

## Kapitel 2. Formueskellet mellem ejere og lejere er udvidet

*Der er kommet en meget stor forskel mellem ejernes og lejernes økonomiske situation. Fra 2001 til 2004 er uligheden i formuerne vokset markant mere end uligheden i indkomst. I 2004 har ejerne i gennemsnit en nettoformue, der er over 1.000.000 kroner større end lejernes. Men også blandt ejerne er der store forskelle. Hvor de nye ejere i 2003 og 2004 har en nettoformue på ca. 300.000 kroner, er tallet knap 2 mio. kroner for de ejere, der har købt bolig før 1978. Og fra 2001 til 2004 er det de mest velhavende ejere, der har haft den største vækst i formuerne - både absolut og relativt.*

På det generelle plan kan en families økonomiske situation beskrives ved størrelsen af de løbende indtægter og udgifter samt ved størrelsen af familiernes nettoformue på et tidspunkt. Summen af indkomst- og udgiftsstrømmene påvirker familiens indestående af penge, men en families formue består ikke kun af penge i banken. I familiernes nettoformue indgår værdien af aktier, obligationer, bolig, bil, båd mv., værdien af eventuelle pensionsopsparinger samt værdien af gælden.

Det konkrete fokus i dette kapitel er udviklingen fra 2001 til 2004 i familiernes disponible indkomst og nettoformue. Rammerne for beskrivelsen er de muligheder, som anvendelsen af registerdata giver. Formuebeskrivelsen omfatter derfor ikke alle dele af familiernes formue. Eksempelvis er værdien af pensionsopsparinger og værdien af andelsbeviser ikke medregnet i formueopgørelsen. Både dette forhold og den generelle udvikling i boligpriser og aktiekurser siden 2004

**Tabel 1. Gennemsnitlig indkomst og formue for hele befolkningen i 2004, opdelt på boligsektor og opgjort i 2006 priser**

	Disponibel indkomst	Nettoformue pr. fam.	Gæld pr. fam.	Boligværdi pr. fam.	Øvrig formue pr. fam.
			1.000 kr.		
Ejer	199,2	1.154,4	996,5	1.764,0	386,9
Almen	137,9	62,8	78,3	35,0	106,1
Andel	160,1	138,8	145,8	98,1	186,5
Øvrige lejere	145,4	137,6	132,2	92,4	177,4
Alle	178,0	616,1	542,0	893,8	264,6
Heraf lejere	144,1	106,6	111,3	69,2	148,8

Anm. Den disponible indkomst er defineret jf. Finansministeriets standarddefinition. I denne definition indgår et bidrag fra boligværdiens størrelse i den disponible indkomst. Indkomsten er målt som indkomst pr. person i familien, mens formue er målt som samlet formue pr. familie. Det skal bemærkes, at pensionsformue samt øvrige fysiske formueaktiver end bolig ikke indgår i formueopgørelsen. Af datatekniske årsager kan værdien af private andele ikke medregnes, og formuerne for andelshaverne er undervurderede. Yderligere oplysninger om opgørelsen af nettoformuen kan findes i boks 4, side 29, i "Fordeling og levevilkår 2006". Priserne er fremskrevet til 2006 niveau ved brug af PRIS9 matricen i Statistikbanken.

Kilde: AERådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag.

medfører, at formueuligheden i dag er endnu større end den, der bliver beskrevet i det følgende.

I tabel 1 ser man den økonomiske situation i 2004 for familiernes indkomst og formue. Familierne er opdelt på forskellige boligtyper. Tabellen viser, at der er et stort skel mellem ejerne og lejerne. Ejere har mellem 40 og 60.000 kroner højere disponibel indkomst end lejerne. Og den gennemsnitlige nettoformue er for ejerne over 1.000.000 kroner større pr. familie, end den er for lejerfamilierne.

Lejerne i de almene boliger har gennemsnitligt set de laveste indkomster og de laveste formuer. Familierne i de almene boliger har en gennemsnitlig nettoformue på knap 63.000 kroner, hvilket er ca. 18 gange mindre end ejernes nettoformue.

