

Ulighed på boligmarkedet

# Forældre køb vinder frem på det københavnske boligmarked

Der findes ikke én bydel i Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, hvor antallet af forældre købslejligheder er faldet inden for de seneste 10 eller sågar 20 år. Det er tværtimod et fænomen, der er vokset kraftigt i udbredelse. Hver fjerde mindre lejlighed på Nørrebro, Østerbro og Vesterbro er et forældre køb, og faktisk har hver anden af de mindre lejligheder været et forældre køb inden for de seneste 10 år.

af analytiker **Sune Caspersen**

**11. december 2020**

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

## Analysens hovedkonklusioner

- Forældre køb af ejerlejligheder er blevet langt mere udbredt i København og Frederiksberg Kommuner over de sidste 20 år. I perioden fra 2000 til 2018 er antallet gået fra 4.000 til 8.300 forældre købslejligheder i København og fra 630 til 1.340 i Frederiksberg Kommune.
- I de mest populære bydele udgør forældre køb omkring hver fjerde af de mindre ejerlejligheder. Helt i top ligger København N – eller Nørrebro – skarpt efterfulgt af København Ø og V. Områder som København S, NV, SV og Valby har dog set en stor vækst særligt over de seneste 10 år.
- Forældre køb bliver ofte videregivet til barnet, især når boligpriserne stiger. Ser man på, hvor mange lejligheder i et område, der har været et forældre køb inden for de seneste 10 år, er der tale om hver anden i de populære områder.

## 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 er blevet meget udbredt i København

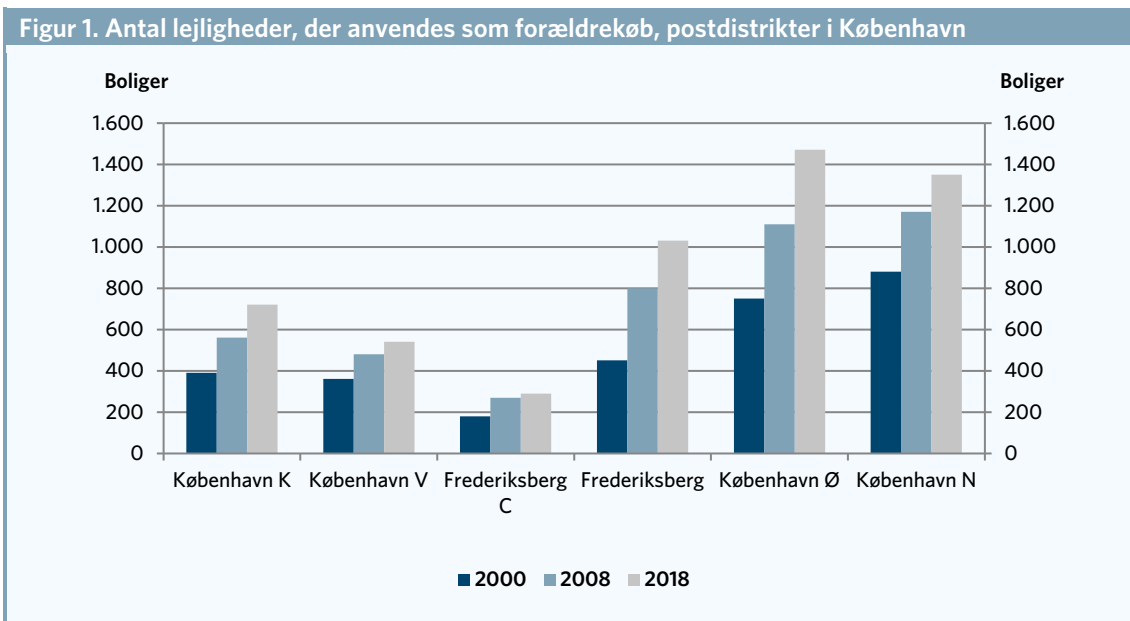
Forældre køb er et fænomen på boligmarkedet, der særligt foregår i de store studiebyer. Et forældre køb indebærer, at forældre eller nærtstående til f.eks. en ung studerende køber en ejerlejlighed, som udlejes til personen. I denne undersøgelse dækker forældre køb ikke blot over situationer, hvor forældre 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 8.300 forældre købslejligheder i Københavns Kommune er 7.830 et klassisk forældre køb ejet af en forælder - altså 94 pct. I de øvrige tilfælde er der typisk tale om, at forældrens nye partner ejer lejligheden. Ud af 1.330 forældre købslejligheder i Frederiksberg Kommune er 1.230 et klassisk forældre køb - altså godt 92 pct.

