

# Andelsboliger er fortsat en mellemvej mellem ejer- og lejeboliger

Andelsboligen har været genstand for megen debat i seneste år. Den store efterspørgsel på boligmarkedet især i København har skabt et stort pres på andelsboligmarkedet. Det rejser spørgsmålet om, hvorvidt adgangen til andelsboligen er blevet begrænset til mennesker med meget høje indkomster og store formuer, og om andelskøberne i stigende grad minder om køberne af ejerboliger. En helt ny undersøgelse viser, at andelsboligen fortsat er en mellemvej mellem ejer- og lejeboligen. Sammenlignet med dem, der flytter i ejerbolig, har mennesker, der flytter i andelsbolig, betydeligt lavere indkomst og mindre formuer.

- Der er store forskelle på beboerne i andelsboliger rundt i landet, og det er vanskeligt at tale om ét samlet andelsboligmarked. Der er især stor forskel på beboernes alder – i København og Frederiksberg er beboerne relativt unge, mens en stor andel af beboerne i resten af landet er pensionerede, og gennemsnitsalderen er langt højere.
- Hvis man sammenligner den økonomi, som *nuværende* beboere i de forskellige boligformer har, placerer beboerne i andelsboliger sig mellem ejerbolig og lejeboliger. Beboernes indkomst og formue er højere i andelsboliger end i lejeboliger, men lavere end i ejerboliger.
- Tilsvarende er personer, der *flytter ind* i en andelsbolig i dag, rigere end personer, der flytter i lejeboliger, men fattigere end personer, der flytter i ejerbolig. Sammensætningen af nye beboere i de forskellige boligformer placerer dermed også andelsboligen mellem lejeboligen og ejerboligen.
- Dem, der flytter i andelsbolig i dag, har både større formuer og højere indkomster, end dem, der flyttede i andelsbolig for 10 år siden. Udviklingen er dog relativt afdæmpet sammenlignet med det øvrige boligmarked. Indkomsterne hos dem, der flytter i ejerbolig eller private lejeboliger, er steget betydeligt mere. Andelsboligen udfylder stadig sin rolle som mellemvej mellem lejeboligen og ejerboligen.

## KONTAKT

Asbjørn Sonne Nørgaard  
+45 21 72 54 13  
[asn@cevea.dk](mailto:asn@cevea.dk)

## FORFATTERE

Magnus Thorn Jensen  
Ask Lund Jakobsen  
Ivan Foberg  
Asbjørn Sonne Nørgaard

## NOTAT

Temaer: Bolig og ulighed  
Publiceret d. 20. april 2022

## CITAT

*Nærværende rapport må kun citeres med udtrykkelig kildehenvisning til Cevea.*

## INDLEDNING

I over 100 år har andelsboliger bidraget til at skabe balance på boligmarkedet og mere blandede byer.<sup>1</sup> Det skyldes især, at andelsboligen traditionelt har været en økonomisk overkommelig boligform for dem, der ønsker at eje, og dermed har det været en mellemvej mellem ejerboliger og lejeboliger. Det har også betydet, at personer uden høje indkomster har haft mulighed for at få del i den generelle boligformue-udvikling frem for at blive hægtet af.

I de seneste år har andelsboligmarkedet dog været under forandring. Den store efterspørgsel på boliger har lagt et stort pres på andelsboligmarkedet i de større byer, og fraværet af nye offentlige ejendomsvurderinger har medført, at flere og flere andelsforeninger har fået lavet valuarvurderinger, som ofte indebærer højere priser.<sup>2</sup>

Det har vakt stor debat om andelsboligen som boligform og rejst spørgsmålet om, hvorvidt andels-tanken fortsat er i live eller under afvikling, ikke mindst i hovedstaden.

Andelsboliger er den mest udbredte boligform i København.<sup>3</sup> Hvis man ønsker et boligmarked i landets hovedstad, som ikke er forbeholdt de rigeste, så spiller andelsboligen derfor uundgåeligt en stor rolle. Alligevel ved vi forbausende lidt om, hvordan priserne på andelsboliger har udviklet sig gennem årene, og dermed hvem der har økonomi til en andelsbolig i dag. Der findes nemlig ikke nogen systematiske opgørelser over priserne på andelsboliger i dag.

Med denne analyse vil vi undersøge adgangen til andelsboligmarkedet ved at se på, hvem der bor og ikke mindst, hvem der flytter ind i en andelsbolig i dag. Formålet er at belyse, om andelsboligen fortsat er en boligform med adgang for den brede befolkning, eller om udviklingen har betydet, at den i dag er forbeholdt personer med høje indkomster og/eller store formuer.

Analysen er baseret på et særudtræk fra Danmarks Statistik om beboere i forskellige boligformer. Datasættet indeholder oplysninger om alder, uddannelse, beskæftigelsesstatus, indkomst og formue for beboere i andelsboliger, ejerboliger, private lejeboliger og almene lejeboliger. Hjemmeboende børn er udeladt fra analysen. Undersøgelsens data og metode er beskrevet nærmere i afsnittet 'Metoden bag'.

Første del af analysen afdækker, hvem der bor i andelsbolig i dag sammenlignet med personer i andre boligformer.

---

<sup>1</sup> Andelsboligportal.dk (3. december 2015). *Andelsboligens historie: Mere end 100 år med andelsboliger i Danmark*

<sup>2</sup> Ifølge tal fra Bolig- og Planstyrelsen er den gennemsnitlige ejendomsværdi for valuarvurderede andelsboligforeninger ca. 27 pct. højere end foreninger, der anvender den offentlig ejendomsvurdering i København by, jf. Indenrigs- og Boligministeriet (2021). [Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper](#), s. 35.

<sup>3</sup> 29 pct. af befolkningen i København bor i andelsbolig, hvilket er flere end i både ejerboliger (23 pct.), private lejeboliger (24 pct.) og almene boliger (19 pct.). Se BOL201 hos [Danmarks Statistik](#).

Anden del af analysen afdækker sammensætningen af nye beboere i andelsboliger. Her fokuserer vi altså på dem, der er flyttet ind i en andelsbolig for nyligt for at belyse, om adgangen til andelsboligmarkedet er blevet begrænset til mennesker med høje indkomster og store formuer. Desuden undersøger vi, hvordan sammensætningen af nye beboere har forandret sig over tid. Hvis adgangen til andelsboligmarkedet er blevet indsnævret de seneste år, må det forventes at komme til udtryk i sammensætningen af nye beboere.

Udviklingen på andelsboligmarkedet er vanskelig at forstå isoleret fra det øvrige boligmarked, dvs. ejerboliger, private lejeboliger og almene lejeboliger. Derfor sammenligner vi gennem hele analysen beboersammensætningen i andelsboliger med de øvrige boligformer. Dette vil give et billede af, om andelsboligen fortsat udfylder rollen som en mellemvej mellem ejerboliger og lejeboliger, og dermed også give en pejling på, hvordan de fremtidige perspektiver ser ud for den omdiskuterede boligform.

## BAGGRUND: DE SENESTE 10 ÅRS UDVIKLING PÅ ANDELSBOLIGMARKEDET

De seneste år er der sket nogle store forandringer på andelsboligmarkedet, som har rejst spørgsmålet om, hvorvidt andelsboligen stadig udfylder den rolle, den har været tiltænkt, som en mellemvej mellem lejeboligen og ejerboligen. Særligt to ting kan have betydet, at det er blevet sværere at få adgang til en andelsbolig – højere priser og strammere lånekrav.

### FLERE VALUARVURDERINGER OG HØJERE PRISER

I 2013 blev det offentlige ejendomsvurderingssystem suspenderet, og den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 er derfor den seneste, som andelsboligforeninger kan benytte til værdiansættelse. Da priserne på boligmarkedet generelt er steget i perioden, er de offentlige ejendomsvurderinger meget lave i forhold til markedspriserne i dag.