For ejerne er "friværdien", dvs. forskellen mellem boligværdi og gæld, den pri-

mære kilde til det høje formueniveau. Af ejernes ca. 1.150.000 kroner i nettoformue kommer ca. 770.000 kroner fra friværdien. Ved siden af friværdien har ejerne dog også formuer på knap 390.000 kroner, som kommer fra bankindestående, aktier og obligationer. I tabel 1 ser man, at det er både friværdien i boligen og den øvrige formue, der er højere for ejerne end for lejerne.

**De ældste ejere har i gennemsnit knap 2 mio. kroner i nettoformue**

Der er store forskelle i ejernes indkomst og formue. Tabel 2 viser uligheden blandt ejerne, når ejerne er opdelt efter hvor lang tid, de har ejet deres nuværende bolig.

Tabel 2 viser, at indkomsterne stiger med ejerperiodens længde. De yngste boligejere, som har købt deres nuværende bolig efter 2002, har en disponibel indkomst på godt 190.000 kroner, mens de ældre boligejere sidst i halvtredserne har

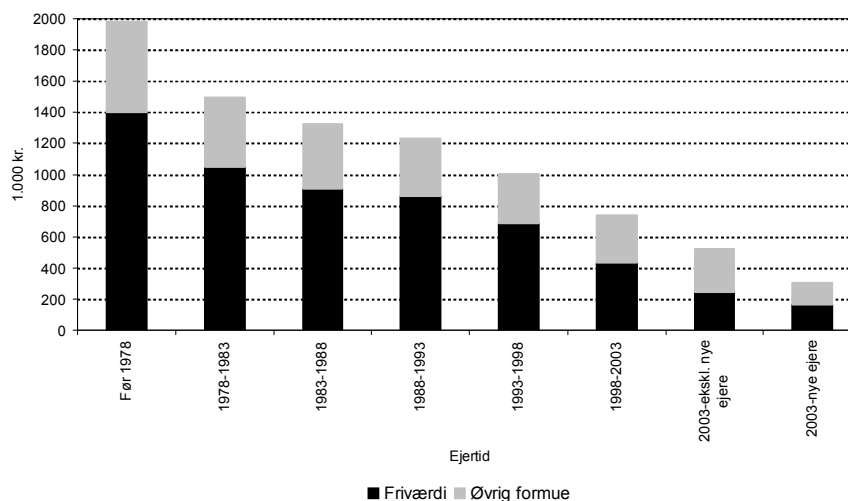
**Tabel 2. Ejernes gennemsnitlige indkomst og formue i 2004, hvor ejerne er opdelt efter ejertid, opgjort i 2006 priser**

Købsperiode	Andel af lejere	Disponibel indkomst	Nettoformue pr. fam.	Gæld pr. fam.	Boligværdi pr. fam	Alder
	Procent		1.000 kr.			År
Før 1978	21,6	196,2	1984,8	458,6	1.862,7	67,9
1978-1983	6,7	218,3	1495,5	766,4	1.814,1	58,9
1983-1988	9,7	210,8	1324,9	842,1	1.749,3	57,3
1988-1993	10,1	202,6	1234,1	912,2	1.777,2	55,5
1993-1998	17,2	196,6	1004,5	995,0	1.678,4	51,8
1998-2003	23,9	195,1	738,4	1.150,3	1.585,7	44,9
2003-ekskl. nye ejere	8,8	193,1	523,6	1.319,2	1.564,8	39,2
2003-nye ejere	2,0	190,6	302,7	1.023,8	1.186,7	38,7

Anm.: Opgørelsen af købsperioderne skiller pr. 1/7 i året. For 2003 og 2004 er de nye ejere opgjort som de familier, der fra 1994 og frem til købstidspunktet i 2003 eller 2004 ikke har haft en positiv boligværdi. Familiernes gennemsnitsalder er beregnet for de en til to ældste voksne i en familie. Populationen afviger fra tabel 1, da det ikke er alle familier, hvor det har været muligt at koble oplysningerne om ejertid til et medlem af familien.

Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag.

**Figur 1. Nettoformue, bestående af friværdi og øvrig formue, pr. ejerfamilie i 2004, opdelt efter ejertid og opgjort i 2006 priser**



Anm. Figuren er udarbejdet på baggrund af tabel 2.  
Kilde: AErådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag.

en gennemsnitlig disponibel indkomst på ca. 218.000 kroner. De ældste af boligejerne, fortrinsvis pensionister, har en lavere disponibel indkomst på godt 196.000 kroner.