Forældre køb er lige så ofte beboet af en person, der *ikke* er under uddannelse, som af en, der er. Undersøgelsens metode og datagrundlag er yderligere beskrevet i Boks 1.

Ikke i én bydel i Københavns Kommune eller Frederiksberg Kommune er antallet af forældre købslejligheder faldet inden for de seneste 10 eller sågar 20 år. Det er tværtimod et fænomen, der er vokset kraftigt i udbredelse. Det viser Figur 1 og 2, hvor antallet af ejerlejligheder, der anvendes som forældre køb, er opgjort for hvert postdistrikt. Der er samtidig tale om et stort antal boliger, der anvendes som forældre køb, hvor flere bydele krydser over 1.000 boliger. Som vi skal se senere, er det ikke blot i antal, at forældre køb er vokset frem, men også som andel af lejlighederne.

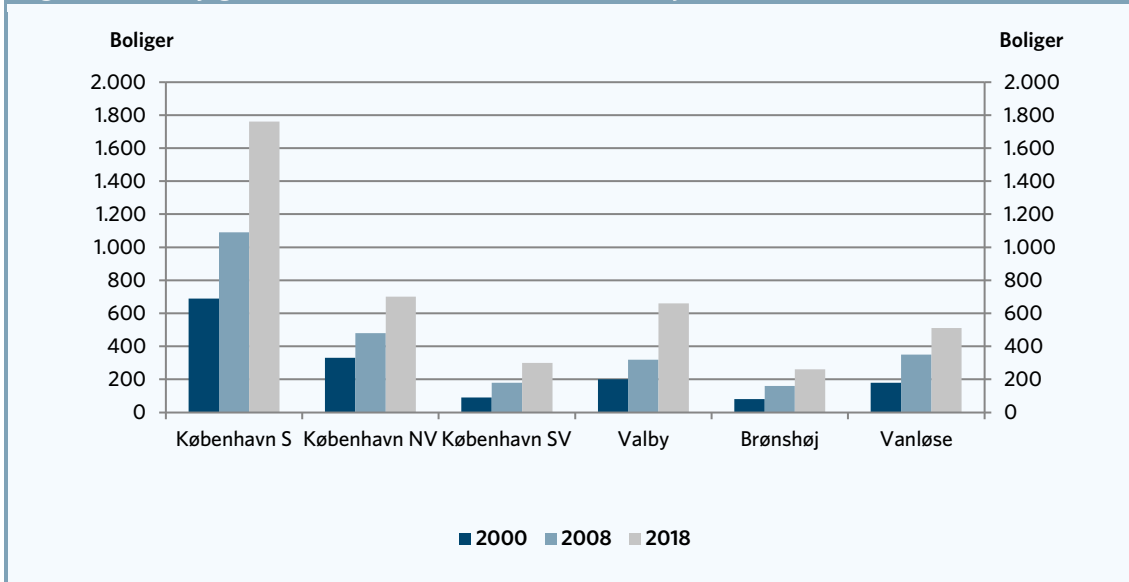
I flere dele af København er antallet af forældre købslejligheder mere end fordoblet over de sidste 20 år. På Frederiksberg har den største vækst været i postnummer 2000 Frederiksberg, mens udviklingen i Frederiksberg C er stagneret over de seneste 10 år.



Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Udviklingen over de seneste 10 år er dog særligt sket i de mere ydre og relativt billigere områder. Det tæller bl.a. områder som København S, NV, SV og Valby. I København S, der omfatter en del af Amager, er der i dag således hele 1.760 lejligheder, der anvendes som forældre køb. Der er dog også tale om det postdistrikt i København med det største antal ejerlejligheder i alt.

**Figur 2. Antal lejligheder, der anvendes som forældre køb, postdistrikter i København, fortsat**



Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Det er fortrinsvis de mindre lejligheder på under 75 kvadratmeter, der anvendes som forældre køb, og denne sammenhæng er særligt stærk i København og Frederiksberg Kommuner i forhold til de øvrige store studiebyer i Danmark. Det viser Tabel 1. I de øvrige store studiebyer er der varierende udbredelse af forældre køb på tværs af størrelserne, men det er altovervejende blandt de mindre ejerlejligheder, at forældre købene fylder.

**Tabel 1. Andel ejerlejligheder, der anvendes som forældre køb, opdelt på boligareal, kommuner**

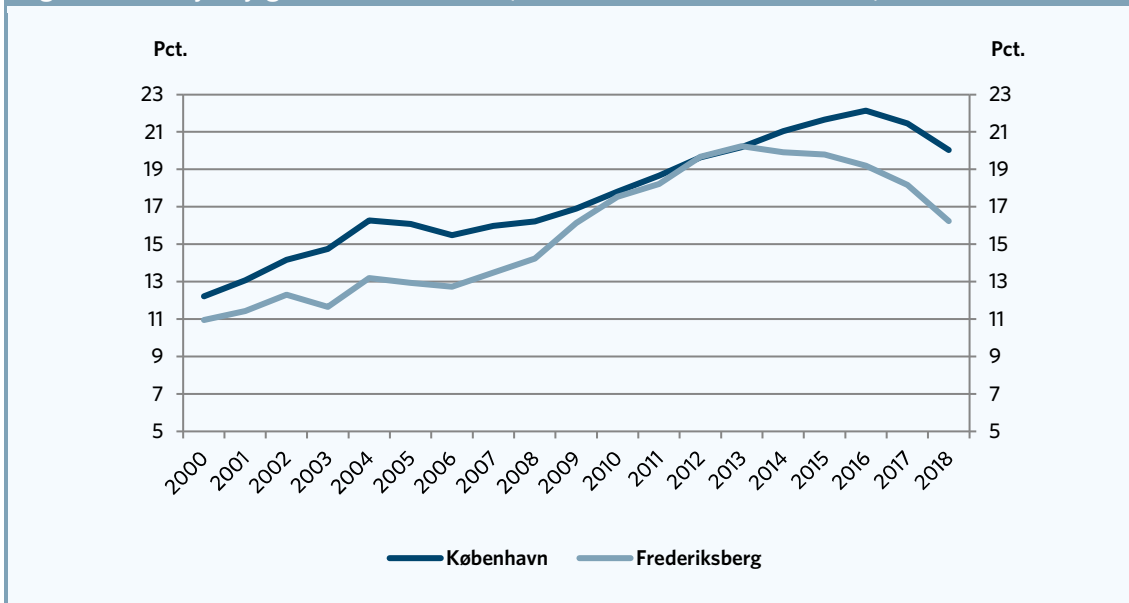
|                     | København | Frederiksberg | Odense      | Aarhus | Aalborg |
|---------------------|-----------|---------------|-------------|--------|---------|
|                     |           |               | <b>Pct.</b> |        |         |
| Under 50 kvm.       | 17,1      | 15,1          | 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.

De mindre lejligheder i København – eller manglen derpå – har længe været et politisk diskussionsemne, da man i boligpolitikken har haft et stort fokus på at udbygge boligmassen med større, mere familievenlige lejligheder. Da forældre køberne typisk går efter de mindre lejligheder, har det dog betydet, at andelen af ejerlejligheder under 75 kvadratmeter, der anvendes som forældre køb, har været kraftigt stigende over de sidste 20 år, dog med en aftagende tendens i de senere år. Det fremgår af Figur 3.