Det har betydet, at flere og flere andelsforeninger har droppet de offentlige vurderinger som metode til at bestemme prisen på andelsboligerne og i stedet har valgt at bruge valuarvurderinger. Baggrunden for at vælge at bruge valuarvurdering kan således være, at andelshaverne ønsker at kunne sælge deres bolig til en pris, der bedre afspejler de reelle markedspriser i dag. Der kan dog også være mange andre årsager til at få lavet en valuarvurdering – eksempelvis at foreningen ønsker at optage et lån til vedligeholdelse eller lignende.

Andelen af andelsboliger, der er værdiansat efter den offentlige vurdering, er faldet fra ca. 55 pct. i 2014 til ca. 26 pct. i 2020. Omvendt er andelen, der er værdiansat efter valuarvurderinger, steget fra ca. 31 pct. i 2014 til ca. 60 pct. i 2020. I København by var hele 80 pct. af andelsboligerne valuarvurderede i 2020.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Tallene stammer fra [Indenrigs- og Boligministeriet](#) (s. 31) og er baseret på udtræk, der dækker ca. 2/3 af landets andelsboliger.

Der findes ingen systematisk opgørelse over salgspriser på andelsboliger i dag, og derfor ved vi ikke præcist, om eller hvor meget priserne er steget i perioden.<sup>5</sup> Væksten i antallet af valuarvurderinger må dog forventes at have medført en stigning i priserne på andelsboligmarkedet i perioden. For det første fordi prisen på en andelsbolig typisk stiger betydeligt, når en forening skifter de offentlige vurderinger ud med en valuarvurdering,<sup>6</sup> også selvom foreningerne ikke nødvendigvis hæver andelskronen til det maksimale.<sup>7</sup> For det andet fordi prisen på valuarvurderede andelsboliger også er steget meget i perioden.<sup>8</sup> Desuden har der i perioden været store pristigninger på både lejebolig- og ejerboligmarkedet, og det må også forventes at have en afsmittende effekt på andelsboligmarkedet, idet det kan få flere til at vælge en andelsbolig.

### STRAMMERE LÅNEKRAV

I løbet af perioden er der kommet strammere krav til, hvor meget man skal lægge i udbetaling ved køb af en andelsbolig samt hvor høj en indkomst, man skal have for at kunne optage et banklån.

I 2018 blev der indført et krav om, at man ved køb af en andelsbolig selv skulle lægge en udbetaling på mindst 5 pct. af den tekniske andelsværdi (salgsprisen plus den gæld, der overtages i foreningen).<sup>9</sup> Før dette var der ingen krav om egenfinansiering og dermed ingen krav til køberens formue.

Kravene til købernes indkomst og kreditværdighed er også ad flere omgange blevet strammet eller indskærpet. Blandt andet udsendte Finanstilsynet en vejledning i 2016, som gjorde det klart over for bankerne, at låntagernes gæld i udgangspunktet ikke bør være mere end fire gange så stor som husstandsindkomsten (den såkaldte "gældsfaktor").<sup>10</sup>

Både de stigende priser og skærpede lånekrav betyder større krav til andelskøbernes økonomi, og på den baggrund kan det forventes, at adgangen til andelsboligmarkedet er blevet indsnævret de seneste 10 år. Men betyder det, at andelsboligen ikke længere udfylder sin rolle som mellemvej på boligmarkedet? Det ser vi nærmere på i de følgende afsnit.

## BEBOERE I ANDELSBOLIG I DAG

I 2020 boede der cirka 361.000 personer i andelsbolig i Danmark, herunder ca. 301.000 voksne beboere.<sup>11</sup> I denne del af analysen ser vi nærmere på, hvem disse personer er, og hvordan de adskiller sig fra resten af befolkningen med hensyn til alder, uddannelse, beskæftigelse, indkomst og formue.

<sup>5</sup> Ifølge Danmarks Statistik [eksperimentelle prisindeks](#) for andelslejligheder har priserne ligget nogenlunde stille fra 2015-2019, men dette prisindeks har været kritiseret for ikke at være retvisende, se for eksempel [Indenrigs- og Boligministeriet](#) (s. 27).

<sup>6</sup> Se fodnote 2.

<sup>7</sup> I 2020 havde andelsforeninger i gennemsnit en "buffer" (i form af hensættelser eller en lavere andelskrone end muligt) på 6,3 pct. af ejendomsværdien, jf. [Indenrigs- og Boligministeriet](#) (s. 38).

<sup>8</sup> Kvadratmeterprisen for valuarvurderede andelsboliger steg i gennemsnit med 6,3 pct. om året i perioden 2015-2019 (svarende til ca. 28 pct. i alt), jf. Bolig- og Indenrigsministeriet (2021). [Evaluering af nye krav til valuarvurderinger](#), s. 10.

<sup>9</sup> Kravet blev indført med [Aftale om mere robuste andelsboligforeninger](#) i 2017 og trådte i kraft d. 1. juli 2018.

<sup>10</sup> Se Finanstilsynets [Vejledning om kreditvurdering ved belåning af boliger i vækstområder mv.](#) Se også Bekendtgørelse om god skik for boligkredit (nr. 1581 af 17/12/2018).

<sup>11</sup> Særudtræk samt tabel BOL201 fra Danmarks Statistik.

Andelsboligerne skiller sig markant ud fra de øvrige boligformer ved, at de i meget høj grad er koncentreret i hovedstaden. Ca. 58 pct. af alle andelshavere bor i København eller Frederiksberg Kommuner. Befolkningen i hovedstaden adskiller sig generelt fra resten af landet ved blandt andet at være yngre og højere uddannet. Derfor kan det være misvisende at sammenligne andelshaverne med beboerne i de øvrige boligformer på landsplan, da eventuelle forskelle kan være udtryk for geografi alene.

For at afdække, hvad der karakteriserer andels-beboerne i forhold til beboerne i de øvrige boligformer, vil vi derfor sammenligne beboersammensætningen opdelt i to geografiske områder: 1) København og Frederiksberg (herefter "København by") og 2) Resten af landet.<sup>12</sup>

Tabel 1 nedenfor opsummerer en række karakteristika ved beboerne i de forskellige boligformer i henholdsvis København by og resten af landet. Der er taget udgangspunkt i beboernes boligstatus d. 1. januar 2020, mens de øvrige oplysninger om beboerne er fra 2019 (se nærmere i afsnittet *Metoden bag*).

**Tabel 1. Beboeres alder, uddannelse, beskæftigelse, indkomst og formue i 2019, fordelt på boligformer**

	København by				Resten af landet			
	Andels-bolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig	Andels-bolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig
<b>Alder (gnst.)*</b>	37,0	38,0	35,3	40,7	55,9	43,8	37,4	45,9
<b>Uddannelse</b>								
År efter grundskole	5,2	5,9	5,4	3,3	3,6	4,2	3,5	2,7
Kun grundsk. (pct.)**	12	7	10	35	26	18	28	42
<b>Beskæftigelse</b>								
Beskæftigede (pct.)	73	75	70	48	44	66	60	42
Arbejdsløse (pct.)	4	2	4	10	2	2	6	7
Pensionerede (pct.)	12	14	8	27	49	27	19	39
Studerende (pct.)	4	2	8	6	2	1	7	6
<b>Formue (gnst.)</b>	1.171.900	3.311.200	392.800	140.500	1.126.600	2.030.800	145.000	120.400
<b>Indkomst (gnst.)</b>	20.700	36.600	20.300	16.200	18.900	28.800	17.600	16.100

Note: 'Formue' dækker over familiefordelt nettoformue, mens 'indkomst' dækker over ækvivaleret disponibel indkomst pr. måned. Se nærmere i afsnittet *Metoden bag*. Alle beløb er opgjort i faste 2020-priser og afrundet til nærmeste 100 kr.