De ældste boligejere bor i de boliger, som har den højeste boligværdi. Kombinationen af stor boligværdi og lav gæld gør dermed de ældste boligejere til de klart mest formuende blandt ejerne. Figur 1 illustrerer, hvordan nettoformuen bestående af friværdien og den øvrige formue er stigende med ejertidens længde.

Figur 1 viser, at de ældste boligejere har en gennemsnitlig nettoformue på ca. 2 mio. kroner, hvilket er ca. 1.700.000 kroner mere end de nyeste boligejeres nettoformue på ca. 300.000 kroner. Der er således store formueforskelle blandt ejerne.

De nye ejere har ikke kun et lavere formueniveau, men også en lavere disponibel indkomst end de øvrige ejere. De nye ejeres nettoformue og disponible indkomst er dog stadig væsentlig større end gennemsnittet for lejerne. Eksempelvis har de nye ejere i 2004 en nettoformue på ca. 300.000 kroner mod en gennemsnitlig nettoformue for de almene lejere på godt 60.000 kroner og en gennemsnitsformue på godt 100.000 kroner for alle lejerne.

#### Formuevæksten har været markant større for ejerne end for lejerne

Udviklingen i formuer og indkomster fra 2001 til 2004 bliver i dette afsnit belyst ved to forskellige metoder. Den ene metode er baseret på forløbsdata, hvor man følger den økonomiske udvikling for de samme personer over flere år. I den anden metode er der anvendt tværsnitsdata, hvor det ikke nødvendigvis er de samme personer, hvis indkomst og formue bliver målt. Med forløbsdataene beskriver man

derfor den faktiske økonomiske udvikling for den enkelte ejerfamilie og den enkelte lejerfamilie.

Tabel 3 viser betydningen af at anvende forløbsdata frem for tværsnitsdata. Ejernes nettoformue pr. voksen stiger med ca. 130.000 kroner fra 2001 til 2004, når man bruger forløbsdataene, mens ejernes nettoformue blot er steget med ca. 85.000 kroner, når man bruger tværsnitsdata.

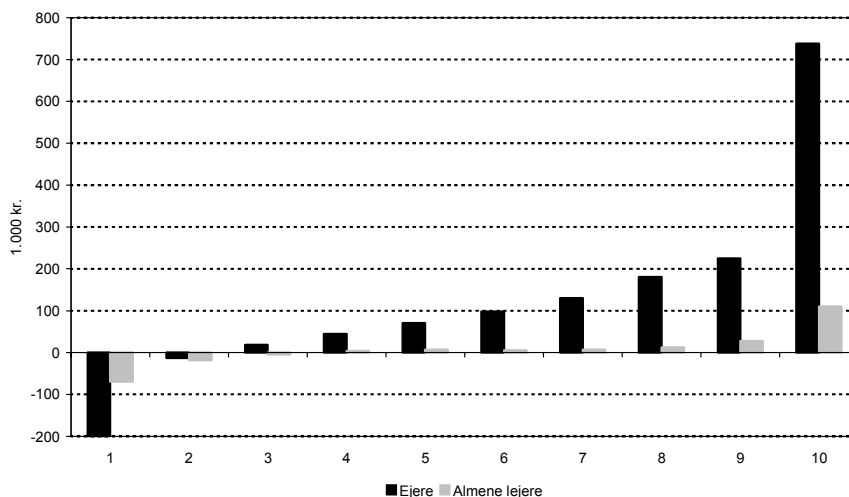
Når man beskriver udviklingen med tværsnitsdata, måler man eksempelvis den gennemsnitlige nettoformue for alle over 17 år i henholdsvis 2001 og 2004. Men der er en dynamik blandt de personer, som indgår i befolkningerne. Det betyder, at en familie der ét år er boligejere, det næste år kan være lejere i et privat udlejningsbyggeri og have en formue med sig fra salget af ejerboligen. Derfor

har vandringerne ind og ud af de enkelte boligsektorer en effekt i tværsnitsdataene.

I ejerboligsektoren har vandringerne i tværsnitsdata en karakter af, at tilgangen ofte består af yngre personer med forholdsvis lave formuer. Omvendt er der fra ejerboligsektoren en afgang i form af flytning, død, udvandring m.v., som ofte berører den ældre del af ejerne. Den gennemsnitlige formue for de afgåede personer er derfor større end den gennemsnitlige formue for de tilgæede personer. Nettoeffekten er, at tværsnitsdataene viser en lavere gennemsnitlig formueudvikling for ejerne. Til forskel fra tværsnitsdataene kan man i forløbsdataene udelade de personer, som ikke har boet i samme boligsektor i alle årene. Derved er der i forløbsdataene rensset for effekterne af befolkningstilgang og -afgang.

<b>Tabel 3. Udviklingen i nettoformue pr. voksen fra 2001 til 2004, opgjort i 2006 priser</b>					
	2001	'01-'02	'02-'03	'03-'04	Samlet
Tværsnitsdata					
Ejer	554,9	10,8	-19,4	93,8	85,1
Almen	30,3	-0,2	4,7	3,6	8,1
Andel	80,7	-4,4	19,5	16,7	31,9
Øvrige lejere	80,6	1,9	2,1	13,5	17,4
I alt	363,2	6,6	-9,7	61,3	58,2
Forløbsdata					
Ejer	569,0	22,3	1,4	105,5	129,1
Almen	28,0	0,6	3,5	3,9	8,0
Andel	89,8	-2,7	7,7	10,5	15,5
Øvrige lejere	85,9	-0,3	4,0	9,1	12,8
I alt	397,7	14,7	2,4	72,4	89,5
Anm.: Beløb er anført i 1.000 kroner. Tværsnitsdata viser formueændringerne for personer over 17 år i hvert af årene. Forløbsdata følger personer, der i 2001 er over 17 år. Nettoformuen er målt som samlet formue pr. voksen i en familie. Andelshavernes formuevækst kan være betydeligt undervurderet, da værdien af andelene ikke indgår i formuetallene, og der i de senere år har været en tilnærmelse til markedsprisen med hensyn til andelenes værdi.					
Kilde: AERådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag.					

**Figur 2. Ændringerne i ejere henholdsvis almene lejeres nettoformue pr. voksen fra 2001 til 2004, opgjort i 2006 priser**



Anm.: I figuren er henholdsvis ejerne og de almene lejere rangordnet efter nettoformuens størrelse i 2004, og derefter er de opdelt på grupper af ti procent, kaldet et decil. Det tiende decil viser derfor formueændringen for henholdsvis de ti procent mest formuende af ejerne og de ti procent mest formuende af de almene lejere. Ejerne og de almene lejere er rangordnet hver for sig, og i samme decil er der derfor forskel på ejernes formuer og de almene lejerers formueniveau. I figuren er effekterne målt på forløbsdata for alle over 17 år i 2001.

Kilde: AERådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag.

Tabel 3 viser, at lejernes formuevækst halter langt efter ejernes. De almene lejeres formue er vokset med blot 8.000 kroner pr. voksen, mens den for ejerfamilierne er vokset med knap 130.000 kroner pr. voksen.

Formueændringerne fordeler sig skævt på ejerne, når man måler ændringerne i forhold til ejernes nettoformue i 2004. Figur 2 viser, at det er de mest velstillede ejere, der har haft de største formuestigninger. Formueuligheden er derfor også vokset blandt ejerne og ikke kun mellem ejerne og lejere.

Formueændringerne er langt mere ulige fordelt blandt ejerne end blandt de almene lejere. Og figur 2 viser, at formue-

stigningerne for de 40 procent af ejerne, som har størst formue i 2004, har været større end den tilsvarende stigning for de 10 procent mest formuende af de almene lejere. Men det iøjnefaldende i figur 2 er, at det er de 10 procent mest formuende af ejerne, der har haft klart den største formuevækst. Stigningen på ca. 740.000 kroner pr. voksen er over tre gange større end formuevæksten i gruppen af de næst-rigeste ejere.

Blandt de fattigste ti procent af ejerne ser man, at nettoformuen er faldet med ca. 200.000 kroner. Denne ændring kan skyldes reelle formuetab, men der kan også være uobserverede forhold i data, som på overfladen giver indtryk af et formuefald. Det forekommer eksempelvis, hvis en

**Tabel 4. Udviklingen i nettoformue pr. voksen ejer fra 2001 til 2004, for de ti procent mest formuende ejere i 2004, opgjort i 2006 priser**

Percentil	Formue i 2004	Ændring siden 2001	
	1.000 kr.	1.000 kr.	Procent
91	1.684	336	25
92	1.787	372	26
93	1.910	391	26
94	2.055	420	26
95	2.236	475	27
96	2.467	522	27
97	2.779	620	29
98	3.255	704	28
99	4.137	982	31
100	9.950	2.556	35
	3.226	738	28

Anm.: I tabellen er ejerne rangordnet efter nettoformuens størrelse i 2004, og derefter er de opdelt på grupper af én procent, kaldet et percentil. I tabellen er effekterne målt på forløbsdata for alle over 17 år i 2001.  
Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag.

boligejer foretager en belåning af friværdien i boligen, hvorefter de frigjorte midler anvendes til køb af ny bil, ny båd, køb af bolig i udlandet eller indsættes på en pensionsopsparing. Disse oplysninger er ikke umiddelbart tilgængelige i registerdataene.

Formueudviklingen for de ti procent mest formuende ejere i 2004 er opdelt på én-procent intervaller i tabel 5. Tabellen viser, at der selv blandt de ti procent rigeste er store forskelle i formuevæksten. Den gyldne procent af ejerne har haft en formuefremgang på over 2,5 mio. kroner pr. voksen fra 2001 til 2004 - svarende til en vækst på over 850.000 kroner om året. Opgjort pr. familie i den gyldne procent svarer det til en samlet formuefremgang på ca. 4,7 mio. kroner, det vil sige en formuestigning på næsten 1,6 mio. kroner pr. år.

**Ejerne har også haft større indkomststigning end lejere**

Udviklingen i de disponible indkomster fra 2001 til 2004 er vist i tabel 5. For forløbsdataene ses, at ejerne har haft en samlet indkomststigning på ca. 13.400 kroner, mens de almene lejere har haft en indkomststigning på ca. 8.100 kroner. Forskellen i indkomststigningen svarer til ca. 500 kroner om måneden pr. person i familien.

Tabel 5 viser, at der også er forskel mellem tværnsnitsdata og forløbsdata, når man måler indkomst. Tabellen viser for ejerne en knap 1.000 kroner større indkomststigning i tværnsnitsdataene i forhold til forløbsdataene, mens tværnsnitsdataene viser en knap 3.000 kroner mindre indkomststigning for de almene lejere, end man finder i forløbsdataene.

Ser man på vandringerne ind og ud af ejersektoren, gælder der det modsatte bil-

**Tabel 5. Årlige ændringer i ækvivaleret disponibel indkomst fra 2001 til 2004, opgjort i 2006 priser**

	2001	'01-'02	'02-'03	'03-'04	Samlet
	Tværsnitsdata				
Ejer	190,9	2,6	2,2	9,6	14,5
Almen	137,1	0,9	0,5	3,8	5,2
Andel	152,3	1,2	0,8	6,8	8,8
Øvrige lejere	141,7	0,8	-0,5	5,0	5,3
I alt	170,9	1,9	1,4	7,7	11,0
	Forløbsdata				
Ejer	194,8	2,0	2,3	9,1	13,4
Almen	137,4	1,8	1,4	4,9	8,1
Andel	152,0	2,0	1,3	6,9	10,1
Øvrige lejere	141,0	2,7	2,0	7,1	11,7
I alt	176,8	2,1	2,1	8,0	12,0

Anm.: Beløb er anført i 1.000 kroner. Tværsnitsdata viser indkomstændringerne for personer over 17 år i hvert af årene. Forløbsdata følger personer, der i 2001 er over 17 år. Den ækvivalerede disponible indkomst er målt pr. person i familien. Det skal bemærkes, at der indgår et bidrag fra boligværdien i den anvendte standarddefinition af den disponible indkomst.  
Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag.

lede for indkomsterne end for formuerne. Hvor formuerne for de afgående personer gennemsnitligt set er større end formuerne for de tilgåede personer, er de afgående personers gennemsnitlige indkomst mindre end indkomsten for de tilgåede personer. Det skyldes, at pensionister fylder forholdsvis meget i afgangens ejerboligsektoren, og at pensionisterne ofte har forholdsvis lav indkomst og høj formue. Tilgangen til ejerboligsektoren består ofte af yngre personer i arbejdsstyrken, som i forhold til de afgående personer har højere indkomst og lavere formue. Forskellen mellem tværsnitsdata og forløbsdata er derfor anderledes, når man betragter indkomstudviklingen, end når man betragter formueudviklingen.

Den største årsvækst i indkomsterne ser man fra 2003 til 2004. Ejernes disponible indkomst stiger med ca. 9.100 kroner pr. familiemedlem, hvorimod den er ca.

4.900 kroner for de almene lejere. Den årlige vækst i indkomsterne har dermed været fire-fem gange større fra 2003 til 2004 end i de foregående år. Det skyldes blandt andet skattelettelse i Forårspakken, hvor ejerne i større grad end lejere har høstet de fulde gevinster fra lettelse i mellemskatten og beskæftigelsesfradraget samt fra suspenderingen af indbetalingerne på den særlige pensionsopsparing.

Gennemsnitligt set afhænger indkomsten af en persons alder. De unge under 25 år har lave indkomster. For de 25 til 59 årige er indkomstniveauet væsentligt højere, og i denne aldersgruppe er indkomsterne stigende med alderen. Ved overgangen til efterløn, folkepension mv. kommer der en negativ indkomsteffekt, der viser sig kraftigere i forløbsdataene end i tværsnitsdataene.

Da alders effekterne er større i forløbsdataene end i tværnsnitsdataene, vil indkomstudviklingen ændre sig kraftigst i forløbsdataene, når man går fra at se på indkomstudviklingen for alle voksne, vist i tabel 5, til at se på indkomstudviklingen for de 25 til 59 årige, vist i tabel 6.

Tabel 6 viser udviklingen i de reale disponible indkomster for voksne mellem 25 og 59 år. Derved udelades effekterne af de lidt særlige indkomstforhold for unge under 25 år, og også effekterne af indkomstnedgange i forbindelse med overgang til efterløn eller folkepension er udeladt.

I tabel 6 ser man, at ejernes samlede indkomststigning er på ca. 19.500 kroner ved brug af forløbsdata mod ca. 14.900 kroner ved brug af tværnsnitsdata. For de almene lejere er stigningen henholdsvis 10.900 kroner mod ca. 5.000 kroner. Val-

get af opgørelsesmetode og datagrundlag kan derfor have betydende effekter på de målte indkomstændringer.

I tabel 6 ser man, at der er en forskel i den samlede indkomstfremgang på ca. 8.600 kroner mellem ejernes gennemsnitlige indkomstfremgang på 19.500 kroner og de almene lejes fremgang på 10.900 kroner. Det svarer til en indkomstforskel på ca. 700 kroner om måneden pr. familiemedlem.

Indkomstændringerne i tabel 6 viser det samme mønster som i tabel 5. Fra 2001 til 2003 har de reale indkomstændringer været forholdsvis små, mens der fra 2003 til 2004 er en ca. tre til fire gange større stigning i indkomsten end i årene før. Ejere har de største indkomststigninger, og tabel 6 illustrerer, at skattelettelserne i 2004 har forstærket den øgede skævhed i ejer/lejer balancen.

<b>Tabel 6. Årlige ændringer i ækvivaleret disponibel indkomst fra 2001 til 2004, opgjort i 2006 priser, for personer mellem 25 og 59 år</b>					
	2001	'01-'02	'02-'03	'03-'04	Samlet
Tværnsnitsdata					
Ejer	196,5	2,7	1,9	10,3	14,9
Almen	145,1	0,8	-0,1	4,3	5,0
Andel	165,6	0,7	0,8	8,1	9,6
Øvrige lejere	156,6	0,3	-1,2	5,7	4,8
I alt	178,9	1,8	1,0	8,4	11,2
Forløbsdata					
Ejer	196,3	3,7	3,8	12,0	19,5
Almen	142,7	2,7	1,8	6,4	10,9
Andel	163,0	3,2	2,9	9,6	15,8
Øvrige lejere	152,6	3,5	2,8	8,8	15,1
I alt	180,5	3,5	3,3	10,6	17,0

Anm.: Beløb er anført i 1.000 kroner. Tværnsnitsdata viser indkomstændringerne for personer mellem 25 og 59 år i hvert af årene. Forløbsdata følger personer, der i 2001 er mellem 25 og 56 år. Den ækvivalerede disponible indkomst er målt pr. person i familien. Det skal bemærkes, at der indgår et bidrag fra boligværdien i den anvendte standarddefinition af den disponible indkomst.  
Kilde: AERådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag.