



Ulighed på boligmarkedet

Aarhus har landets højeste andel forældre køb

Forældre køb har længe været populært i Jyllands største by. Hver ottende ejerlejlighed i Aarhus Kommune er et forældre køb. Det er en større andel end i nogen anden kommune. Men på trods af en stigning i antallet af forældre købslejligheder fra lidt over 2.000 i 00'erne til næsten at ramme 4.000 i de seneste år, fylder forældre købene ikke mere i den samlede boligmasse end tidligere. Alligevel kan tendensen betyde, at priserne presses op, da forældre køberne er blandt de rigeste danskere.

af analytiker **Sune Caspersen**

23. januar 2021

Denne analyse er udarbejdet i samarbejde med Cevea og adjunkt Carsten Andersen ved Aarhus Universitet.

Analysens hovedkonklusioner

- Forældre køb er meget udbredt i de centrale dele af Aarhus. I alt anvendes mere end 3.700 ejerlejligheder som forældre køb i kommunen svarende til hver ottende.
- I det mest populære område er flere end hver fjerde ejerlejlighed et forældre køb - uanset størrelse. Det er dog fortrinsvis de mindre lejligheder under 75 kvadratmeter, der anvendes som forældre køb. I flere bydele er det ligeledes hver fjerde mindre lejlighed, der er et forældre køb.
- De 10 pct. rigeste danskere står bag to tredjedele af forældre købene, hvilket gør forældre køb til et gode for børn af de rigeste danskere.
- Når forældre køb gør indhug i en stor og betydelig andel af de mindre ejerlejligheder, kan det have betydning for prisdannelsen og presse andre købere i segmentet ud af byen - typisk førstegangskøbere uden rige forældre i ryggen.

Kontakt

Direktør

Lars Andersen

Mobil 40 25 18 34

la@ae.dk

Kommunikationschef

Jesper Kirkbak

Mobil 50 73 71 34

jk@ae.dk

Forældre køb fylder mere i Aarhus end nogen anden kommune

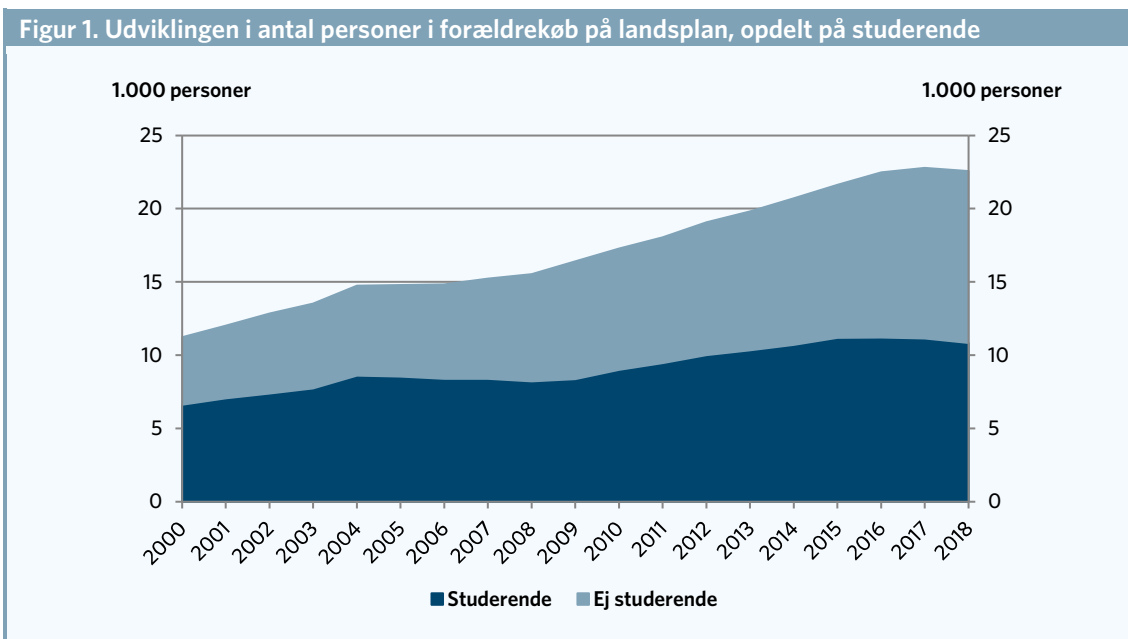
Forældre køb er et fænomen på boligmarkedet, der særligt foregår i de store studiebyer. Et forældre køb indebærer, at forældre eller nærtstående til f.eks. en ung studerende køber en ejerlejlighed, som udlejes til personen. I denne undersøgelse dækker forældre køb ikke blot over situationer, hvor forældre anskaffer en lejlighed til deres barn under uddannelse. Det omfatter i stedet alle tilfælde, hvor en person – studerende eller ej – bor i en ejerlejlighed, som er ejet af dennes forældre, forældres partner og lignende, og hvor ejeren ikke selv bor i lejligheden.

Ud af godt 3.700 forældre købslejligheder i Aarhus Kommune er 3.500 et klassisk forældre køb ejet af en forælder – altså 94 pct. I de øvrige tilfælde er der typisk tale om, at en forælders partner ejer lejligheden.

Undersøgelsens metode og datagrundlag er yderligere beskrevet i Boks 1.

Halvdelen af dem, der bor i forældre køb, er ikke under uddannelse

Forældre køb er lige så ofte beboet af en person, der *ikke* er under uddannelse, som af en, der er. Det viser Figur 1, hvor man samtidig kan se, at forældre køb på landsplan er steget i udbredelse over de seneste årtier. I år 2000 var der i alt 11.200 personer, der boede i et forældre køb, hvoraf 6.600 var studerende. Altså knap 6 ud af 10. I det seneste år er andelen af studerende i forældre køb dog faldet til under halvdelen af de 22.600 personer, der bor i forældre køb.



Anm: Studerende er defineret som værende i gang med en ordinær uddannelse pr. 1. oktober i året.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

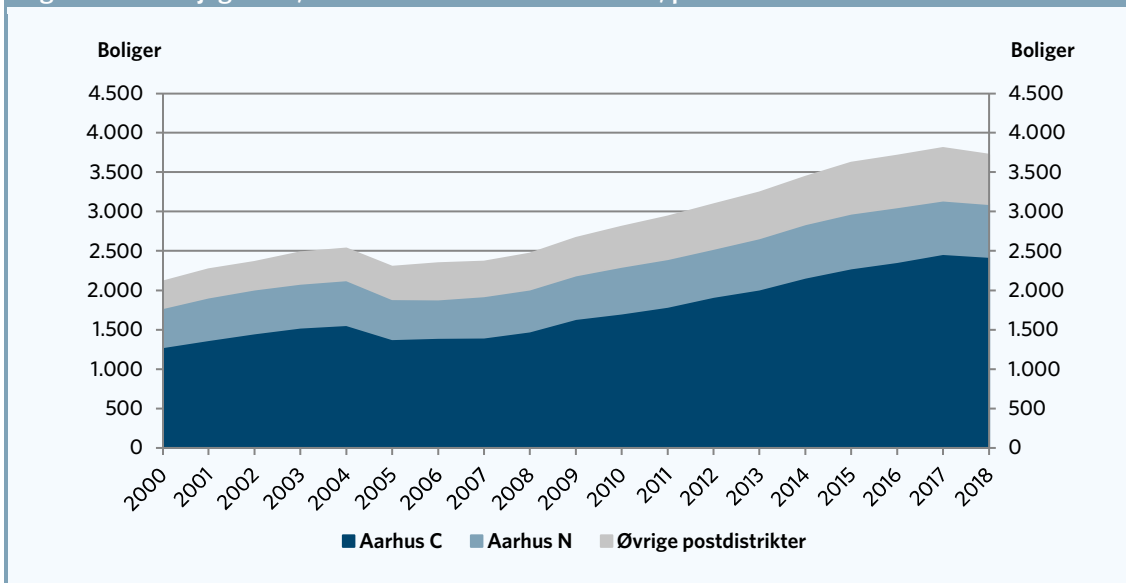
Den landsdækkende udvikling er ikke gået Aarhus forbi. I Aarhus C er antallet af ejerlejligheder, der anvendes som forældre køb, vokset fra knap 1.300 i år 2000 til over 2.400 i det seneste år. I Aarhus N er tallet gået fra 500 til 670. Også i de øvrige postdistrikter i kommunen har forældre købene vundet frem fra knap 350 til omkring 650. Det viser Figur 2.

Udviklingen har dog ikke været fuldstændig jævn hen over årene. Fra 2004 til 2005 faldt antallet af forældre købslejligheder i Aarhus Kommune med over 200. AE har tidligere vist, at

forældrelejligheder ofte sælges videre til barnet, når boligpriserne stiger. Det skyldes, at det er muligt at foretage handlen til langt under markedspris og derved undgå skat af ejendomsavance samt gaveafgift. Forældrene kan altså give et arveforskud på særdeles fordelagtige skattemæssige vilkår.

Siden faldet i 2005 har antallet af forældrelejligheder i Aarhus været stigende med undtagelse af det sidste år i rækken. Igen kan forklaringen findes i de favorable vilkår for at sælge lejligheden til barnet til langt under markedsværdien. Barnet kan så efterfølgende score en stor gevinst ved at sælge lejligheden til markedspris helt skattefrit – en finte, som mange benytter sig af.

Figur 2. Antal lejligheder, der anvendes som forældrelejligheder, postdistrikter i Aarhus Kommune



Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Aarhus har landets højeste andel forældrelejligheder

I Aarhus Kommune er andelen af ejerlejligheder, der anvendes som forældrelejligheder, den højeste blandt de store studiebyer København, Aarhus, Odense og Aalborg – faktisk af alle kommuner i landet. Det er fortrinsvis de mindre lejligheder på under 75 kvadratmeter, der anvendes som forældrelejligheder. Aarhus Kommune adskiller sig dog fra de øvrige kommuner ved, at andelen af de større lejligheder på 75 kvadratmeter og derover i videre udstrækning anvendes som forældrelejligheder. Det viser Tabel 1.

Tabel 1. Andel ejerlejligheder, der anvendes som forældrelejligheder, opdelt på boligareal, kommuner

	København	Frederiksberg	Odense	Aarhus	Aalborg
	Pct.				
Under 50 kvm.	17,1	15,1	5,8	16,1	9,2
50-74 kvm.	20,8	16,4	10,4	17,0	12,7
75-99 kvm.	7,4	7,3	7,4	9,9	6,3
100-124 kvm.	2,7	2,4	3,9	4,7	3,6
125 kvm. og derover	1,8	1,1	1,4	2,5	2,4
I alt	11,6	8,3	7,8	12,6	7,8

Anm: Opgjort ultimo 2018. Omfatter selvstændige boligenheder registreret som ejerlejlighed. Ubeboede boligenheder indgår også i nævneren i opgørelsen.

Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

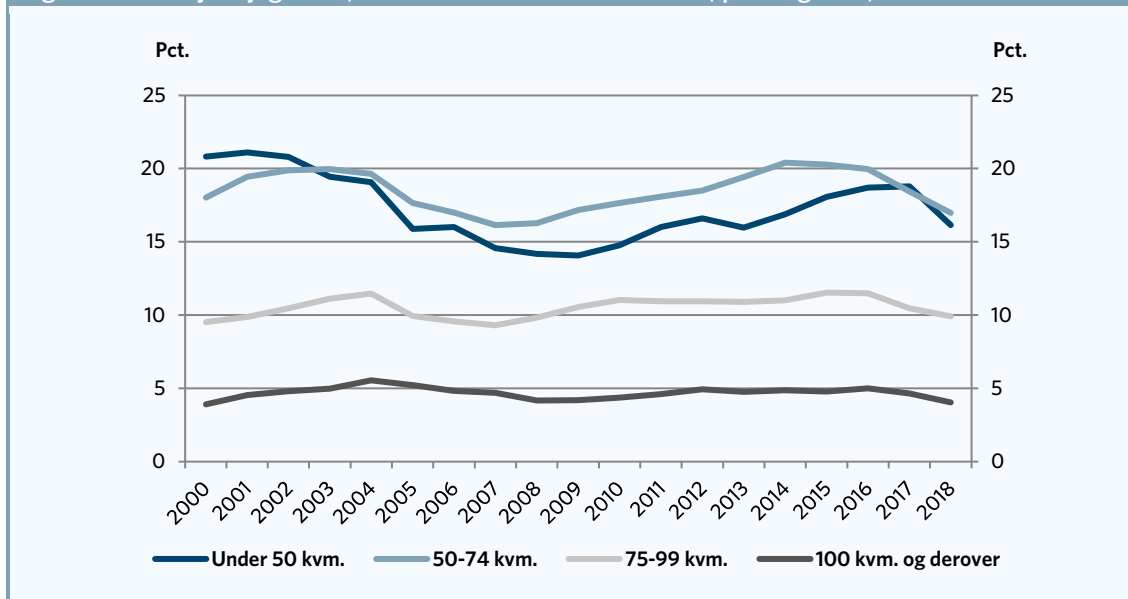
I Figur 2 er vist udviklingen i hvor stor en andel af ejerlejlighederne, der anvendes som forældre køb, i Aarhus Kommune opdelt på boligarealet. Udviklingen i Aarhus har været overraskende stille, når man holder andelen op imod udviklingen i antallet af forældre købslejligheder. Der er altså tale om, at boligmassen i Aarhus Kommune er fulgt med den stigende efterspørgsel på forældre købslejligheder over de seneste knap 20 år.

Det var 21 pct. eller mere end hver femte af de mindste ejerlejligheder på under 50 kvadratmeter i starten af 00'erne, der var et forældre køb. Andelen tog herefter turen helt ned til 14 pct. i 2009, men er senere kommet op igen, dog med et dyk i det seneste år til 16 pct.

Lejlighederne i størrelsen 50-74 kvadratmeter har i det store hele fulgt den samme udvikling med forældre køb, der har udgjort mellem hver femte og sjette af ejerlejlighederne.

Ser vi på de lidt større ejerlejligheder falder andelen af forældre køb til omkring 10 pct. af dem på 75-99 kvadratmeter og 5 pct. af dem på 100 kvadratmeter og derover.

Figur 2. Andel ejerlejligheder, der anvendes som forældre køb, på boligareal, Aarhus Kommune



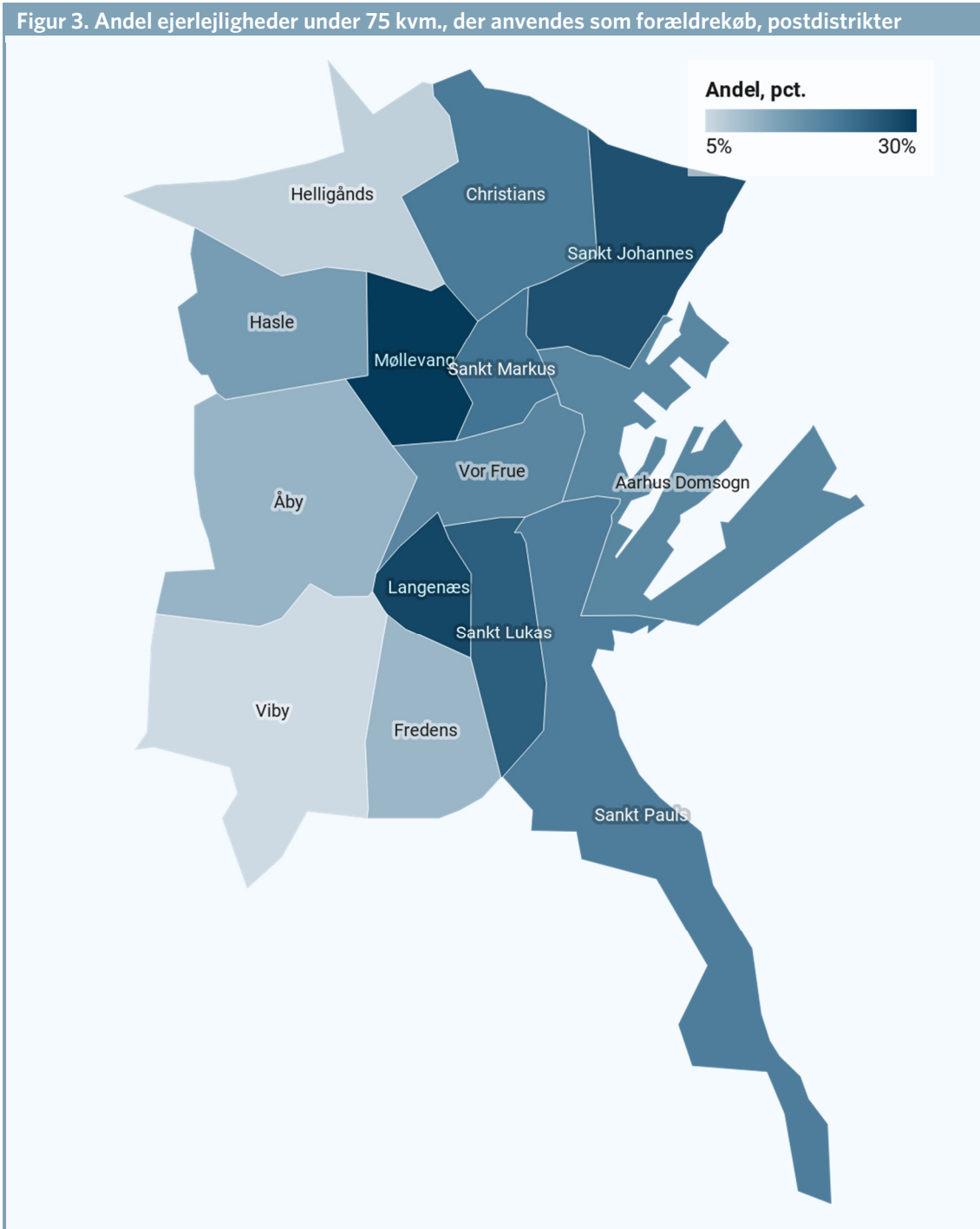
Anm: Omfatter selvstændige boligenheder registreret som ejerlejlighed. Ubeboede boligenheder indgår også i nævneren i opgørelsen.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Det er altså som førnævnt de mindre ejerlejligheder på under 75 kvadratmeter, der fortrinsvis anvendes som forældre køb. Figur 3 viser i hvilke sogne i og omkring Aarhus by, at forældre købene udgør en stor andel af de mindre ejerlejligheder.

I det mest populære område Møllevang Sogn ved Fuglebakken, som ligger tæt på universitetsparken, anvendes 30 pct. af de mindre lejligheder som forældre køb. På Langenæs er det 28 pct., der anvendes som forældre køb, mens det i Sankt Lukas Sogn på Frederiksbjerg er 25 pct. – altså hver fjerde mindre ejerlejlighed.

I Sankt Johannes Sogn, som bl.a. omfatter Trøjborg, er 26 pct. af de mindre lejligheder en forældre købslejlighed.

Der er altså en række kvarterer tæt på centrum af Aarhus, hvor forældre køb er meget udbredt og udgør en væsentlig andel af ejerlejlighederne.



Anm: Opgjort ultimo 2018. Omfatter selvstændige boligenheder registreret som ejerlejlighed med et boligareal på under 75 kvm. Ubeboede boligenheder indgår også i opgørelsen.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

De mest centralt beliggende sogne i Aarhus fremgår af Tabel 2, hvor andelen af forældre køb er opgjort på de enkelte segmenter af boligstørrelser. Som tidligere vist er ca. 10 pct. af lejlighederne på 75-99 kvadratmeter i Aarhus Kommune en forældre købslejlighed. Men ser vi nærmere på de mest populære områder når andelen et godt stykke højere op.

I Møllevang Sogn ved Fuglebakken er næsten hver fjerde af lejlighederne på 75-99 kvadratmeter et forældre køb. I Sankt Markus Sogn ved Botanisk Have er det hver sjette lejlighed i samme segment. Også i Vor Frue Sogn i Midtbyen og Christians Sogn ved Katrinebjerg er forældre køb udbredt blandt de mellemstore lejligheder. Målt i antal er Vor Frue Sogn højdespringer med 760 forældre købslejligheder. Dog hører det med til historien, at der er næsten 4.700 ejerlejligheder i sognet i alt – flere end noget andet sogn i Aarhus. I de senere år er antallet af ejerlejligheder i Vor Frue Sogn vokset gevaldigt som følge af nye ejerlejlighedsbebyggelser som fx Ceres Byen og Åhusene.

Tabel 2. Andel ejerlejligheder, der anvendes som forældre køb, opdelt på boligareal, sogne

	Under 50 kvm.	50-74 kvm.	75-99 kvm.	100 kvm. og derover	I alt
Aarhus Domsogn	16,9	18,6	9,8	4,8	11,8
Vor Frue Sogn	17,1	18,3	14,7	7,9	16,3
Sankt Markus Sogn	23,3	20,8	16,8	3,7	17,3
Møllevang Sogn	23,1	30,7	23,5	-	27,8
Sankt Pauls Sogn	12,9	21,1	11,9	2,1	13,5
Langenæs Sogn	28,0	27,8	12,7	10,5	21,7
Sankt Johannes Sogn	22,6	27,3	13,9	2,1	21,0
Christians Sogn	21,9	19,3	14,8	6,3	18,3
Sankt Lukas Sogn	20,8	25,2	12,5	3,8	17,5

Anm: Opgjort ultimo 2018. Omfatter selvstændige boligenheder registreret som ejerlejlighed. Ubeboede boligenheder indgår også i nævneren i opgørelsen.

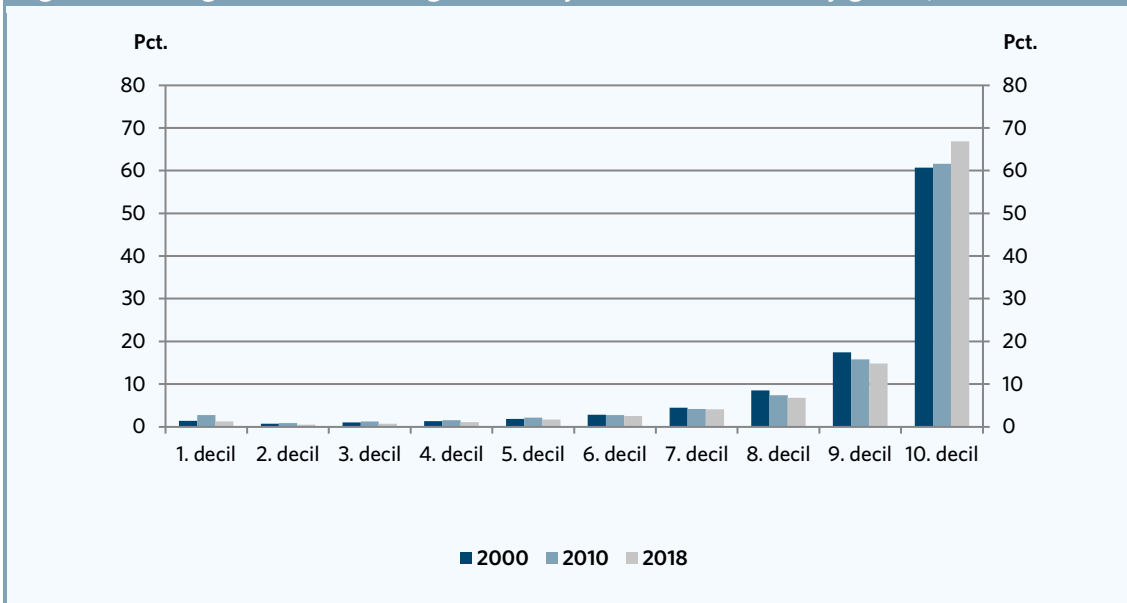
Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Forældre købere er rige, men også blevet rigere over årene

Ejerne af forældre køb ligger helt i top målt på deres indkomst. I 2 ud af 3 forældre køb er ejerne blandt de 10 pct. af befolkningen med de højeste indkomster, som det fremgår af Figur 4. Faktisk hører mere end 80 pct. af forældre køberne til blandt de 20 pct. rigeste. Det er naturligvis udtryk for, at det kræver en vis økonomi at anskaffe sig en lejlighed til de millionbeløb, som ejerlejlighederne i de store studiebyer går til, og det er således næsten udelukkende forbeholdt de rigeste danskere at købe en lejlighed til deres børn.

Det er samtidig værd at bemærke, at tendensen er gået i retning af, at forældre købere i højere grad end før i tiden er placeret i den øverste indkomstdecil blandt de 10 pct. rigeste. Andelen af forældre købere i 10. decil er vokset fra 60,7 pct. i 2000 til 66,8 pct. i 2018.

Figur 4. Placering i indkomstfordelingen blandt ejerne af forældre købslejligheder, hele landet



Anm: Omfatter kun de direkte forældre køb, hvor mindst én forælder til barnet ejer lejligheden. Indkomstdecil er opgjort på baggrund af den husstandsækvivalerede disponible indkomst. I de tilfælde, hvor der er flere ejere af lejligheden og de ikke tilhører samme husstand, er det ejeren med den højeste indkomst, der indgår i opgørelsen.
 Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Forældre købene gør altså indhug i en meget stor og betydelig andel af de mindre lejligheder i de mest populære områder af Aarhus. Det kan have betydning for prisdannelsen, da forældre køberne er økonomiske sværvægttere relativt til andre, der køber lejligheder i dette segment – typisk yngre førstegangskøbere uden rige forældre i ryggen.

Boks 1. Sådan har vi gjort

Omfanget af og udviklingen i forældre købslejligheder er opgjort på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Analysepopulationen omfatter samtlige beboere i ejerlejligheder, som ikke er beboet af mindst én ejer. Bor der blot én ejer i ejerlejligheden fjernes lejligheden og de øvrige beboere fra datasættet.

Herefter er det undersøgt, hvorvidt en beboer er relateret til ejeren/ejerne af ejerlejligheden. Helt konkret ses der på forældre-barn-relationer, søskende-relationer, barn-forældre-relationer (omvendt forældre køb) og forældrepartner-barn-relation (hvor en forælder har fundet ny partner, som ejer lejligheden).

I undersøgelsen tælles en ejerlejlighed herefter som en forældre købslejlighed, hvis mindst én af beboerne har en af ovenstående relationer til ejeren/ejerne (som ikke selv bor i lejligheden).

Boligareal er opgjort på baggrund af BBR-oplysninger.