\*I beregningen af gennemsnitsalderen er hjemmeboende børn også medregnet. Hjemmeboende børn er udeladt i alle øvrige opgørelser, jf. også afsnittet *Metoden bag*. \*\*Viser andelen uden anden uddannelse end grundskolen. Personer med uoplyst uddannelse er udeladt fra procentueringsgrundlaget.

Kilde: Særudtræk samt tabellen BOL201 fra Danmarks Statistik.

<sup>12</sup> Denne opdeling vurderes at være meningsfuld, da der i andelsboliger i resten af landet generelt er en betydeligt højere gennemsnitsalder og en større andels pensionister end i København og Frederiksberg. Det gælder også i de øvrige hovedstadskommuner og i de øvrige storbyer.

Som det fremgår, er der store forskelle på sammensætningen af beboere i andelsboliger i København by og i resten af landet. Det gælder både beboernes alder, uddannelsesniveau og beskæftigelse. I København by er beboerne i andelsboliger i gennemsnit 19 år yngre end i resten af landet. Uddannelsesniveauet er noget højere i København end i resten af landet, og der er færre beboere, der har grundskole som højeste uddannelse – kun 12 pct. i København by mod 26. pct. i resten af landet. Langt hovedparten (73 pct.) af andelshaverne i København er i beskæftigelse, mens det gælder for under halvdelen (44 pct.) af andelshaverne i resten af landet. Omvendt er hele 49 pct. af andelshaverne i resten af landet pensionister, mens der kun er 12 pct. pensionister i København by.

Disse forskelle indikerer, at andelsboligen opfylder vidt forskellige boligbehov i København og i resten af landet. I København er andelsboligen en boligform, der har stor udbredelse blandt unge mennesker i job. I resten af landet er det i langt højere grad en boligform for pensionister eller mennesker på vej ud af arbejdsmarkedet.

Forskellen mellem København by og resten af landet er mindre, når man ser på andelshavernes økonomi. Andelshaverne har næsten lige store formuer i gennemsnit (1,1-1,2 mio. kr.), og forskellen i indkomst er også relativt begrænset. Den store forskel i alder kan dog gøre det svært at sammenligne især formuer, da ens formue typisk vokser med alderen.

Selvom der er væsentlige forskelle på andelshaverne i København og resten af landet, så ser andelsboligen ud til at være en mellemvej mellem ejer- og lejebolig over hele landet. Det kan man se, når man sammenligner beboernes uddannelsesniveau, indkomst og formue på tværs af boligformerne i såvel København by som i resten af landet.

Andelshavernes uddannelsesniveau er højere end beboerne i almene boliger, omtrent på samme niveau som beboerne i private lejeboliger, men lidt lavere end blandt beboerne i ejerboliger. Andelen af studerende er højere i andelsboliger end i ejerboliger, men lavere end i både private og almene lejeboliger.

Også når det vedrører beboernes økonomi, ser vi et tilsvarende mønster, hvor andelsboligerne placerer sig mellem ejerboliger og lejeboliger.

Sammenlignet med beboere i almene boliger er andelshaverne langt bedre stillet økonomisk. Deres gennemsnitlige indkomst er 28 pct. højere end de almene lejere i København by og 18 pct. højere i resten af landet. Samtidig har andelshaverne i gennemsnit ca. 1 mio. kr. mere i formue end beboerne i almene boliger.

Andelshaverne har også generelt en bedre økonomi end beboerne i private lejeboliger. Deres gennemsnitlige formue er godt tre gange større i København by og hele otte gange større i resten af landet. Deres indkomst er dog kun en smule højere end de private lejerers i både København by og resten af landet.

Boligejerne er væsentligt rigere end andelshaverne, både når man ser på formue og indkomst. Forskellen er dog langt større i København by end i resten af landet. I København by har boligejere i gennemsnit en disponibel månedsindkomst, der er knap 16.000 kr. højere end andelshavernes. I resten af landet er forskellen knap 10.000 kr. I København by er boligejernes formue i gennemsnit ca. 2,1 mio. kr. større end andelshavernes formue, mens forskellen på ejeres og andelshaveres formue i resten af landet er ca. 0,9 mio. kr.

Gennemgangen viser overordnet, at der er stor forskel på andelshaverne i København by og i resten af landet. Blandt andet er andelshaverne i resten af landet meget ældre, og der er en meget større andel pensionister end i København by.

Når man sammenligner andelshavernes uddannelse, formue og indkomst med beboerne i de øvrige boligformer er mønsteret dog omtrent det samme i København by og resten af landet, idet andelshaverne generelt placerer sig mellem lejere og ejere.

De nuværende boligejere har dermed væsentlig højere indkomster og større formuer end de nuværende andelshavere, især i København by. Spørgsmålet er, om det også gælder for nye beboere i ejerboliger og andelsboliger i dag. Er der også store indkomst- og formueforskelle på de, der køber en ejerbolig, og de der køber en andelsbolig? Det ser vi nærmere på i næste afsnit.

## NYE BEBOERE I ANDELSBOLIGER

Afdækningen af, hvem der bor i andelsbolig i dag, indikerer, at andelsboligen fortsat er en bred boligform, som ikke kun er forbeholdt personer med lange uddannelser, høje indkomster og store formuer. Mange af beboerne kan dog have boet i deres andelsbolig i mange år, og karakteristikken af de nuværende beboere siger derfor ikke så meget om adgangen til andelsboligmarkedet i dag, og om denne er blevet indsnævret over tid.

For at undersøge, om adgangen til andelsboligmarkedet er blevet indsnævret, vil vi i dette afsnit se nærmere på de personer, der er flyttet ind i en andelsbolig de seneste år. Hvis det er blevet sværere at få adgang til andelsboligmarkedet på grund af højere priser eller strammere lånekrav, må det forventes at komme til udtryk i, hvem der flytter ind i en andelsbolig, snarere end hvem der bor i en andelsbolig, som de måske er flyttet ind i for 10 eller 20 år siden.

Vi fokuserer på nye beboere, der er flyttet ind i en andelsbolig i løbet af 2019. Denne gruppe sammenlignes for det første med de personer, der er flyttet ind i en leje- eller ejerbolig i samme periode. Derigennem undersøges det, om andelsboligen også for nye beboere er en mellemvej mellem leje- og ejerboligen i dag.

For det andet sammenlignes de nye andelsbeboere med dem, der flyttede i andelsbolig i tidligere år. Konkret ser vi på udviklingen i perioden fra 2011 til 2019. Denne periode er primært valgt af hensyn

til datatilgængelighed.<sup>13</sup> Samtidig er det en periode, hvor der som tidligere beskrevet er sket flere væsentlige forandringer af andelsboligmarkedet. Denne sammenligning kan gøre os klogere på, om der er en udvikling i gang, hvor andelsboligerne for eksempel har bevæget sig tættere på ejerboligen.

Vi bruger generelt betegnelsen "nye beboere" for de voksne beboere i hver boligform, der er flyttet ind inden for et givent år. I andelsboliger var det omtrent 13 pct. af de voksne beboere den 1. januar 2020, der var flyttet ind i deres bolig i løbet af det seneste år. Det svarer til ca. 40.000 personer. Andelen af nye beboere var betydeligt mindre i ejerboliger (7 pct.), men større i både almene boliger (16 pct.) og private lejeboliger (31 pct.). Forskellene vidner om, at mobiliteten på andelsboligmarkedet er større end på ejerboligmarkedet, men væsentligt mindre end på lejeboligmarkedet.

Af tabel 2 nedenfor fremgår de nye beboeres alder, uddannelsesniveau og beskæftigelse i de fire boligformer i 2019.

Som det ses, er de nye beboere generelt en del yngre end de nuværende beboere i alle boligformer både i København by og i resten af landet. Der er også en større andel studerende, en større andel beskæftigede og et højere uddannelsesniveau blandt de nye beboere i alle fire boligformer.

Sammenligner man de forskellige boligformer med hinanden er billedet dog meget parallelt til sammenligningen af nuværende beboere, som blev beskrevet tidligere. Der er stor forskel på de nye andelshavere i København by og i resten af landet. I København by er nye andelshavere relativt unge og ofte i beskæftigelse sammenlignet med de øvrige boligformer. Omvendt er de nye andelshavere i resten af landet betydeligt ældre end i de andre boligformer, og der er en større andel pensionister.

Forskellene i uddannelsesniveau mellem nye beboere i de forskellige boligformer minder også om det mønster, vi fandt for de nuværende beboere. Det generelle uddannelsesniveau er ganske vist højere i København by end i resten af landet, men nye andelshavere har begge steder højere uddannelsesniveau end nye beboere i almene boliger, omtrent samme niveau som de nye beboere i private lejeboliger og lavere end de nye boligejere.

Forskellene i alder, uddannelse og beskæftigelse mellem beboerne i de forskellige boligformer er i store træk de samme over tid. Generelt er nye beboere i 2019 i gennemsnit lidt ældre, i højere grad i beskæftigelse og i højere grad i beskæftigelse end nye beboere i 2011, men dette gælder på tværs af boligformer (jf. tabel A i appendiks).

---

<sup>13</sup> Danmarks Statistiks opgørelse af boligforhold dækker kun tidsperioden fra 2010 og frem, jf. [DST's statistikdokumentation](#). For at identificere nye beboere er der samtidig behov for en tidsforskydning på mindst et år.



**Tabel 2. Nye beboeres alder, uddannelse og beskæftigelse i 2019, fordelt på boligformer**

	København by				Resten af landet			
	Andelsbolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig	Andelsbolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig
<b>Alder (gnst.)*</b>	30,6	35,6	29,5	36,0	45,3	39,1	34,3	39,4
<b>Uddannelse</b>								
År efter grundskole	5,4	6,1	5,5	3,8	4,0	4,6	3,7	2,9
Kun grundskol. (pct.)	9	6	8	29	20	13	25	39
<b>Beskæftigelse</b>								
Beskæftigede (pct.)	77	79	74	56	61	76	65	48
Arbejdsløse (pct.)	4	3	3	9	4	4	7	9
Pensionerede (pct.)	1	3	1	11	23	7	8	20
Studerende (pct.)	10	6	13	14	7	5	11	14

Note: \*I beregningen af gennemsnitsalderen er hjemmeboende børn udeladt i modsætning til i tabel 1. Gennemsnitsalderen kan derfor ikke sammenlignes direkte.

Kilde: Særudtræk fra Danmarks Statistik

For at afdække adgangen til andelsboligmarkedet er det særligt interessant at se på de nye beboeres formuestørrelse. Hvis man skal købe enten en andelsbolig eller en ejerbolig, er det afgørende, at man har en formue af en vis størrelse. Formuens størrelse afgør både, hvor stort et lån man skal optage i banken, og om man overhovedet kan få lov til at tage et lån. Som køber af en ejerbolig eller en andelsbolig skal man som tidligere beskrevet lægge en udbetaling på mindst 5 pct. af købssummen.

Som det fremgår af figur 1, havde de personer, der flyttede i andelsbolig i København by i 2019, en gennemsnitlige formue på ca. 645.000 kr., mens nye andelshavere i resten af landet havde en gennemsnitlig formue på ca. 908.000 kr. Det er i begge tilfælde noget mindre end gennemsnittet for de nuværende beboere. Det gælder dog på tværs af alle fire boligformer, at de nuværende beboere har en større formue end dem, der flytter ind. Det hænger formentlig sammen med, at de nuværende beboere generelt er ældre end de nye beboere. Desuden vil de nuværende andelshavere og bolig-ejere typisk have en betydelig boligformue, hvis de har boet i deres bolig i lang tid.

De nye andelshavere i 2019 havde en betydeligt større formue end dem, der flyttede i privat lejebolig eller i almen bolig, og det gælder både i København by og i resten af landet. Det hænger formentlig sammen med, at selvom man skal betale et depositum eller et beboerindskud, når man flytter ind i en privat eller almen lejebolig, så kræver det en langt større opsparing at købe en andelsbolig eller en ejerbolig.

I København by havde de nye boligejere i 2019 en gennemsnitlig formue, der var mere end tre gange så stor som de nye andelshaveres formue. Forskellen er dog meget mindre, hvis man ser på medianformuen, jf. tabel B i appendiks. Det skyldes, at de rigeste af de nye boligejere i København by har meget store formuer, som trækker gennemsnittet væsentligt op. Det indikerer, at der ikke er markant forskel på, hvor stor en formue, det kræver at købe en ejerbolig og en andelsbolig i København.

I resten af landet ser det helt anderledes ud. Her er de nye andelshaveres gennemsnitsformue omtrent på samme niveau som de nye boligejere. Ser man på medianen er formuen hos nye andelsbeboere faktisk langt større end hos nye boligejere (hhv. 563.000 kr. og 237.000 kr., jf. tabel B i appendiks). De relativt store formuer for andelsbeboere uden for hovedstaden er formentlig udtryk for, at også de nye andelshavere her har en relativt høj gennemsnitsalder, jf. ovenfor. Dette indikerer, at andelsboligformen er et tilvalg blandt ældre med relativt store formuer, som også kunne have valgt en ejerbolig.

Af figur 1 fremgår det også, hvordan udviklingen har været i de nye beboeres formue siden 2014.<sup>14</sup> De personer, der flyttede i andelsbolig i 2019 havde en lidt større nettoformue end dem, der flyttede i andelsbolig tidligere. I København by var de nye andelshaveres formue i gennemsnit ca. 111.000 kr. større i 2019 end i 2014, mens forskellen var ca. 161.000 kr. i resten af landet.

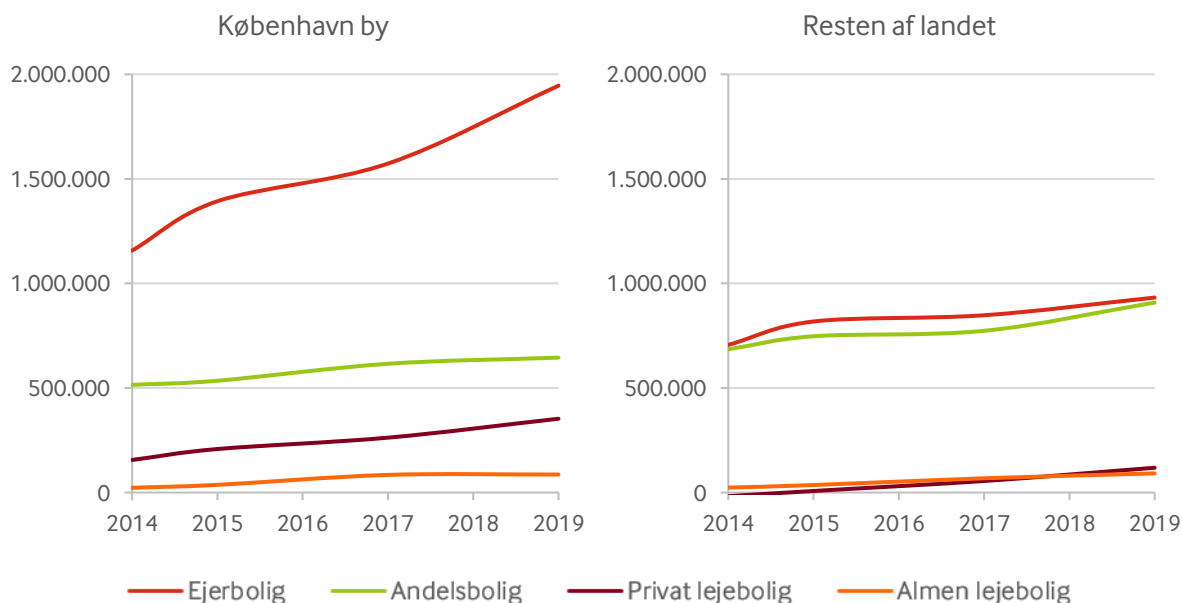
På baggrund af den beskrevne udvikling på andelsmarkedet siden 2011 kunne man ellers have forventet, at de nye beboeres formue var steget kraftigere i perioden. Ud fra tallene er det dog svært at se, at for eksempel indførelsen af kravet om egenfinansiering på 5 pct., som trådte i kraft i 2018, har haft afgørende betydning for, hvem der har råd til at flytte i andelsbolig. Det er der heller ikke noget, der tyder på, hvis man ser på for eksempel medianen, jf. tabel B i appendiks.

Sammenlignet med de øvrige boligformer skiller andelsboligerne sig heller ikke ud. Både i København by og resten af landet er udviklingen i de nye beboeres formue relativt ens på tværs af boligformer, jf. figur 1. Den gennemsnitlige formue for nye boligejere i København er vokset noget mere end gennemsnittet for nye andelshavere, men generelt følger udviklingen i de nye andelshaveres formue omtrent formueudviklingen for nye beboere i andre boligformer. Andelsboligens rolle i forhold til de øvrige boligformer ser ikke ud til at have ændret sig i perioden, når man ser på nye beboeres formue.

---

<sup>14</sup> Formuestatistikkerne går ikke tilbage til 2011, hvorfor der kun ses på perioden 2014-2019 her.

**Figur 1. Udvikling i nye beboeres gennemsnitlige nettoformue i 2014-2019 fordelt på boligformer, kr.**



Note: Figuren viser den gennemsnitlige familiefordelte nettoformue opgjort i faste 2020-priser. Se nærmere i afsnittet *Metoden bag*.

Kilde: Særudtræk fra Danmarks Statistik.

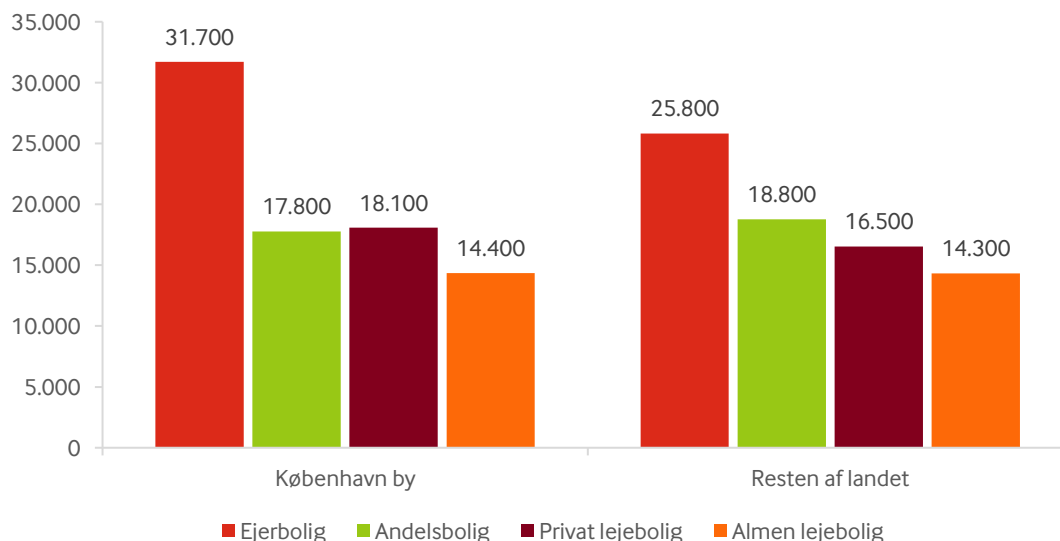
For at kunne købe en andelsbolig, er det også helt afgørende, hvor høj en indkomst man har. Muligheden for at optage et lån til et andelsboligkøb afhænger af ens indkomst, da bankerne som nævnt har en grænse for, hvor høj gælden må være i forhold til køberens årsindkomst.

De, der flyttede ind i andelsbolig i København by i 2019, havde en gennemsnitlig disponibel indkomst på ca. 17.800 kr. pr. måned, jf. figur 2. Det er lidt mindre end de nuværende andelshavere, hvilket nok især skal tilskrives, at de nye beboere er yngre. I resten af landet har de nye andelshavere en gennemsnitlig indkomst på 18.800 kr. pr. måned, hvilket er på niveau med de nuværende beboere.

De nye andelshaveres indkomst er markant lavere end de nye boligejeres indkomst. I København by havde de nye boligejere en gennemsnitlig disponibel indkomst, der var 78 pct. højere end gennemsnittet hos de nye andelshavere. I resten af landet var de nye boligejeres indkomst 38 pct. højere.

Omvendt har de nye andelshavere en højere indkomst end de nye beboere i almene bolig på tværs af landet og højere end de nye beboere i private lejeboliger uden for København by. I København by er gennemsnitsindkomsten for nye andelshavere og nye private lejere omtrent ens. Gennemsnittet dækker dog over en meget skæv indkomstfordeling blandt nye beboere i private lejeboliger, hvor de rigeste trækker gennemsnittet meget op. Ser man på medianen frem for gennemsnittet, er indkomsten væsentligt højere for andelsboliger end for private lejeboliger i København by, jf. tabel C i appendiks.

**Figur 2. Nye beboeres gennemsnitlige ækvivalerede disponible indkomst pr. måned i 2019 fordelt på boligformer (kr.)**



Note: Figuren viser den gennemsnitlige ækvivalerede disponible indkomst for nye beboere i hver boligform i 2019. Alle beløb er opgjort i faste 2020-priser og afrundet til nærmeste 100 kr.  
Kilde: Særudtræk fra Danmarks Statistik.

For at blive klogere på, om andelsboligens rolle på boligmarkedet er under forandring, kan vi igen se på udviklingen frem til i dag. Figur 3 viser udviklingen i indkomsten blandt nye beboere i hver boligform. Indkomsten hos de personer, der flytter i andelsbolig i København by, er ca. 15 pct. højere i 2019 end i 2011, mens der er sket en stigning på ca. 10 pct. i resten af landet. Tilflytterne i andelsbolig er altså blevet rigere i perioden, men som det fremgår, er udviklingen relativt afdæmpet sammenlignet med de øvrige boligformer. Indkomststigningen har været større for både private lejeboliger og ejerboliger.

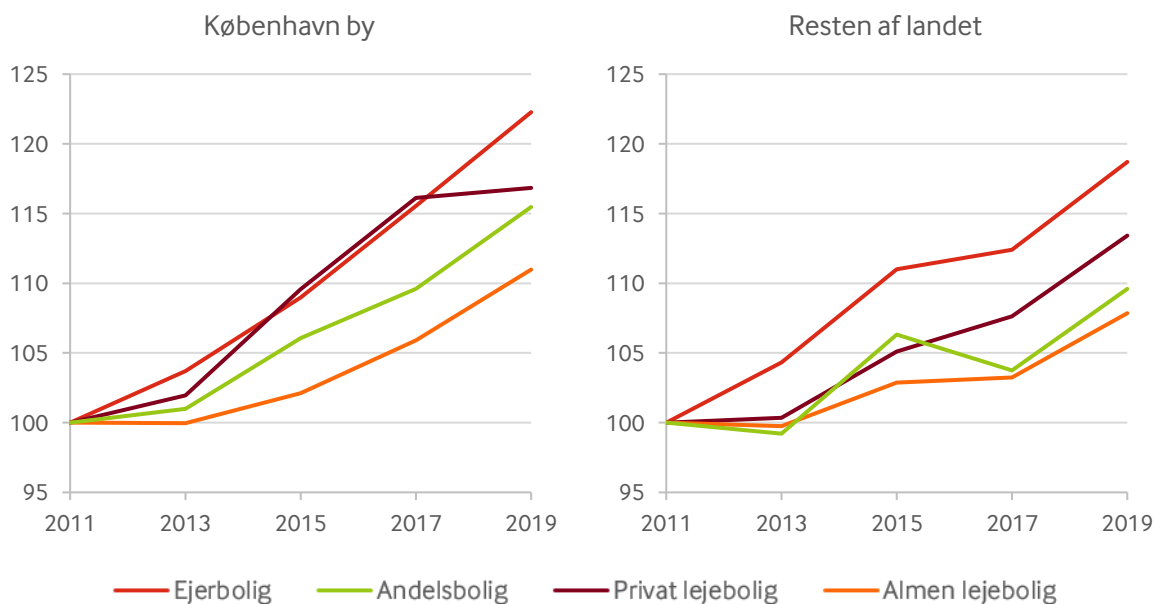
I København by havde dem, der flyttede i ejerbolig i 2019 en disponibel indkomst, som var ca. 22 pct. højere end dem, der flyttede i ejerbolig i 2011. Tilsvarende var stigningen 17 pct. for nye beboere i private lejeboliger. Omvendt er den disponible indkomst for nye beboere i almene lejeboliger kun steget med 11 pct. i perioden.

Ser man på resten af landet er billedet omtrent det samme – stigningen i de nye beboeres indkomst er større for både ejerboliger og private lejeboliger end for andelsboliger, mens stigningen har været mindst for almene lejeboliger.

Det vidner om, at adgangen til andelsboliger ikke er blevet indsnævret i perioden i forhold til de øvrige boligformer. Selvom andelsboliger formentlig er blevet dyrere i løbet af disse år, så er der intet der tyder på, at udviklingen har været voldsommere end på det øvrige boligmarked. Dette indikerer, at

prisen på andelsboligerne samt de strammere lånekrav ikke har øget indkomstkra-  
venerne for nye an-  
delshavere sammenlignet med ejerboliger og private lejeboliger, som vi ved er steget markant i pris i  
perioden.<sup>15</sup>

**Figur 3. Udvikling i nye beboeres gennemsnitlige ækvivalerede disponible indkomst i 2011-2019 fordelt på boligformer, indeks 2011 = 100**



Note: Figuren viser udviklingen i den gennemsnitlige ækvivalerede disponible indkomst for beboere i hver boligform i faste priser. 2011 er sat til indeks 100. Se tallene bag figuren i tabel C i appendiks.

Kilde: Særudtræk fra Danmarks Statistik.

Undersøgelsen af de nye beboere i de forskellige boligformer viser generelt, at dem der flytter i andelsbolig på en række områder placerer sig mellem de nye ejere og lejere i private lejeboliger. I København by ligner tilflytterne i andelsboliger i overvejende grad tilflytterne i lejeboliger, især når man ser på deres alder, uddannelsesniveaue og indkomst. Dog har de betydeligt større formuer end lejerne. Omvendt er dem, der flytter i ejerbolig i København by, både ældre, højere uddannet og markant rigere end både de nye lejere og andelshavere.

I resten af landet er billedet en smule mere broget, fordi tilflytterne i andelsbolig er meget ældre end tilflytterne i de øvrige boligformer. Derfor kan deres relativt store formuer nok ikke tolkes som udtryk for en høj adgangsbarriere til andelsboligmarkedet, men snarere ses som udtryk for, at tilflytterne med deres højere alder har haft mange år til at spare op. Ser man på tilflytternes indkomst, placerer andelsboligerne sig imellem lejeboliger og ejerboliger.

Dette billede ser ikke ud til at have forandret sig væsentligt det seneste årti. De, der flytter i andelsbolig i dag, har større formuer og højere indkomster end tidligere, men det ligner udviklingen på resten af

<sup>15</sup> Huslejen i private lejeboliger steg med ca. 15 pct. alene i perioden 2015-2019 ifølge [Bolig- og Planstyrelsen](#). Prisen på ejerlejligheder steg på landsplan med 55 pct. i perioden 2011-2019 ifølge [Danmarks Statistik](#).

boligmarkedet. Andelsboligernes rolle som mellemvej mellem lejeboliger og ejerboliger ser dermed ikke ud til at være truet. På baggrund af den relativt afdæmpede udvikling i nye andelshaveres indkomst kan man endda sige, at andelsboliger er rykket relativt tættere på den private lejebolig især i København by i den undersøgte periode.

Som beskrevet tidligere findes der ikke pålidelige opgørelser over udviklingen i andelsboligpriserne i dag og dermed heller ikke for den undersøgte periode. Den relativt moderate udvikling i andelskøbernes økonomi indikerer dog, at priserne ikke er steget ligeså kraftigt som på det øvrige boligmarked, da vi ved, at lånekravene ved køb af en andelsbolig samtidigt er blevet strammere i perioden.

Når priserne på ejerboliger går i vejret, må man formode, at nogle personer med relativt store formuer og indkomster, der ikke længere har råd til en ejerbolig, vil søge mod andelsboliger. I en periode med kraftige stigninger i ejerboligpriserne, sådan som vi især har set det i København, er det derfor særligt bemærkelsesværdigt, at der har været så relativt begrænset en udvikling i de nye andelshaveres økonomi.

## DISKUSSION: UNDERSØGELSENS BEGRÆNSNINGER

Undersøgelsen viser, at adgangen til en andelsbolig ikke ser ud til at være indskrænket væsentligt over tid, og at det fortsat er lettere at få adgang til en andelsbolig end til en ejerbolig.

Vores fokus i undersøgelsen af adgangen til de forskellige boligformer har især været på tilflytternes økonomi. Med dette fokus er der andre væsentlige aspekter ved adgangen til en bolig, som vi ikke har afdækket i denne undersøgelse.

For det første har vi alene set på tilflytternes egen økonomi og ikke inddraget for eksempel forældres økonomi i undersøgelsen. Forældrenes økonomi kan i nogle tilfælde have stor betydning for muligheden for at købe en andelsbolig. Eksempelvis kan man pengene til købet af sine forældre på meget fordelagtige vilkår. Dette kan give langt bedre muligheder for at købe en bolig for personer, der ellers ikke selv ville have økonomien til det. Dette fanger vi ikke med denne undersøgelse.

For det andet har vi af hensyn til datatilgængelighed kun undersøgt udviklingen i adgangen i en relativt begrænset periode (2011-2019). Som beskrevet er dette af flere grunde en meget relevant periode, hvor man kunne forvente at se en klar udvikling i adgangen til andelsboligmarkedet. Alligevel kan det ikke afvises, at der allerede inden 2011 var sket en væsentlig udvikling i adgangen til andelsboligmarkedet. Udbredelsen af valuarvurderinger er sandsynligvis accelereret efter 2011, hvor man suspendede det offentlige ejendomsvurderingssystem, men vi ved også fra en tidligere undersøgelse, at valuarvurderinger allerede var i fremvækst fra 1993 til 2005.<sup>16</sup>

For det tredje er økonomi ikke den eneste barriere for adgangen til en andelsbolig. For eksempel har mange andelsboligforeninger regler for overdragelse, hvor nær familie eller venner til andelshaverne har fortrinsret til ledige boliger. Det kan gøre det vanskeligt at komme ind udefra. En undersøgelse fra 2006 viste, at kun 19 pct. af andelshaverne i København by havde erhvervet deres andelsbolig via frie

<sup>16</sup> Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006). Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet.

salg eller via åbne ventelister – flertallet var erhvervet via bekendte.<sup>17</sup> Vi kender ikke billedet i dag. Det er således ikke kun din økonomi, men også dit netværk, der kan være afgørende for adgangen til en andelsbolig. Selvom der kan være gode grunde til, at andelshavere gerne vil have indflydelse på, hvem der flytter ind i foreningen, må det anses for problematisk, hvis man ønsker et andelsboligmarked, der er åbent for den brede befolkning. Denne væsentlige adgangsbarriere afdækkes ikke i denne undersøgelse.

Priserne på andelsboliger har naturligvis afgørende betydning for, hvem der har råd til at flytte ind i en andelsbolig. De nye andelshaveres økonomi er dermed en refleksion af blandt andet priserne på andelsboliger. Det betyder dog ikke, at vi kan sætte lighedstegn mellem udviklingen i købernes økonomi og prisudviklingen, da for eksempel ændringer i lånevilkår og folks forbrugspræferencer også spiller ind. Selvom undersøgelsen gør os klogere på, hvem der har adgang til en andelsbolig, så ændrer den ikke på, at vi fortsat ved meget lidt om de faktiske priser på andelsboligmarkedet. Dette vil der forhåbentlig blive kastet mere lys over i løbet af 2022, når Danmark Statistik efter planen offentliggør de første pålidelige tal på andelsboligpriserne.<sup>18</sup>

## CEVEA MENER: VI HAR BRUG FOR FLERE ANDELSBOLIGER

Andelsboliger har historisk spillet en stor rolle i forhold til at skabe byer med adgang for almindelige mennesker uden høje indkomster og store formuer. Analysen viser, at de i høj grad stadig udfylder denne rolle. Selvom andelsboligmarkedet på mange måder er udfordret i dag, så ser den omdiskuterede boligform ud til at være en central del af svaret, hvis man ønsker at skabe blandede byer med adgang for den brede befolkning med mellemindkomster.

Desværre er stiftelsen af nye andelsboligforeninger gået i stå. De seneste år er der stiftet meget få nye andelsboligforeninger – kun 3,5 pct. af de nuværende andelsboligforeninger er stiftet efter 2015.<sup>19</sup> Årsagerne til, at der ikke bliver stiftet flere nye andelsforeninger, kan være, at det på flere måder er blevet sværere, end det var tidligere.

For det første er muligheden for at opføre nye andelsboliger med offentlig støtte blevet afskaffet.<sup>20</sup> For det andet er stiftelser af nye foreninger blevet sværere, fordi kravene til minimumsdeltagelse også er blevet skærpet.<sup>21</sup> For det tredje har indførelsen af et 5 pct.-udbetalingskrav gjort det sværere at stifte nye andelsboligforeninger ved at lejere overtager en udlejningsejendom. Den såkaldte tilbudspligt i lejeloven giver lejere forkøbsret på den udlejningsejendom, de bor i, når den sættes til salg, og

<sup>17</sup> Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006), s. 56.

<sup>18</sup> Indenrigs- og Boligministeriet (2021). [Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper](#), s. 28.

<sup>19</sup> Opgjort ud fra antal stiftelser af private andelsboligforeninger i [CVR-registret](#).

<sup>20</sup> Indenrigs- og Boligministeriet (2021). [Andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper](#), s. 25.

<sup>21</sup> Kravet om minimumsdeltagelse indebærer, at en hvis andel af lejerne i en ejendom skal være medlem af andelsforeningen ved erhvervelse af ejendommen. Før 2015 var der et krav til minimumsdeltagelse på hhv. 33 procent ved stiftelser og 50 procent ved tilbudspligt. Dette blev hævet til 60 procent i alle tilfælde med [lov nr. 1365 af 16. december 2014](#).

det er sådan, at en stor del af de eksisterende andelsboligforeninger er blevet stiftet. Udbetalingskravet har gjort denne type nye stiftelser sværere, fordi de fleste lejere har ingen eller en meget lille opsparing.<sup>22</sup> Derfor er det vanskeligt at rejse pengene inden for fristen på 10 uger.<sup>23</sup>

De seneste år er der faktisk blevet opløst flere foreninger, end der er blevet stiftet.<sup>24</sup> Derfor er antallet af personer, der bor i andelsbolig, faldet gradvist. Særligt i København udgør andelsboligerne en faldende andel af boligmarkedet.<sup>25</sup> Det betyder, at udbuddet af andelsboliger slet ikke kan matche efterspørgslen i de større byer. Det er en stor udfordring for adgangen til andelsboligmarkedet, fordi det på sigt uundgåeligt vil medføre barrierer for adgangen til en andelsbolig – enten økonomiske barrierer i form af højere priser eller andre barrierer såsom lukkede principper for salg, jf. diskussionen.

Hvis vi også i fremtiden ønsker et blandet boligmarked i byerne, hvor folk med almindelige indkomster har mulighed for at eje den bolig, de bor i, er der behov for flere og ikke færre andelsboliger.

Derfor mener Cevea:

- Planloven skal ændres, så andelsboliger i højere grad end i dag kan tænkes ind i byplanlægningen. Kommunerne bør have mulighed for at stille krav om andelsboliger i lokalplaner, ligesom det er muligt at stille krav om op til 25 pct. almene boliger ved nybyggeri i dag. Det kan for eksempel være relevant at stille krav om andelsboliger i områder, der i forvejen har en høj andel almene boliger.
- Det skal gøres lettere at stifte andelsboligforeninger ved overtagelse af udlejningsejendomme. Der er forskellige håndtag, men kan skrue på: 1) Man kan lempe kravene til minimumsdeltagelse ved tilbudspligt fra de nuværende 60 pct. til fx 50 pct, som det var tidligere. 2) Man kan lempe på kravet om egenfinansiering på 5 pct af andelsværdien i tilfælde, hvor lejere overtager en ejendom ved lejelovstilbud. 3) Man kan give lejerne længere tid til at træffe en beslutning og rejse penge til indskud ved at forlænge acceptfristen fra de nuværende 10 uger.
- Mulighederne for at opføre nye andelsboliger bør forbedres. Det kan man gøre på forskellig vis: 1) Man kan genindføre muligheden for at opføre andelsboliger med offentlig støtte, som man havde før 2004. 2) Man kan indføre mulighed for offentlig støttet låntagning, sådan som vi kender det fra almene boliger. Med muligheden for offentlig støtte bør der følge nogle modkrav til de støttede foreninger. Dels skal man forhindre spekulation, fx ved at sætte begrænsninger for værdistigningen, så der ikke kan udtages store skattefrie gevinster ved salg. Dels skal der sikres bred adgang ved at stille krav om åbne ventelister, hvor der ikke er fortrinsret for venner og familie til andelshaverne.

<sup>22</sup> I 2019 var medianen for den familiefordelte nettoformue er ca. 47.000 kr. for beboere i private lejeboliger (særudtræk fra Danmarks Statistik).

<sup>23</sup> Se [lejeloven](#) § 103, stk. 1.

<sup>24</sup> Ifølge [CVR-registret](#) var der både i 2020 og 2021 flere opløsninger end stiftelser af private andelsboligforeninger.

<sup>25</sup> Siden 2017 er antallet af beboere i andelsboliger faldet fra ca. 369.000 til ca. 357.000. I København by er antallet i samme periode faldet fra ca. 222.000 til 216.000, svarende til et fald fra 29 pct. til 27 pct. af alle beboere (Danmarks Statistik, BOL201)



- Andelsbolighavere betaler i modsætning til boligejere ikke ejendomsværdiskat, som er en løbende beskatning af avancen på ejerboliger. Derfor er gevinsten ved salg af en andelsbolig i dag skattefri. For at begrænse omfanget af spekulation og undgå store skattefri gevinster bør det overvejes at ligestille andelsboliger med ejerboliger i skattemæssig forstand. Det vil blandt andet indebære, at andelsboliger bliver omfattet af ejendomsværdiskatten eller at der indføres en avancebeskatning for andelsboliger.

## METODEN BAG

Analysen er baseret på data fra et særudtræk fra Danmarks Statistik for beboere i boligtyper.

Hjemmeboende børn er generelt udeladt fra alle tabeller og figurer i analysen. Ved beregning af gennemsnitsalderen for nuværende beboere i tabel 1 er de dog inkluderet. Hjemmeboende børn er defineret som personer under 25 år, der har samme adresse som mindst én af deres forældre.<sup>26</sup>

Opdelingen i boligtyper er baseret på udlejningsforhold og ejerforhold i Boligopgørelsen<sup>27</sup> og er defineret på følgende måde: Ejerbolig er ejet af privatpersoner og beboet af ejer. Privat lejebolig er ejet af privatpersoner eller af A/S, APS og andre selskaber og er beboet af lejer. Almen lejebolig er ejet af almene boligselskaber og er beboet af lejer. Andelsbolig er ejet af privat andelsboligforening og er beboet af lejer.

I analysens første del er beboernes alder og boligtype opgjort 1. januar 2020, mens alle øvrige oplysninger om beboerne er vedrører kalenderåret 2019.

*Beskæftigelse* er baseret på data om socioøkonomisk status ultimo november 2019. Se [RAS hos Danmarks Statistik](#).

*Antal års uddannelse efter grundskolen* er baseret på data om personers højest fuldførte uddannelse pr. 1. oktober 2019. Uddannelsesniveaue er omregnet til år ud fra den gennemsnitlige årsnorm: gymnasiale uddannelser (3 år), erhvervsuddannelser (4 år), KVU (4,5 år), MVU og bacheloruddannelser (6 år), LVU (8 år) og ph.d.-uddannelser (11 år). Studerende indgår ikke i denne gennemsnitsberegning. Se [Danmarks Statistik](#).

Den *ækvivalerede disponible indkomst* dækker hele indkomståret 2019, og der er kun medtaget personer, der er fuldt skattepligtige i denne periode. Med ækvivaleringen tages der højde for forskelle i familiers størrelse og sammensætning, hvilket til vores formål vurderes at gøre tallene mere sammenlignelige på tværs af familietyper. Se [Danmarks Statistik](#).

Den *familiefordelte nettoformue* er husstandens samlede nettoformue eksklusiv pensionsopsparing opgjort ultimo 2019. Den familiefordelte formue er valgt, fordi det er husstandens formue og familiesammensætning snarere end den personlige formue, der er afgørende for muligheden for boligkøb. Der er en vis systematisk forskel i den gennemsnitlige husstandsstørrelse på tværs af boligformer (hvh. 1,8 voksne i ejerboliger, 1,7 voksne i lejeboliger og 1,5 voksne i andelsboliger). Flere personer pr. husstand betyder alt andet lige større familiefordelt nettoformue. Da andelshaverne er lidt færre voksne pr. husstand, vil deres familiefordelte formue dermed være relativt mindre i forhold til

<sup>26</sup> Se variabelen PLADS hos [Danmarks Statistik](#)

<sup>27</sup> <https://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/boligopgoerelsen>

de andre boligformer sammenlignet med, hvis vi have set på den personlige nettoformue. Se [Danmarks Statistik](#).

I analysens anden del opgøres populationen den 1. januar i årene 2011, 2013, 2015, 2017 og 2019. Her ses alene på nye beboere, dvs. den delmængde af beboerne, der er flyttet i løbet af dette år. For eksempel vil en person, der boede i andelsbolig 1.1.2012 og som har flyttet adresse siden 1.1.2011 blive registreret som ny-indflyttet beboer i andelsbolig i året 2011. Alle øvrige oplysninger om beboernes indkomst mv. er opgjort samme år, som de er flyttet ind. Beboerne inddeles i kommunegrupperne København by og Resten af landet.

## APPENDIKS

**Tabel A. Nye beboeres alder, uddannelse og beskæftigelse i 2011, fordelt på boligformer**

	København by				Resten af landet			
	Andelsbolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig	Andelsbolig	Ejerbolig	Privat lejebolig	Almen lejebolig
<b>Alder (gnst.)</b>	30,3	34,6	28,9	34,8	41,7	37,5	32,8	37,7
<b>Uddannelse</b>								
År efter grundskole	4,5	5,5	4,8	2,9	3,5	4,1	3,1	2,3
Kun grundskol.(pct.)	16	10	14	41	26	19	34	48
<b>Beskæftigelse</b>								
Beskæftigede (pct.)	72	75	69	49	62	72	61	45
Arbejdsløse (pct.)	6	4	5	14	5	5	10	13
Pensionerede (pct.)	2	3	1	12	20	8	8	19
Studerende (pct.)	14	10	17	15	8	7	13	14

Kilde: Særudtræk fra Danmarks Statistik

**Tabel B. Nye beboeres familiefordelte nettoformue fordelt på boligformer (kr.)**

	Andelsbolig		Ejerbolig		Privat lejebolig		Almen lejebolig	
	Gnst.	Median	Gnst.	Median	Gnst.	Median	Gnst.	Median
<b>København by</b>								
2014	515.100	348.200	1.157.400	327.300	155.800	15.800	22.700	4.300
2015	534.800	360.900	1.393.100	461.000	208.200	21.700	36.800	4.800
2017	615.800	412.100	1.573.100	488.800	262.500	28.600	84.400	8.000
2019	645.400	460.400	1.945.700	555.200	352.900	34.000	86.300	9.800
<b>Resten af landet</b>								
2014	685.100	398.200	706.100	80.800	-17.300	-4.700	23.500	0
2015	747.500	425.300	818.100	134.800	7.600	0	35.800	1.400
2017	773.500	465.800	847.800	199.000	55.400	8.000	68.300	8.100
2019	908.400	562.700	932.400	237.000	118.600	11.600	91.700	9.300
<b>Hele landet</b>								
2014	568.600	360.300	753.100	98.300	9.600	100	23.400	500
2015	606.700	379.300	876.600	158.000	38.000	3.400	35.900	1.900
2017	669.700	426.600	915.100	217.500	88.300	10.800	70.200	8.100
2019	731.900	487.000	1.020.800	255.700	161.700	15.500	91.000	9.300

Note: Alle beløb er opgjort i faste 2020-priser og afrundet til nærmeste 100 kr.

Kilde: Særudtræk fra Danmarks Statistik

**Table C. Nye beboeres ækvivalerede disponible indkomst pr. måned fordelt på boligformer (kr.)**

	Andelsbolig		Ejerbolig		Privat lejebolig		Almen lejebolig	
	Gnst.	Median	Gnst.	Median	Gnst.	Median	Gnst.	Median
<b>København by</b>								
2011	15.400	14.200	25.900	23.700	15.500	12.600	12.900	12.300
2013	15.500	14.100	26.900	24.800	15.800	12.600	12.900	12.200
2015	16.300	14.800	28.300	24.800	17.000	13.000	13.200	12.200
2017	16.900	15.300	30.000	26.500	18.000	14.000	13.700	12.800
2019	17.800	16.500	31.700	28.100	18.100	14.500	14.400	13.300
<b>Resten af landet</b>								
2011	17.100	16.200	21.800	20.500	14.600	13.700	13.300	13.100
2013	17.000	16.000	22.700	21.000	14.600	13.600	13.300	13.000
2015	18.200	17.400	24.200	21.800	15.300	14.000	13.700	13.400
2017	17.800	17.000	24.500	22.500	15.700	14.400	13.700	13.500
2019	18.800	17.900	25.800	23.500	16.500	15.000	14.300	14.000
<b>Hele landet</b>								
2011	15.900	15.000	22.100	20.700	14.700	13.600	13.200	13.000
2013	16.000	14.800	23.100	21.200	14.800	13.500	13.200	12.900
2015	17.000	15.900	24.600	22.000	15.600	13.900	13.600	13.200
2017	17.200	16.000	25.000	22.800	16.000	14.400	13.700	13.400
2019	18.100	17.000	26.300	23.800	16.800	15.000	14.300	13.900

Note: Alle beløb er opgjort i faste 2020-priser og afrundet til nærmeste 100 kr.

Kilde: Særudtræk fra Danmarks Statistik