**Figur 3. Andel ejerlejligheder under 75 kvm., der anvendes som forældre køb, kommuner**



Anm: Omfatter selvstændige boligenheder registreret som ejerlejlighed med et boligareal på under 75 kvm. Ubeboede boligenheder indgår også i nævneren i opgørelsen.

Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

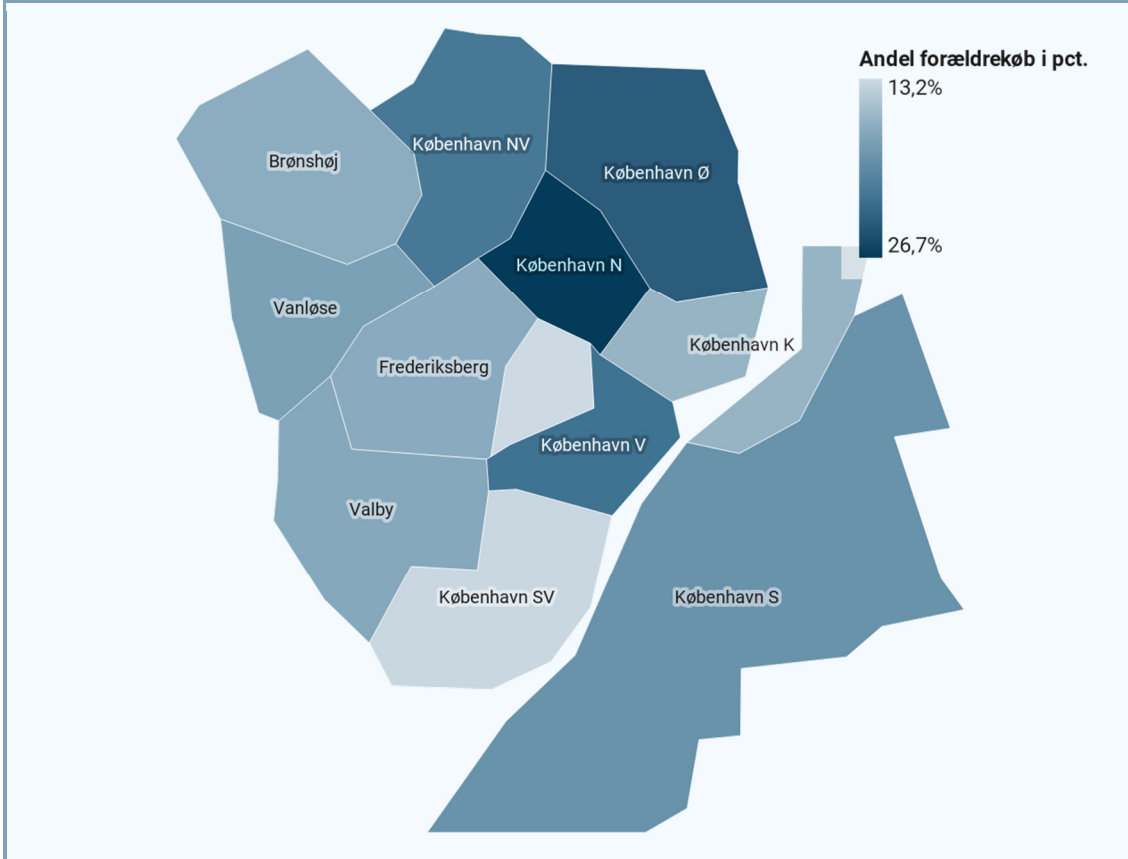
Den aftagende tendens i de senere år ligner på en række områder, det vi også så i midten af 00'erne, da boligmarkedet buldrede afsted. Mange af forældre købslejlighederne blev i denne periode videresolgt, oftest i en familiehandel til barnet, der bor i lejligheden, til en yderst favorabel pris i forhold til markedsværdien.<sup>1</sup> Det er nemlig muligt at overdrage lejligheden i en familiehandel til 15 pct. under ejendomsvurderingen, som i de fleste tilfælde allerede er langt under markedsværdien.

Figur 4 viser, hvor i København og på Frederiksberg, man finder den største koncentration af forældre køb. Figuren viser nemlig, hvor stor en andel af de mindre ejerlejligheder, der anvendes som forældre køb. København N ligger i top, hvor hver fjerde af de mindre lejligheder er forældre køb. Det er samtidig et postnummer, der har været populært til forældre køb i mange år. I år 2000 var andelen således hver femte lejlighed.

I København Ø og V er knap hver fjerde mindre ejerlejlighed et forældre køb, så her er også tale om to meget populære postnumre. København NV er det fjerdemest populære postnummer for forældre køb med en andel af de mindre lejligheder på 21,7 pct.

<sup>1</sup> Handelsaktiviteten med forældre købslejligheder er belyst i bilag 1.

**Figur 4. Andel ejerlejligheder under 75 kvm., der anvendes som forældre køb, postdistrikter**



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.

Tabel 2 viser, hvordan tallene fordeler sig på de forskellige boligstørrelser og postdistrikter. Ser vi på lejlighederne med en størrelse på 75-99 kvadratmeter, springer særligt København N og V i øjnene i forhold til andelen af forældre køb i dette segment. Det vidner om en stor interesse for forældre køb i disse bydele, da man i så høj grad afviger fra det typiske segment af lejligheder på under 75 kvadratmeter.

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

|           |                 | Under 50 kvm. | 50-74 kvm. | 75-99 kvm. | 100-124 kvm. | 125 kvm. og derover | I alt |
|-----------|-----------------|---------------|------------|------------|--------------|---------------------|-------|
|           |                 | Pct.          |            |            |              |                     |       |
| 1000-1499 | København K     | 16,5          | 16,3       | 9,4        | 5,9          | 2,6                 | 9,2   |
| 1500-1799 | København V     | 18,6          | 23,1       | 13,0       | 3,2          | 1,2                 | 11,8  |
| 1800-1999 | Frederiksberg C | 8,1           | 14,2       | 8,3        | 1,8          | 1,3                 | 5,8   |
| 2000      | Frederiksberg   | 17,1          | 17,0       | 6,9        | 2,7          | 0,5                 | 9,4   |
| 2100      | København Ø     | 21,6          | 24,4       | 9,5        | 4,0          | 1,6                 | 12,7  |
| 2200      | København N     | 19,5          | 29,2       | 18,8       | 6,4          | 4,1                 | 22,3  |
| 2300      | København S     | 21,2          | 18,8       | 5,0        | 1,8          | 1,0                 | 10,0  |
| 2400      | København NV    | 16,1          | 24,3       | 7,8        | 4,0          | 6,1                 | 17,1  |
| 2450      | København SV    | 8,2           | 15,2       | 1,9        | 1,1          | -                   | 5,3   |
| 2500      | Valby           | 10,3          | 19,1       | 5,1        | -            | -                   | 10,4  |
| 2700      | Brønshøj        | 12,5          | 17,9       | 5,5        | -            | -                   | 11,5  |
| 2720      | Vanløse         | 15,5          | 18,4       | 6,0        | -            | -                   | 14,1  |

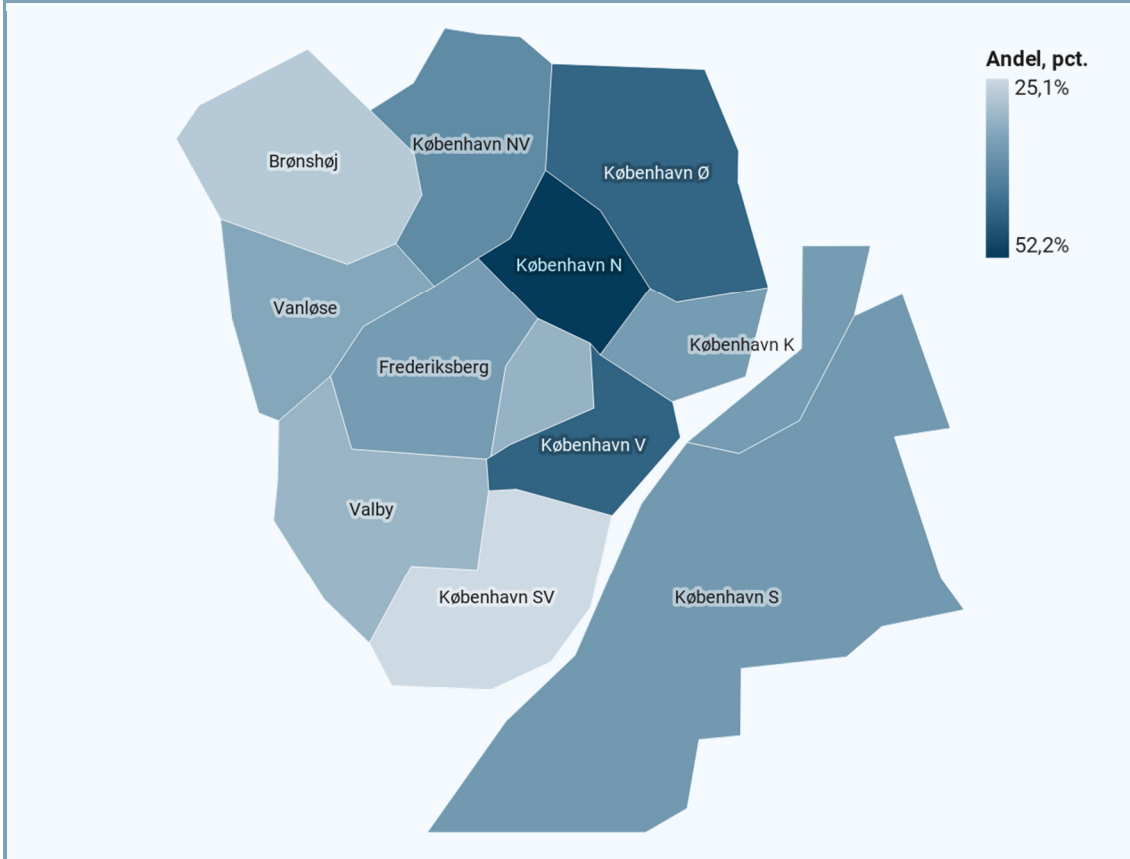
Anm: Opgjort ultimo 2018. Omfatter selvstændige boligenheder registreret som ejerlejlighed. Ubeboede boligenheder indgår også i nævneren i opgørelsen.

Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Det er ligeledes interessant at se på, hvor stor en andel af lejlighederne i et område, der ikke blot anvendes som forældre køb i dag, men inden for en given periode. Derved undgår man bl.a. problematikken med forældre køb, der sælges videre til barnet, som falder ud af statistikken.

I Figur 5 viser vi, hvor mange af de mindre ejerlejligheder i et område, der har været anvendt som forældre købslejlighed inden for de seneste 10 år. Rundt regnet fordobles andelen i hvert område i forhold til opgørelsen, der ser på det seneste år. I København N, Ø og V er det hver anden mindre ejerlejlighed, der enten er et forældre køb i dag eller har været det inden for en årrække. Forældre købene gør altså indhug i en meget stor og betydelig andel af de mindre lejligheder i de mest populære områder af København. Det kan have betydning for prisdannelsen, da forældre køberne er økonomiske sværvægttere relativt til andre, der køber lejligheder i dette segment – typisk yngre førstegangskøbere.

**Figur 5. Andel ejerlejligheder under 75 kvm. anvendt som forældre køb seneste 10 år, postdistrikter**



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.

**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-relationer (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).

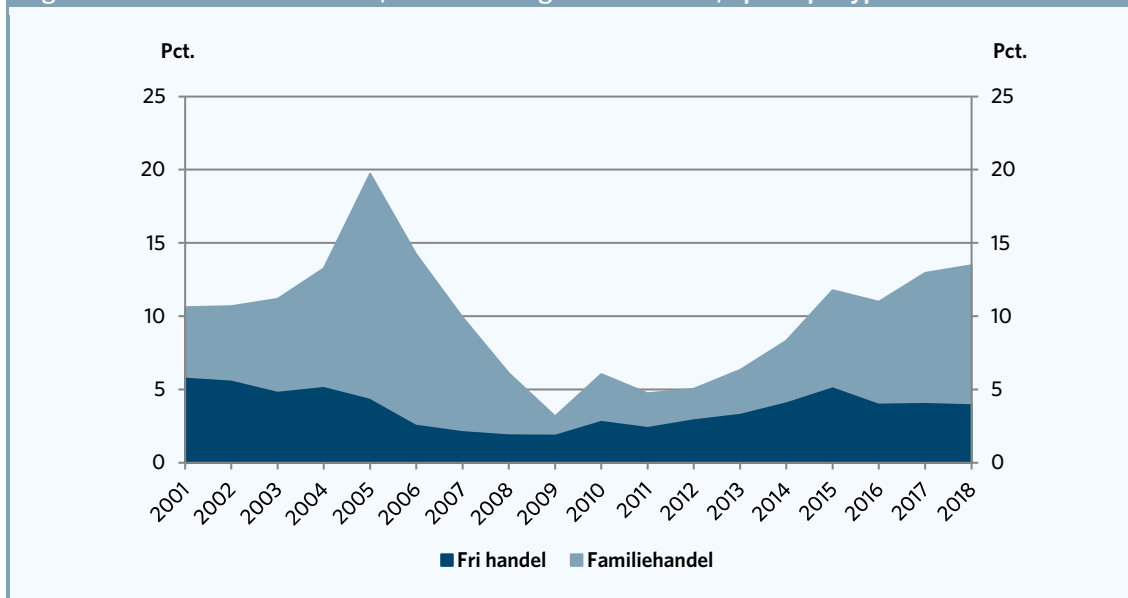
Boligareal er opgjort på baggrund af BBR-oplysninger.

## Bilag 1. Forældre køb sælges ofte videre i familien, når boligpriserne er stigende

Det svinger voldsomt, hvor ofte forældre købene bliver solgt videre, fra 20 pct. i 2005 til blot 3 pct. i 2009. I de senere år har andelen ligget omkring 13 pct. Det fremgår af Figur 9. Tendensen er dog, at når boligpriserne er stigende, så stiger andelen af forældre køb, der bliver solgt. Denne tendens er dog særligt tydelig for den del af handlerne, der er familiehandler, altså hvor køberen ikke er en tredjepart, men f.eks. er barnet, der bor i forældre købslejligheden. Denne type handler udgør samtidig størstedelen af salg af forældre køb.

Den store handelsaktivitet af forældre køb i midt 00'erne samt i de senere år bidrager også til en forklaring af, hvorfor antallet af personer, der bor i forældre køb, i begge perioder er stagneret. Børnene er simpelthen overgået til at være ejere i stedet.

**Figur 9. Andelen af forældre køb, der bliver solgt i løbet af året, opdelt på type af handel**



Anm: Figuren viser, hvor stor en andel af forældre købene primo året, der handles inden årets udgang. F.eks. viser opgørelsen at 13,5 pct. af forældre købene pr. 1. januar 2018 blev solgt inden året var omme. Opgørelsen er korrigeret for, at nogle handler fejlagtigt kategoriseres som frie handler på trods af, at lejligheden sælges til barnet.

Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre.