der findes på markedet, og sammenligner disse muligheder med sine ønsker og med den nuværende bolig. Hvis de fundne alternativer ikke er tilstrækkeligt gode til at motivere en flytning, bliver husstanden boende og fortsætter eftersøgningen. Hvis denne eftersøgning ikke i løbet af en vis periode giver resultater der kan motivere en flytning, indstilles den og husstandens bolig efterspørgsel forbliver utilfredsstillet og ineffektiv¹⁵).

Udbuddet af boliger på husstandens foretrukne submarkeder, og husstandens mulighed for at skaffe sig information herom, er af afgørende betydning for om det lykkes at finde acceptable alternative boliger. Rossi fandt i sin undersøgelse i Philadelphia, USA [59], at kun halvdelen af husstande der flyttede til en leje-bolig reelt kunne vælge mellem flere muligheder, medens 2 ud af 3 der flyttede til en ejerbolig havde valget mellem flere muligheder. Kun 32 % af boligerne var blevet fundet gennem »offentlige« informationskanaler: 18 % gennem aviser og 14 % gennem ejendomsmæglere. 47 % af boligerne var fundet gennem personlige kontakter og 19 % ved personlige undersøgelser. 25 % af boligerne var blevet tilbudt husstanden uden at de selv havde gjort noget for at finde ny bolig.

Undersøgelser i Danmark udført af Socialforskningsinstituttet (Kühl og Kock Nielsen) [32] viser, at det ikke er de samme informationskanaler der har den største betydning på forskellige submarkeder. Personlige forbindelser var den væsentligste kanal i slumområderne (51 %). I et boligkvarter af middelstandard fra 30'erne fik flest bolig gennem henvendelse til ejer eller boligselskab (49 %), medens 88 % af de husstande der flyttede fra slumområderne til nyere udlejningsboliger i forstæderne fik bolig gennem kommunal boliganvisning. »Offentlige« kanaler som aviser, boligbureauer og ejendomsmæglere spillede en mindre rolle (under 20 %) på disse submarkeder, men er til gengæld væsentlige på ejerboligmarkedet.

15. Rossis undersøgelse i Philadelphia, USA [59], viste at 20 % af de husstande i undersøgelsen som planlagde at flytte, ikke havde gjort det 8 mdr. senere. SFI's saneringsundersøgelse [32] viser, at sådanne husstande findes i de københavnske slumkvarterer.

Dette bekræftes af en undersøgelse som Statens Byggeforskningsinstitut har foretaget af enliges boligefterspørgsel (Poulin Nielsen) [53]. I denne undersøgelse var den procentdel af de enlige, som havde fundet deres boliger gennem offentligt tilgængelige kanaler, 14 % i de ældre udlejningsboliger, 26 % i de nyere udlejningsboliger, 61 % i ejerboliger i énfamiliehuse og 85 % i ejerlejlighederne.

Når en husstand endelig står i den situation, at den skal vælge mellem at blive boende i sin nuværende bolig eller flytte til et fundet alternativ, har en række forhold betydning for hvilken beslutning husstanden træffer. Ifølge Lee [34] kan disse opdeles i:

- faktorer der er tilknyttet fraflytningsstedet
- faktorer der er tilknyttet tilflytningsstedet
- mobilitetshæmmende faktorer
- personlige faktorer.

De to første grupper indeholder de fordele og ulemper der er forbundet med at bo i enten den nuværende bolig eller i den alternative bolig, og som må underkastes husstandens personlige vurdering. Denne sammenligning kan imidlertid ikke ske på helt lige vilkår, fordi kendskabet til den nuværende bolig er betydeligt bedre end kendskabet til den nye bolig. Mange af de fordele og ulemper der er forbundet med at have en bolig kan først erkendes, når man har boet der gennem længere tid. Som omtalt i et tidligere afsnit er der en tendens til at beboerne med tiden får et tilhørsforhold til deres bolig, som kan medføre at fordele vurderes gunstigere og ulemper accepteres.

Den mobilitetshæmmende virkning af tilhørsforholdet til den gamle bolig og det lokale område er større blandt nogle husstande end blandt andre. F.eks. er ældre mennesker og familier med børn i den skolepligtige alder mindre mobile end andre husstande. Andre mobilitetshæmmende forhold er selve besværet og omkostninger der er forbundet med en flytning. Disse forhold er ikke ens på forskellige submarkeder og må antages at have en stor betydning for hvorledes disse markeder fungerer.

I den situation hvor alene boligmæssige forhold er motiv for en flytning skal der være ret stærke ulemper (frastødningsfaktorer) ved den gamle bolig, eller store fordele (tiltrækningsfaktorer) ved den nye bolig, før en flytning finder sted, specielt for husstande i de ældre aldersgrupper. Dette forhold er en hovedårsag til, at en antagelse om at alle husstande søger at maksimere deres nytte-værdi af boligudgiften ved enhver given lejlighed, ikke har megen gyldighed på boligmarkedet.

Flyttemotivernes betydning for det der sker på markedet kan belyses gennem en opdeling af den effektive efterspørgsel i 3 hovedgrupper, således som det er gjort af Griegsby [25] i en analyse af hvilke faktorer der har betydning for efterspørgslen efter nybyggeri. Den efterspørgsel der optræder på markedet, grup-

peres efter hvor stor betydning markedsudbuddet har, for om efterspørgslen bliver effektiv:

1. »Ikke-markedsbetinget efterspørgsel« bliver effektiv som følge af årsager der er uafhængige af markedssituationen. Efterspørgslen skyldes først og fremmest, at husstande tvinges ud på boligmarkedet som følge af arbejds-skift, pardannelse, ændrede økonomiske forhold og andet, ofte med kort varsel.
2. »Semi-markedsbetinget efterspørgsel« er en følge af stærk utilfredshed med husstandens nuværende boligforhold. Efterspørgslen er således i højere grad en følge af at der er stærke *frastødningsfaktorer* ved den nuværende bolig, end ved tiltrækningen fra de boliger som markedet kan tilbyde.
3. »Markedsbetinget efterspørgsel« kommer fra husstande der ikke har særligt utilfredsstillende boligforhold eller af andre grunde er nødt til at skifte bolig. Efterspørgslen bliver effektiv fordi markedet kan tilbyde boliger som *tiltrækker* husstandene.

Den ikke-markedsbetingede efterspørgsel har en sådan karakter, at den ofte skal tilfredsstilles indenfor et kortere tidsrum. Antallet af husstande der er aktive på markedet vil ikke afhænge af markedssituationen og markedets svingninger, men udøve et konstant pres på boligmarkedet, afhængig af udviklingen i de baggrundsfaktorer der skaber efterspørgslen. Hvis markedet strammes og ud-buddet mindskes vil efterspørgslen stadigvæk blive effektiv i næsten samme omfang. Til gengæld vil efterspørgslen oftere blive tilfredsstillet på en måde der afviger fra husstandenes præferencer, fordi de i højere grad tvinges til at acceptere en bolig der er enten dyrere eller dårligere end den de foretrækker. I sådanne tilfælde kan der være så stor en forskel mellem den egentlige efter-spørgsel og den der gøres effektiv, at husstandene ikke får tilfredsstillet basale elementer i deres efterspørgsel. Der skabes uligevægt på markedet og husstan-dene overføres blot til en ny efterspørgselsgruppe – den semi-markedsbetingede.

Den ikke-markedsbetingede efterspørgsel har et betydeligt omfang. I Rossis undersøgelse [59] udgjorde denne type flytninger 39 % af samtlige. Den opstår som en følge af disse flytteårsager:

1. Flytning som følge af ønske om at indgå i en anden husstand.
Det primære motiv til flytningen er ønsket om at forlade eller opløse en husstand eller danne en ny. Dannelse eller opløsning af parforhold er det væsentligste motiv. Børn der flytter hjemmefra eller indlogerede husstande kan også give anledning til ikke-markedsbetinget efterspørgsel.
2. Flytning til et andet geografisk område.
Dette er flytninger, der er en følge af stærke motiver til at ændre den geo-grafiske placering af boligen uden nogen særlig forbindelse med egentlig boligefterspørgsel. Flytningerne har oftest sammenhæng med ændringer i

uddannelse eller beskæftigelse, men kan også skyldes præferencer for at bo i en bestemt region på grund af kvaliteter i eller et særligt tilhørsforhold til området. Indvandrede husstande hører også til denne gruppe.

3. Ufrivillige flytninger.

En husstand kan blive tvunget til pludselig at forlade sin bolig af økonomiske eller af andre årsager. Dette kan være nedlæggelse af boligen, opsigelse, indkomstbortfald eller stærke stigninger i boligudgifterne.

Det er karakteristisk for den ikke-markedsbetingede efterspørgsel at den ikke kan tilbageholdes, hvilket vil sige at efterspørgeren ikke frit kan vælge om han vil træde ind på markedet eller ej. Husstande som efterspørger boliger på submarkeder hvor udbuddet er meget begrænset, vil derfor i vid udstrækning være nødt til at søge over i andre submarkeder. Dette forhold har en væsentlig betydning for efterspørgslen efter nybyggeri og efter slumboliger.

Den *semi-markedsbetingede* efterspørgsel kommer fra husstande som har en bolig de kan blive boende i, men som de har et stærkt ønske om at forlade. Utilfredsheden med boligen kan være en følge af en mere langvarig udvikling i husstandens forhold, eller af mere specifikke begivenheder som f.eks. børnefødsler, indtægtsændringer, jobskift o. a. I de sidstnævnte tilfælde, hvor et behov for flytning pludseligt opstår, kan husstandens situation sammenlignes med den ikke-markedsbetingede efterspørger.

Den semi-markedsbetingede efterspørgsel vil i mange tilfælde ikke blive effektiv hvis husstandene ikke kan finde ledige boliger på deres foretrukne submarkeder. Husstandene flytter ikke med mindre de får en vis forbedring af deres boligsituation. De vil dog i en vis udstrækning gå på akkord med deres boligønsker for at opnå nødvendige forbedringer.

Det gælder for den semi-markedsbetingede efterspørgsel, at man i mindre grad end det var tilfældet for den ikke-markedsbetingede efterspørgsel, vil kunne forudsige efterspørgslens omfang uden at kende markedsudviklingen. Til gengæld vil man i højere grad kunne forudsige, hvorledes den vil blive tilfredsstillet, fordi der vil være en større overensstemmelse mellem forventede boligpræferencer og den effektive efterspørgsel.

Afgrænsningen mellem den semi-markedsbetingede og den *markedsbetingede* efterspørgsel er flydende. Den markedsbetingede efterspørgsel bliver effektiv som følge af en tiltrækning fra markedet på husstande som iøvrigt har tilfredsstillende boligforhold. Det er egentlig kun denne del af efterspørgslen der kan forventes at optræde som efterspørgere på et marked med fri konkurrence. Efterspørgerne er fortrinsvis husstande i de øverste indkomstgrupper. Ønsket om ejet énfamiliehus kan også være et væsentligt motiv for markedsbetinget efterspørgsel hos husstande med middelindkomst.

Denne gennemgang af, hvorledes efterspørgslen tilfredsstilles, fører frem til følgende konklusioner:

Der er problemer med at gøre bolig efterspørgslen effektiv på grund af mangel på boliger i visse submarkeder, dårlige informationsmuligheder om markedet og en lav mobilitet, specielt blandt midaldrende og ældre husstande. Samtidig står en del af efterspørgerne i en tvangssituation, der kan medføre at de flytter til en bolig der ikke tilfredsstiller deres bolig efterspørgsel. Disse forhold skaber en uligevægt på markedet, som blandt andet kommer til udtryk gennem stor variation i boligudgiftens andel af indkomsten og i varierende boligforhold hos husstande i samme livssituation.

Samspillet mellem udbud og efterspørgsel

Husstandenes bolig efterspørgsel udvikler sig dynamisk med de ændringer der sker i deres familieforhold (livscyklus) og indtægter. Desuden er der et konstant pres på boligmarkedet fra nydannede husstande, og som en følge af mellemregionale vandringer der skyldes udviklingen på arbejdsmarkedet. Ser man på udviklingen i efterspørgslen over en længere periode, sker der en forskydning som følge af den samfundsøkonomiske udvikling og den almindelige stigning i indkomsterne. Yngre familier i dag efterspørger boliger af langt bedre standard end familier i samme aldersklasser gjorde for blot 10 år siden.

Hvorledes kan boligmarkedet tilfredsstille denne dynamiske efterspørgsel?

Som nævnt i et tidligere afsnit kan boligudbuddet på et marked forøges på to måder: antallet af boliger forøges, eller antallet af ledige boliger på markedet forøges ved at flere husstande forlader markedet.

En forøgelse af antallet af boliger kan kun ske på visse submarkeder – i nybyggeriet eller på submarkeder der kan tilføres boliger fra andre submarkeder – f. eks. ved modernisering eller omdannelse til ejerlejligheder. Den efterspørgsel der primært er rettet mod disse submarkeder kan relativt nemt tilfredsstilles fordi udbuddet kan øges uden videre.

På de øvrige submarkeder kan et øget efterspørgselspres kun forøge udbuddet i den udstrækning efterspørgslen afspejles i stigende priser, og denne stigning medfører en forøget fraflytning. Udbuddet er iøvrigt bestemt af, hvor mange husstande der forlader submarkedet af andre grunde. Omfanget af denne fraflytning kan afhænge af udviklingen på andre submarkeder eller kan være uafhængig heraf. I sidstnævnte tilfælde kan årsagen enten være dødsfald eller nogle af de flytteårsager der skaber ikke-markedsbetinget efterspørgsel.

For at beskrive, hvorledes udviklingen på et submarked afhænger af udviklingen på et andet submarked, anvender Griegsby [25] begrebet »forbindelse« mellem submarkeder. To submarkeder er »forbundet« med hinanden, hvis udviklingen på det ene har betydning for, hvorledes markedssituationen udvikler sig på det andet, enten fordi det ene marked tiltrækker husstande der er bosat i det andet, eller fordi det aflaster det ved at tiltrække husstande der ellers ville efterspørge boliger der. Forbindelsens styrke karakteriseres ved den andel af

beboere eller efterspørgere på det sidstnævnte marked, der vil reagere ved ændringer på det førstnævnte. Griegsbys undersøgelser viser, at der kan være stærk forbindelse mellem submarkeder der indeholder helt forskellige boliger. Andre submarkeder er helt uden forbindelse med hinanden eller er forbundet indirekte gennem andre markeder.

Af væsentlig betydning for forbindelsens styrke er mobilitetstilbøjeligheden hos husstandene i fraflytningsmarkedet. Som vi har set i det foregående afsnit er mobiliteten meget lav i de seneste livs-cyklusfaser. Sub-markeder der har en stor andel af husstande i de ældre aldersgrupper er derfor meget lidt påvirkelige for ændringer i andre submarkeder. Som følge af en historisk udvikling med egentlig mangel på boliger, hvor nydannede husstande har været henvist til at søge bolig i nybyggeriet, har vi i dag store byområder med en stor procentdel af husstande i de ældre aldersgrupper. Fraflytningen fra disse områder er lav og udbuddet af ledige boliger er lille.

På submarkeder med et fikseret antal boliger må en forøgelse af udbuddet altså skabes ved hjælp af forbindelserne til andre submarkeder. Udbuddet må skabes direkte eller indirekte ved hjælp af ændringer på de submarkeder, hvor antallet af boliger kan forøges, først og fremmest nybyggeriet. Nybyggeriets evne til at tiltrække husstande fra andre submarkeder har derfor afgørende betydning for udviklingen på alle andre submarkeder, gennem sine direkte eller indirekte forbindelser til disse markeder.

På et boligmarked med stærk konkurrence og stor bevægelighed vil der være stærke forbindelser mellem forskellige submarkeder. Teorien for hvorledes sådanne »idealmarkeder« fungerer ser således ud¹⁶):

Nybyggeriet, som udgør de dyreste og mest attraktive boliger på markedet, tiltrækker husstande med de højeste indtægter fra den bedste del af det eksisterende byggeri. Herved frigøres boliger der tiltrækker husstande i næste indkomstgruppe. Successivt breder tiltrækningen fra nybyggeriet sig ned gennem boligmassen til de næstdårligste boliger, som bliver ledige for husstande i slumboligerne. Derved kommer de dårligste boliger til at stå ledige og kan rives ned for at give plads til nybyggeri. Dette er en løbende proces som medfører at husstande bevæger sig opad i boligmassen fra gammelt til nyt byggeri med stigende indkomster, samtidig med at boligerne bevæger sig nedad fra højindkomsthusstande til lavindkomsthusstande efterhånden som de ældes.

I hvor stor udstrækning er der overensstemmelse mellem virkeligheden på boligmarkedet og denne ideamodel? På de skandinaviske boligmarkeder kan man umiddelbart konstatere at dette billede af boligmarkedet er fjernt fra virkeligheden. I Danmark har man hovedsageligt kun fremført to forklaringer på denne afvigelse: Huslejustreguleringen og boligsubsidierne. Argumentationen for at afvikle huslejustreguleringen er hovedsageligt baseret på at boligmarkedet vil

16. Se f. eks. R. Muth: »Cities and housing« [42], p. 98-99.

bevæge sig i retning af idealmodellen, hvis huslejereguleringen afvikles og boligsubsidierne nedsættes¹⁷).

På det amerikanske boligmarked har en fri prisdannelse ikke løst markedets funktionsproblemer. Der er problemer med at afsætte nybyggeriet og med at skabe en oprykning i boligmassen. I en amerikansk betænkning formuleres dette således:

»— poverty is not the sole cause of inadequate housing. Many of our problems in this area arise from imperfections in the operation of the housing market which deprive the poor of the full benefit of what little purchasing power they possess«¹⁸).

Overfor idealmodellen ovenfor kan opstilles en model af boligmarkedet bestående af ret adskilte submarkeder med mere eller mindre permanent uligevægt mellem udbud og efterspørgsel og indbyrdes dårlige »forbindelser«, som en følge af den dynamiske udvikling i efterspørgslen og alle de nævnte særlige forhold der er forbundet med efterspørgslen og udbuddet af boliger.

Oprykningen på boligmarkedet og lavindkomsthussstandes muligheder for at forlade slumkvarterer afhænger af, hvorledes virkningen af nybyggeriet breder sig. Den semi-markedsbetingede efterspørgsel fra en stor gruppe lavindkomsthussstande bliver kun effektiv, når der viser sig ledige boliger på ganske bestemte submarkeder. Det er fortrinsvis udlejningsboliger af middelstandard og til middelprijs. Udviklingen på disse submarkeder har derfor stor betydning for fraflytningen fra slumboligerne. Uheldigvis gør der sig netop på disse submarkeder en række forhold gældende som mindsker udbuddet, specielt af større boliger. Det er i stor udstrækning ældre husstande med lav mobilitet der har disse boliger, og — som vi tidligere har set — er der en overvægt af små boliger som følge af den efterspørgsel der gjorde sig gældende på det tidspunkt de pågældende boliger blev bygget. Endelig er der et stort efterspørgselspres på disse submarkeder fordi boligerne er acceptable for næsten alle husstande med lave eller mellemstore indtægter og derfor også er et mål for den ikke-markedsbetingede efterspørgsel.

Nogle boligpolitiske konklusioner

De i Danmark ofte fremsatte synspunkter om hvorledes boligmarkedet ville fungere, hvis huslejereguleringen blev afviklet, tager ikke de særlige forhold på boligmarkedet i betragtning og er derfor ikke realistiske. Som eksempler på sådanne forestillinger kan jeg nævne følgende synspunkter fra redegørelsen »Boligmarkedet og boligbyggeriet«, Det Økonomiske Råds Formandsskab 1970 vedrørende forholdene på et »frit boligmarked«.

17. En sådan argumentation kan findes i Det Økonomiske Råds Formandsskab, »Boligmarkedet og boligbyggeriet«, [16]. Nogle eksempler herfra gives i sidste afsnit af denne artikel.

18. Presidents Committee on Urban Housing, »A decent home« [54], p. 96.

»Lejeniveauet i et frit marked bestemmes i princippet alene af forholdet mellem den samlede efterspørgsel og den samlede boligforsyning, og huslejekforskellene vil i langt højere grad, end det nu er tilfældet, afspejle forskelle i lejlighedernes størrelse, kvalitet og vedligeholdelsestilstand m.v.« (p. 63).

»Man ville få genskabt fri bevægelighed på boligmarkedet . . . Man ville få en bedre udnyttelse af boligforsyningen og væsentlig bedre saneringsmuligheder. Tillige ville man opnå at nybyggeriets sammensætning efter lejlighedsstørrelse og kvalitet m.v. kom til at svare bedre til boligtagernes reelle præferencer og til markedets krav på længere sigt«. (p. 93).

»Udlejningsvanskelighederne vil sprede sig ud over hele boligmassen – dog måske med en tendens til især at gå ud over den ældste og dårligste del heraf, hvorved mulighederne for sanering vil blive bedre«. (p. 62).

»På langt sigt vil der i et frit marked være en tendens til, at lejen i nyopførte ejendomme svarer til omkostningerne ved ejendommens drift inkl. normal forrentning af ejerens kapital. Stiger boligefterspørgslen så meget at markedslejen giver over normal forrentning, vil dette udløse en forøgelse af boligbyggeriet, som efterhånden vil konkurrere huslejerne ned ...« (p. 64).

Alle disse synspunkter er fremkommet ved en teoretisk analyse, der bygger på forestillinger om, at boligmarkedet kan sammenlignes med et marked i fuldkommen konkurrence når huslejereguleringen er afviklet. I de forrige afsnit af denne artikel er beskrevet en række generelle forhold på boligmarkedet, som medfører at teori der kun er baseret på generelle økonomiske determinanter og forudsætter ligevægt på markedet er af tvivlsom værdi når det gælder en analyse af boligmarkedet. Dette er forhold som:

Efterspørgslens kompleksitet og dens dynamiske udvikling. Det fikserede udbud, og boligernes opdeling i submarkeder som ikke er tilgængelige for alle husstande. Den langsomme tilpasning mellem husstandenes boligønsker og boligforbrug. Og de særlige funktionsproblemer på boligmarkedet, som medfører permanent uligevægt i dele af markedet. Griegsby [25] skriver om disse problemer:

»... many of the factors – moving costs, changes in employment, income, or family size – which affect mobility rates are exogenous vis-à-vis prices and rents in the market. As a result, it is possible for shortages and excesses to exist simultaneously in various parts of the market with little hope of an early rationalization since this adjustment requires family movement. The response is impeded not only by the market imperfections relating to the mobility of the market and lack of consumer knowledge, but equally by the immobility of the users and the importance of nonprice factors in their decision. It seems particularly possible that the new con-

struction market could become satiated and further building curtailed at the same time that lower-income families whose only potential source of additional supply was 'filtered' units or conversions were faced with housing shortage«. (p. 81).

DØRF antager i sin analyse af »det frie boligmarked« i Danmark at mobiliteten og markedstilpasningen vil være så høj, at der sker en automatisk oprykning i boligmassen med fraflytning fra slumboligerne, en bedre fordeling af den ældre boligmasse og stabilisering af huslejerne på »omkostningsniveau«. På baggrund af den viden om boligmarkedet der er indsamlet i andre lande med fri huslejedannelse, må det siges at disse antagelser er meget urealistiske.

Det kan derfor ikke forventes at de danske problemer på boligmarkedet vil blive løst blot ved en frigivelse af huslejerne. Hvis man vil øge de dårligst stillede husstandes muligheder for at fraflytte de dårligste boliger, kan man ofte kun gøre dette ved at sikre dem adgangsmuligheder til så stor en del af boligmarkedet som muligt. Den danske boligpolitik har i de senere år indskrænket disse muligheder. Generelle huslejestigninger har bragt en del af boligmarkedet udenfor lavindkomsthusstandenes – specielt pensionisternes – rækkevidde. Det samme har udstykning af ejerlejligheder i den ældre boligmasse. Endelig har bortfaldet af visse boliganvisningsregler fjernet den fortrinsret, som familier med børn havde til de større lejligheder.

Det er et spørgsmål om ikke en offentlig regulering af boligmarkedet, som er baseret på et godt kendskab til hvorledes markedet fungerer, vil give os bedre muligheder for at opnå et velfungerende marked end blot at frigive huslejerne. Vores kendskab til det danske boligmarked er imidlertid på nuværende tidspunkt alt for dårligt til at give os mulighed for at udforme en sådan politik, og vurdere den i forhold til en politik der baserer sig på et friere marked.

Konklusionen af denne diskussion er, at vi ikke fortsat kan basere dansk boligpolitik alene på teoretiske analyser af den art som Det Økonomiske Råds Formandsskab gennemførte i 1970. Der er et stærkt behov for egentlige undersøgelser af det danske boligmarkeds struktur og den potentielle efterspørgsel efter boliger indenfor forskellige submarkeder. Denne viden er et nødvendigt grundlag for at kunne vurdere virkningerne af de ændringer som sker i den danske boligpolitik i disse år.

Litteraturliste

En oversigt over litteratur som er indsamlet i forbindelse med SBI's boligmarkedsprojekter.

- [1] *Archer, B. H.*: »Local housing demand in Anglesey and Caernarvonshire«, *Regional Studies* vol. 9, nr. 1, 1975.
- [2] *Ball, M. og Kirwan, R.*: »The economics of an urban housing market, Bristol area study«, Centre for Environmental Studies, RP 15, London 1975.
- [3] *Ball, M. J.*: »Recent empirical work on the determinant of relative houseprices« *Urban Studies* vol. 10, nr. 2, 1973.
- [4] *Batty, M.*: »A probability model of the housing market«, *Socio-Economic Planning Sciences*, vol. 7, 1973.
- [5] *Baxter, R.*: »A market of housing preferences« *Urban Studies* vol. 12, nr. 2, 1975.
- [6] *Boligministeriets bolig- og byggepolitiske målsætningsudvalg*: »De samfundsøkonomiske problemer i forbindelse med en huslejetilpasning«, København 1965.
- [7] *Boligministeriets Huslejeudvalg af 1948*: »Den fremtidige huslejepolitik«, København 1948.
- [8] *Clifton, C.*: »Toward a model of the housing market«, The University of Michigan, 1970.
- [9] *Courtney, J. F.*: »An analytic model of urban housing markets«, *Socio-Economic Planning Sciences*, vol. 8, nr. 5, 1974.
- [10] *Cripps, E. L. og Carter, F. A.*: »The empirical development of a disaggregated residential location model«, fra E. Wilson ed.: »Patterns and processes in urban and regional systems«, London papers in Regional Science, London 1972.
- [11] *Cuhlin, J.*: »Price, quality, and selling time in the housing market«, *Applied Economics* nr. 6, 1974.
- [12] *Cullingworth, J. B.*: »Housing in transition«, Heinemann, London 1963.
- [13] *Cullingworth, J. B.*: »Housing and labour mobility«, OECD 1969.
- [14] *DIF/DJØS*: »Boligbyggeriet i samfundsmæssig belysning«, Teknisk Forlag, København 1971.
- [15] *Det Økonomiske Råds Formandsskab*: »Bygge- og boligpolitikken og dens sammenhæng med økonomisk politik iver«, København 1965.
- [16] *Det Økonomiske Råds Formandsskab*: »Boligmarkedet og boligbyggeriet«, København 1970.
- [17] *Dixon, A. og Green, J. A.*: »Housing in Reading, phase 3: The computer model«, Royal Institute of public Administration, Reading, 1975.
- [18] *Duncan, T. L. C.*: »Measuring housing Quality: A study of methods«, Occasional Paper no. 20, Centre for Urban and Regional Studies, Birmingham 1971.
- [19] *Economic Commission of Europe*: »Housing requirements and demand«, Geneva 1973.
- [20] *Erikson, G. og De Rietz, G.*: »Bostadsefterfrågens bestämningsfaktorer«, Industriens Utredningsinstitut, Stockholm 1969.
- [21] *Fredland, D. R.*: »Residential mobility and home purchase«, Lexington Books, Philadelphia 1974.
- [22] *Foss, O. et al.*: »Teori og metode, Flyttemotivundersøgelsen 1972, rapport nr. 2«, Statistisk Sentralbyrå, Oslo 1974.
- [23] *Gillingham, R.*: »Place to place rent comparisons«, *Annals of Economic and Social Measurement*, 4/1, 1975.
- [24] *Griegsby, W. G. og Rosenburg, L.*: »Urban housing policy«, APS-publications, New York 1975.
- [25] *Griegsby, W. G.*: »Housing market and public policy«, University of Pennsylvania Press, 1963.
- [26] *Gulbrandsen, O.*: »Å bo på ett rom i blokk«, Norges Byggeforskningsinstitut 1973.
- [27] *Holm, P.*: »Bostadsmarknaden i ett expanderande samhälle«, SOU 1964: 3, Stockholm 1964.
- [28] *Holmans, A. E.*: »A forecast of effective demand for housing in Great Britain in the 1970'es«, *Social Trends*, London 1970.
- [29] *Johannesson, R.*: »Bostadsförhållanden och bostadsönskemål i tre regioner«, SOU 1964: 3, Stockholm 1964.
- [30] *Krantz, B. og Frøsslund, P.*: »Boendepreferanser i Storstockholm«, Rapport fra Byggeforskningen R 48: 1972, Stockholm 1972.

- [31] *Kristof, F. S.*: »Housing policy goals and the turnover of housing«, 1965.
- [32] *Kühl, P. H. og Koch Nielsen, I.*: »Saneringskvarterer i København«, Socialforskningsinstituttets publikation nr. 51, København 1971.
- [33] *Lansing, J. B. et. al.*: »New houses and poor people«, 1971.
- [34] *Lee, E.*: »A theory of migration« i ed. J. A. Jackson: »Migration«, Sociological Studies 2, Cambridge University Press 1969.
- [35] *Lindbeck, A. et al.*: »Bostadsbristen«, Industriens Utredningsinstitut, Stockholm 1963.
- [36] *Lunde, J.*: »Bygge- og boligøkonomisk udvikling 1974-75«, Økonomi og Politik nr. 4, København 1975.
- [37] *Martini, S.*: »Nye forstadsmiljøer«, Socialforskningsinstituttets publikation 61, København 1974.
- [38] *Martinussen, W.*: »Samsvaret mellom flytteønsker og flytting i befolkningen«, Institut for samfunnsforskning, Oslo 1973.
- [39] *Murie, A. et. al.*: »Housing policy and the housing system«, Urban and Regional Studies no. 7, University of Birmingham, 1976.
- [40] *Murie, A.*: »Household movement and housing choice«, Occasional Paper no. 28, Centre for Urban and Regional Studies, Birmingham 1974.
- [41] *Muth, R.*: »The demand for non-farm housing«, i A. C. Harberger ed.: »The demand for durable goods«, Chicago 1960.
- [42] *Muth, R.*: »Cities and Housing«, University of Chicago Press, Chicago 1967.
- [43] *Needleman, L.*: »The economics of housing«, Stables Press, London 1964.
- [44] *Nevit, A. A., ed.*: »The economic problems of housing«, Macmillan, London 1967.
- [45] *Niner, P.*: »A review of approaches to estimating housing needs«, Working Paper no. 41, Centre for Urban and Regional Studies, Birmingham 1976.
- [46] *Näs, N. O.*: »Bostadskön i Stockholm«, HSB's Riksförbund, Stockholm 1960.
- [47] *Office of Population Censuses and Surveys*: »The general household Survey«, London 1973.
- [48] *Oliver, F. R.*: »Recent trends in the tenure pattern of households«, Social and Economics Administration, vol. 8, 1974.
- [49] *Olsen, E. O.*: »A competitive theory of the housing market«, The American Economic Review, sept. 1969.
- [50] *Paldam, M.*: »What is known about the housing demand«, Swedish Journal of economics, nr. 2, 1970.
- [51] *Pickwance, C. G.*: »Life cycle, housing tenure and residential mobility«, Urban Studies vol. 11, nr. 2, 1974.
- [52] *Plovsing, J.*: »Sanering på Nørrebro«, Socialforskningsinstituttets publ. 65, København 1975.
- [53] *Poulin Nielsen, P.*: »Enliges boligproblemer«, SBI-rapport 81, København 1973.
- [54] *Presidents Committee on Urban Housing*: »A decent home«, Washington, 1968.
- [55] *Reid, M.*: »Housing and income«, The University of Chicago Press, 1962.
- [56] *Richs, R. B., ed.*: »National housing models«, Lexington books, Massachusetts 1973.
- [57] *Richardson, H. W., et. al.*: »Determinants of Urban House Prices«, Urban Studies vol. 11, nr. 2, 1974.
- [58] *Rosenzweig, P. P.*: »Research and the sensitive housing market«, Urban Land, 1976, april pp. 12-18.
- [59] *Rossi, P. H.*: »Why families move«, The Free Press, Illinois 1955.
- [60] *Schvare, A. B. og Struyk, R. J.*: »Segmentation in urban housing markets«, Journal of Urban Economics 1976, vol. 3, pp. 146-166.
- [61] *Smith, W. F.*: »Housing - the social and economic elements«, University of California Press, 1971.
- [62] *Solheim, T.*: »Ressourser og boligforhold«, NIBR, Oslo 1973.
- [63] *Spøhr, H.*: »Flyttebevægelsernes betydning for boligefterpørgslen«, SBI-særtryk 159, Statens Byggeforskningsinstitut, 1975.
- [64] *Statistisk Sentralbyrå*: »Flyttemotivundersøkelsen 1972«, Oslo 1974.
- [65] *Stordahl, E.*: »Flytting til og fra 121 Askim/Mysen handelsdistrikt i 1971«, Statistisk Sentralbyrå, Oslo 1975.

- [66] *Struyk, P. J. og Marshall, S. A.*: »Income and urban home ownership«, *The Review of Economics and Statistics*, 1974.
- [67] *Struyk, R. J.*: »The determinants of household home ownership«, *Urban Studies* vol. 11, nr. 3, 1974.
- [68] *Waldén, L. J.*: »Regional housing and labour markets«, SIB, Stockholm 1974.
- [69] *Watson, C., et. al.*: »Public policy and the housing system«, *Housing Review*, november 1975.
- [70] *Watson, C. J.*: »Housing chains and filtering«, 1974.
- [71] *Watson, C. J.*: »Household movement in West Central Scotland. A study of housing chains and filtering«, Occasional paper no. 26, Centre for Urban and Regional Studies, Birmingham 1973.
- [72] *Vestergaard, H.*: »Ændringer i boligernes installationsforhold – udviklingen siden 1960«, SBI-særtryk 264, Statens Byggeforskningsinstitut 1976.
- [73] *White, H. C.*: »Multipliers, vacancy chains and filtering in housing«, 1971.
- [74] *Whitehead, C. M. E. og Odling-Smee, I. C.*: »Long run equilibrium in urban housing: a note«, *Urban Studies* 1975 vol. 12.
- [75] *Wilkinson, R. K. og Gulliver, S.*: »The economics of housing: a survey«, fra *Wilson ed.*: »Patterns and processes in urban and regional systems«, *London papers in Regional Science*, London 1972.
- [76] *Ås, D.*: »Norske boliger 1-4«, Norges Byggeforskningsinstitut 1971-73.