

Desværre var stigningen i alderen for huskøberne fra 1998 til 2018 i en tidligere version angivet til at være 7,7 år, hvor det skulle være 4,5 år. Tallet findes på side 1 og 4, hvor det nu er markeret med rødt. Rettet 5. november 2020.

Hvem er det, der køber enfamiliehuse?

Af Jakob Holmgaard og Anne Kaag Andersen

For mange er et huskøb en stor begivenhed, som kun sker få gange i løbet af deres liv, og som kræver mange overvejelser. Men hvem er det egentlig, der køber enfamiliehuse i Danmark? Og er der forskelle på huskøberne forskellige steder i Danmark?

Denne analyse ser nærmere på køberne af enfamiliehuse og undersøger blandt andet huskøbernes indkomst, formue, alder, uddannelse og sammenhængen til hvor dyrt et hus, de køber.

Analysens hovedkonklusioner:

- I 2018 blev der solgt 47.400 enfamiliehuse til privatpersoner og 2.500 til virksomheder. Blandt de huse, der blev solgt til privatpersoner, blev 34 pct. købt af én person og 66 pct. af to personer.
- Huskøberne var i 2018 i gennemsnit 42,6 år, hvilket er en stigning på 4,5 år siden 1998. Stigningen afspejler blandt andet, at 14 pct. af køberne var over 60 år i 2018, hvor det i 1998 kun gjaldt 8 pct. Stigningen afspejler også, at alderen for førstegangskøberne er steget fra 37,6 i 1998 til 39,6 i 2018.
- Den gennemsnitlige alder på alle huskøbere har haft en stigende tendens igennem en længere årrække. Førstegangskøbernes alder har derimod haft en flad eller faldende tendens siden 2010.
- I og omkring København, hvor huspriserne er høje relativt til resten af landet, er der kun få købere under 30 år og kun få, der køber et hus alene.

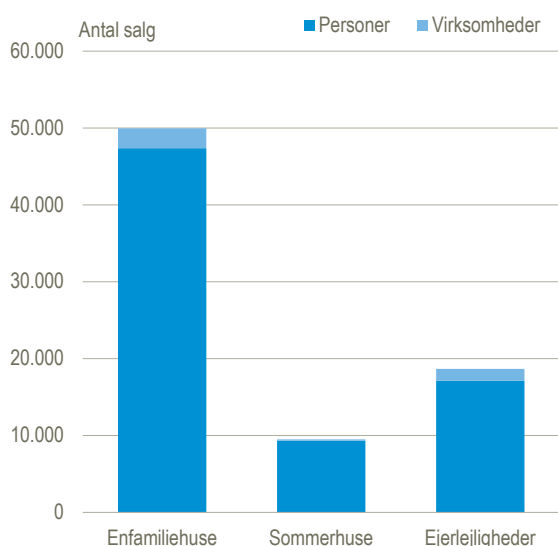
Enfamiliehuse købes ofte af to personer

I 2018 var der knap 50.000 tinglyste salg af enfamiliehuse i almindelig fri handel, mens der var færre salg af ejerlejligheder (18.700) og endnu færre salg af sommerhuse (9.500). Størstedelen (94 pct.) af boligerne blev købt af privatpersoner, mens en lille del blev købt af virksomheder, jf. figur 1. For enfamiliehuse var der 47.400 salg til privatpersoner og 2.500 salg til virksomheder¹.

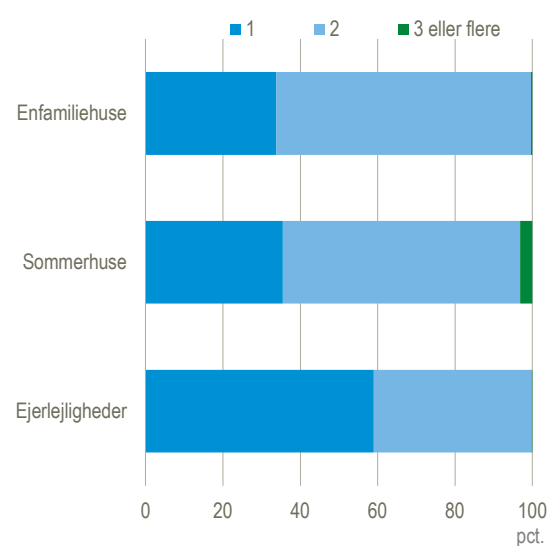
Blandt de enfamiliehuse, som blev solgt til privatpersoner, blev 34 pct. købt af én person, mens 66 pct. blev købt af to personer, jf. figur 2. Meget få (under 0,5 pct.) blev købt af mere end to personer. For sommerhuse er de tilsvarende tal 36 pct., 61 pct. og 3 pct. Her er der altså lidt flere, der sælges til mere end to personer. For ejerlejligheder blev 59 pct. købt af én person og 41 pct. af to personer.

Antallet af købere afspejler ikke nødvendigvis hvor mange personer, der efterfølgende bor i boligen. Fx kan det i et parforhold godt kun være den ene, der har skrevet under på købspapirerne², selvom der efterfølgende bor et par med eller uden børn. Desuden kan fx en ejerlejlighed købes af én person og derefter bebos af denne (ejereren) og/eller en eller flere lejere.

Figur 1 Antal salg af boliger i alm. fri handel. 2018



Figur 2 Antal købere pr. salg til personer. 2018



Anm.: I alt 205 salg til ukendte er inkluderet i salg til virksomheder

I resten af analysen fokuseres på personlige købere af enfamiliehuse (huskøbere), der sælges i almindelig fri handel. Hvor høje indkomster og hvor meget formue har de? Hvor gamle er de? Hvor lange uddannelser har de? Og er der geografiske forskelle i Danmark?

Boks 1. Datagrundlag

Identifikationen af huskøberne stammer fra tinglysningsregistret af fast ejendom, som bruges i Ejendomssalgstatistikken. Identifikationen af husejerne stammer fra SKAT's ejendomsvurderingsregister, hvor købstidspunktet sættes til modtagelsesugen hos SKAT, som typisk ligger nogle måneder efter det præcise købstidspunkt defineret ved datoen på den underskrevne slutseddel.

Analysen er baseret på de endelige tal for 2018 i Ejendomssalgstatistikken, som er det seneste år, hvor der foreligger endelige tal. De seneste oplysninger om formue, indkomst og beskæftigelse går også kun frem til 2018 på nuværende tidspunkt.

¹ Hertil kommer 100 salg, hvor typen på køber er ukendt

² I 59 pct. af de tilfælde, hvor der er én køber af et enfamiliehus, er det en mand.

Ældre huskøbere har væsentligt højere formuer

Når man overvejer at købe hus, har både ens indkomst og ens formue betydning for, om man kan købe et hus – og hvor dyrt. Især med hensyn til formue kan der være væsentlig forskel på førstegangskøbere og andre købere. En førstegangskøber af fast ejendom er i denne analyse defineret ved, at personen ikke har ejet fast ejendom de sidste tre år, jf. boks 2.

Boks 2. Definition af førstegangskøbere

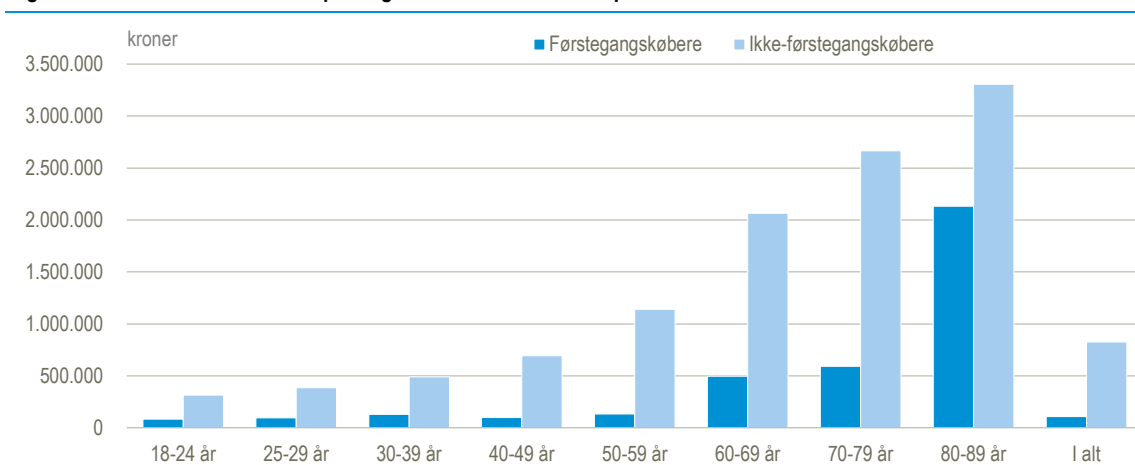
I denne analyse defineres en førstegangskøber som en, der ikke har været boligejer i mindst de tre forudgående år. Det minder om den definition, som benyttes af [U.S. Department of Housing and Urban Development \(HUD\)](#).

Hensigten med treårsgrænsen er at sikre, at gruppen af førstegangskøbere ikke har været på boligmarkedet for nyligt. Man kunne også definere en førstegangskøber helt bogstaveligt, som en der aldrig har ejet en bolig. Det er imidlertid svært at opgøre, hvor mange midaldrende og ældre huskøbere, der aldrig har ejet en bolig. Førstegangskøbere har været omtalt i en [Bag Tallene fra december 2019](#). Her benyttedes en lidt anden definition, idet man her var førstegangskøber, hvis man ikke havde været boligejer i 20 år inden boligkøbet.

Definitionen på en førstegangskøber har betydning for gennemsnitsalderen. Med 20-års definitionen var gennemsnitsalderen for førstegangskøberne i 2018 35,3 år, mens den med 3-års definitionen er 39,6.

Figur 3 illustrerer sammenhængen mellem alder og nettoformue for huskøberne opdelt efter, hvorvidt de er førstegangskøbere eller ej. Nettoformuen er opgjort som den samlede formue for alle køberne pr. husholdning – det vil sige, at formuen for enlige købere kun reflekterer én persons formue, mens formuen for to købere reflekterer begges formuer. Opgørelsen af formuen er beskrevet i boks 3. Det ses af figuren, at førstegangskøberne har væsentlig lavere formue end de øvrige huskøbere, som ofte har friværdi i deres hidtidige bolig. Desuden fremgår det, at jo ældre køberne er, desto større formue.

Figur 3 Medianformue pr. salg for huskøberne fordelt på alder. 2018

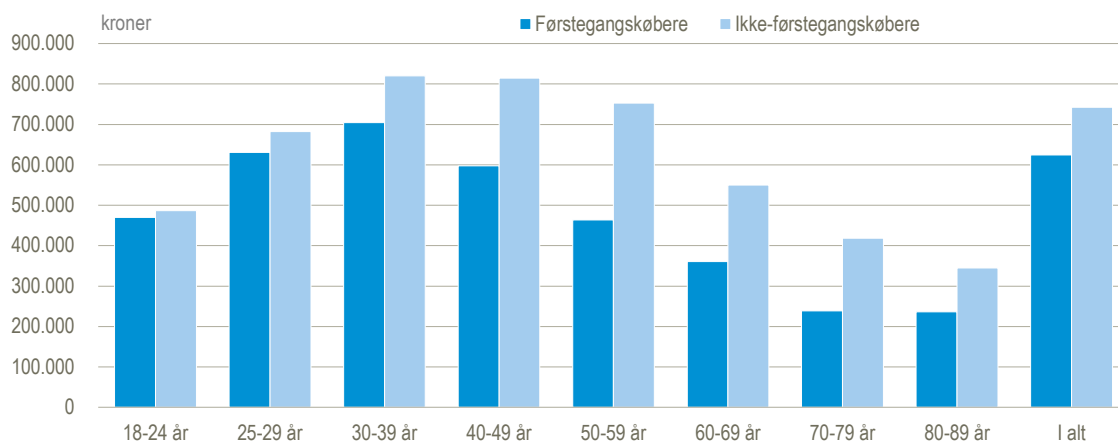


Anm. 1: Har et hus mere end én køber, anvendes købernes gennemsnitsalder, og hvis der er mindst én ikke-førstegangskøber kategoriseres salget som "ikke-førstegangskøbere". Medianformuen er beregnet pr. salg (ikke pr. køber).

Anm. 2: Der er stor forskel på antallet af købere i de viste aldersgrupper, men der er mindst 50 salg i alle grupper. I alt inkluderer også få købere på mindst 90 år.

Der er også forskel på indkomsten blandt førstegangskøberne og ikke-førstegangskøberne, jf. figur 4. Igen er indkomsten opgjort pr. køb – det vil sige for begge købere, hvis der er to købere. I alle aldersgrupper har ikke-førstegangskøberne højere indkomst end førstegangskøberne, men forskellen er højest for køberne i 40'erne, 50'erne, 60'erne og 70'erne.

Figur 4 Medianindkomst pr. salg for huskøberne fordelt på alder. 2018



Anm. 1: Har et hus mere end én køber, anvendes købernes gennemsnitsalder, og hvis der er mindst én ikke-førstegangskøber kategoriseres salget som "ikke-førstegangskøbere". Medianindkomsten er beregnet pr. salg (ikke pr. køber).

Anm. 2: Der er stor forskel på antallet af købere i de viste aldersgrupper, men der mindst 50 salg i alle grupper. I alt inkluderer også få købere på mindst 90 år.

Boks 3. Opgørelse af formue og indkomst

Både for formue og indkomst anvendes median frem for gennemsnit. Medianen afspejler *den midterste køber*, og er at foretrække frem for gennemsnittet for at undgå at enkelte personer med meget høj formue eller indkomst får for stor betydning.

Ved huskøb taler man ofte om *friværdi*, som er forskellen på en boligs værdi, og de lån, der er optaget i boligen. I denne analyse er det imidlertid valgt at fokusere på *nettoformuen*, som ud over en evt. friværdi i boligen også inkluderer værdien af andre aktiver og gæld som fx værdipapirer og bil, men dog ikke fx unoterede aktier

Nettoformuen inkluderer ikke pensionsformue, da den ikke umiddelbart kan indgå i kreditvurderingen ved huskøbet. Formuen er opgjort pr. køb, dvs. hvis to personer køber hus sammen indgår deres samlede formue, da dette er den relevante formue i forhold til eventuelt lånoptag i ejendommen. Nettoformuen er opgjort ultimo 2017.

Læs mere om formuebegrebet på Danmarks Statistiks emneside om [formuestatistikken](#).

Indkomsten er opgjort før skat som summen af erhvervsindkomster, formueindkomster og anden indkomst, der kan henføres til den enkelte person inkl. overførselsindkomster. Indkomsten er ligesom formuen opgjort pr. køb.

Lejeværdi af egen bolig og arbejdsgiveradministrerede pensionsbidrag er ikke inkluderet. Læs mere i den detaljerede beskrivelse af variabelen [Personindkomst i alt ekskl. beregnet lejeværdi af egen bolig](#).

Indkomsten inkluderer både lønmodtagere og selvstændige erhvervsdrivende. Indkomsten kan godt være negativ for de selvstændige.

Huskøberne er blevet ældre

I 2018 var gennemsnitsalderen for huskøberne³ 42,6 år, hvilket kan sammenlignes med gennemsnitsalderen for alle husejerne⁴, som var på 53,0 år. Førstegangskøbernes gennemsnitsalder var 39,6 år.

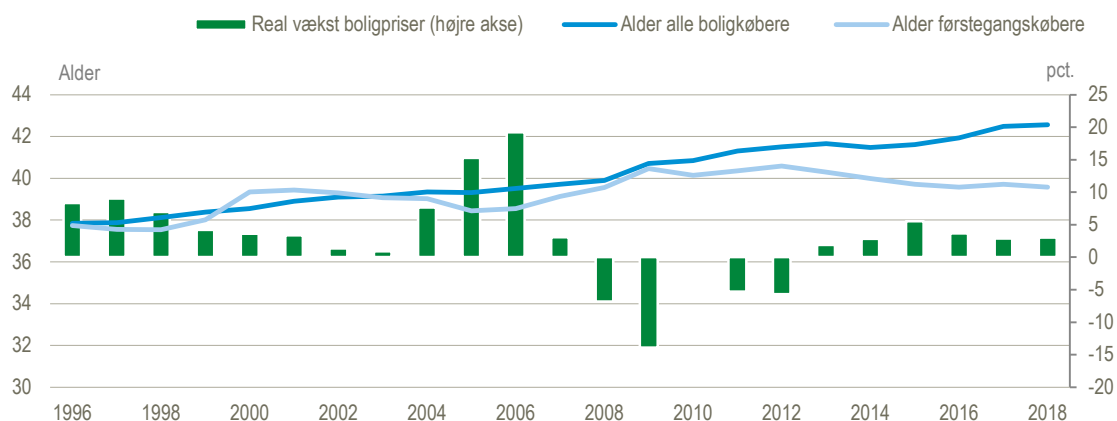
I løbet af de seneste 20 år er gennemsnitsalderen for samtlige huskøbere steget med 4,5 år, mens gennemsnitsalderen for førstegangskøbere er steget med 2,0 år. I samme periode er befolkningen også blevet ældre – gennemsnitsalderen blandt voksne er steget med 2,4 år.

³ Ved beregning af gennemsnitsalderen vægter alle købere ens – uanset om de køber et helt eller et halvt hus.

⁴ Alle der ejer hus ved vurderingstidspunktet, hvilket de fleste år er 1. oktober.

Figur 5 sammenholder gennemsnitsalderen for henholdsvis alle huskøberne og førstegangskøberne med den årlige reale prisstigning på enfamiliehuse. Den gennemsnitlige alder på alle huskøbere har haft en stigende tendens i hele den viste periode. Førstegangskøbernes alder har derimod haft en flad eller faldende tendens siden 2010. Under højkonjunktoren og boligboomet op til finanskrisen faldt førstegangskøbernes alder.

Figur 5 Udvikling i huskøbernes gennemsnitsalder og årlig real prisstigning på enfamiliehuse



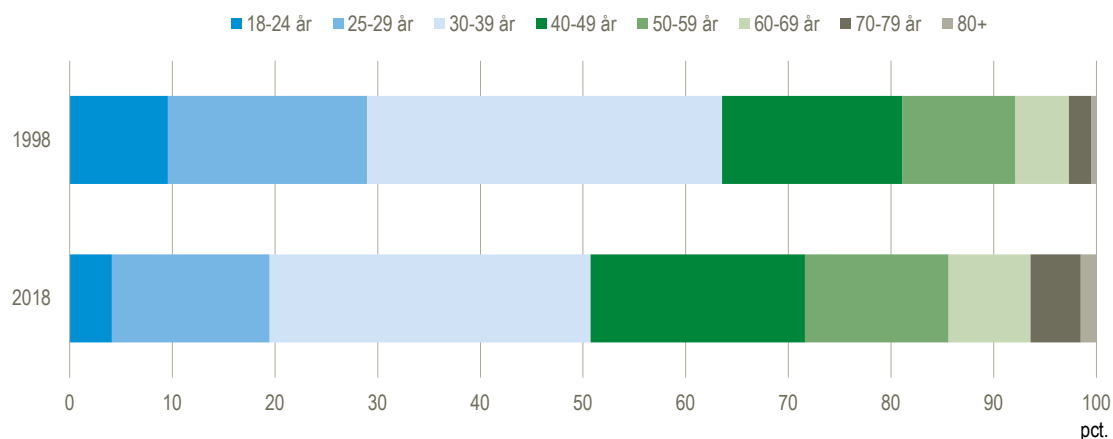
Anm. 1: I denne figur inkluderes også boligkøb, der ikke har været i fri handel, som fx familieoverdragelser.

Anm. 2: Boligpriserne er justeret med prisudviklingen i det samlede forbrugerprisindeks, som bl.a. indeholder prisudviklingen for ejerboliger i form af estimerede lejerværdier

Flere huskøbere over 60 år – færre helt unge

Det er særligt de helt unge huskøbere, der er blevet forholdsvis færre af, mens andelen af huskøbere over 60 år er vokset. Det fremgår af figur 6, som viser aldersfordelingen for huskøberne i 1998 og 2018. I 1998 var knap 10 pct. af huskøberne mellem 18 og 24 år – i 2018 er den tilsvarende andel 4 pct. Omvendt var 14 pct. af huskøberne fyldt 60 år i 2018, mens det kun gjaldt for 8 pct. i 1998.

Figur 6 Fordeling af huskøbernes alder



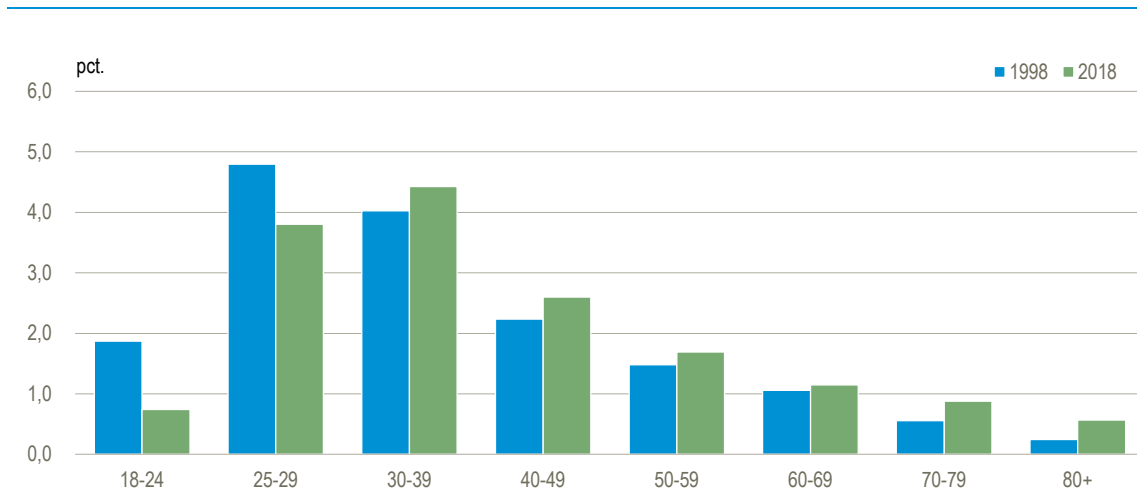
Anm.: I denne figur også boligkøb, der ikke har været i fri handel, som fx familieoverdragelser.

Fortolkningen af den direkte sammenligning mellem 1998 og 2018 i figur 6 kræver dog lidt forsigtighed, da aldersfordelingen i befolkningen også har ændret sig i perioden. Figur 7 kompenserer for dette ved at vise andelen af befolkningen i forskellige aldersgrupper, som købte hus i henholdsvis 1998 og 2008. Totalt set købte 2,3 pct. af den voksne befolkning hus i 1998, mens andelen i 2018 var en smule lavere, nemlig 2,1 pct. Forskellen på de enkelte aldersgruppers huskøb i hhv. 1998 og 2018 er mere udtalt. Andelen af huskøbere var i 1998 højest for personer i sidste halvdel af 20'erne, mens andelen af huskøbere i 2018 var højest for personer i 30'erne. Samtidig er andelen af huskøbere blandt de helt unge faldet fra 1998 til

2018 og steget blandt de ældste aldersgrupper. En af årsagerne kan være, at flere i 20'erne er under uddannelse i 2018 end tilfældet var i 1998.

Tendensen er altså, at vi kommer senere ind på husmarkedet, og at alle aldersgrupper fra 30 år op ad er mere aktive huskøbere nu end tidligere.

Figur 7 Andelen af befolkningen, der købte hus efter alder



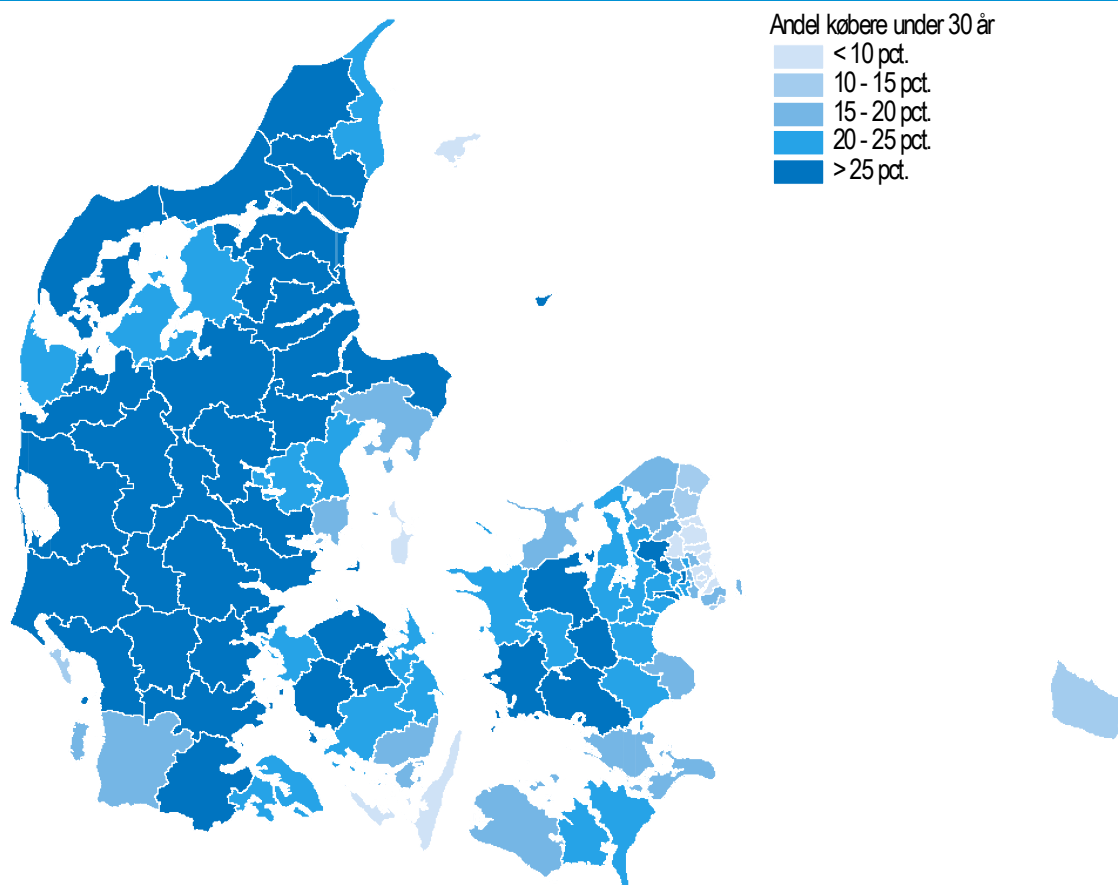
Anm.: I denne figur også boligkøb, der ikke har været i fri handel, som fx familieoverdragelser.

Kun få unge købere af enfamiliehuse i og omkring København

Som det fremgik af figur 6, var ca. 20 pct. af køberne i 2018 under 30 år. Der er imidlertid betydelige regionale forskelle, jf. figur 8. Fx køber kun ret få personer under 30 år hus i og omkring hovedstaden. Andelen er særligt lav i København og på Frederiksberg og i kommunerne nord for København. Til gengæld er der fx forholdsvis mange unge huskøbere i store dele af Jylland og i nogle kommuner på Vest- og Sydsjælland.

Figur 8

Andel af huskøbere under 30 år. 2018

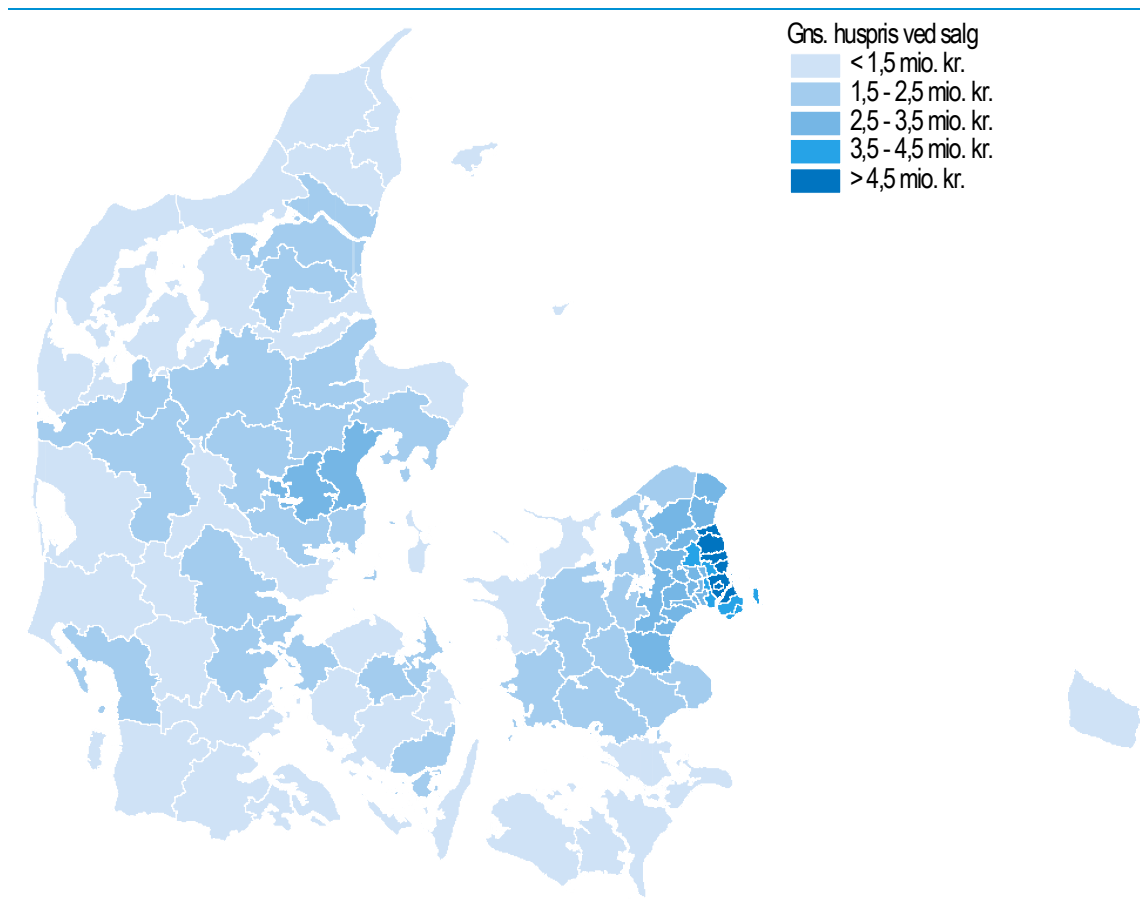


Den lave andel af unge huskøbere i og omkring hovedstaden kan skyldes, at mange unge i dette område i stedet køber ejerlejligheder⁵ eller andelslejligheder, ligesom at mange unge i disse områder er under uddannelse og/eller bor til leje. Det kan også hænge sammen med, at enfamiliehusene har de højeste gennemsnitspriser i disse kommuner, jf. figur 9.

⁵ Ejerlejligheder udgør en væsentlig større del boligmarkedet i hovedstaden og de øvrige større byer end i det øvrige Danmark. Find fx salgsdata i Statistikbanktabellen om [Ejendomssalg på landsdele](#).

Figur 9

Gennemsnitlig pris for enfamiliehuse købt af personer. 2018



Høje indkomster og formuer hos huskøberne i hovedstadskommunerne

Figur 10 og 11 illustrerer forskellige karakteristika for huskøberne, og hvordan de hænger sammen med den gennemsnitlige huspris i 2018 for forskellige kommunetyper⁶. Spearmans rangkorrelation, der måler korrelationen mellem købesummerne og de forskellige variable⁷, er angivet i hvert plot.

Sammenhængen mellem prisniveauet for enfamiliehuse (figur 9) og andelen af købere under 30 år (figur 8) i hovedstadskommunerne fremgår af plot A i figur 10. Hver prik i plottet repræsenterer én kommune, og den vandrette akse angiver andelen af unge huskøbere, mens den lodrette akse angiver gennemsnitsprisen på de solgte huse. Det ses, at den overordnede tendens i hovedstadskommunerne er, at andelen af købere under 30 år er lavest i de kommuner, der har de højeste gennemsnitspriser, og højest i en gruppe af kommuner med lavere gennemsnitspriser. På landsplan er det som tidligere nævnt 20 pct. af køberne, der var under 30.

Plot B viser sammenhængen mellem andelen af enlige købere og huspriserne. I hovedstadskommunerne tyder plottet ikke på, at der er en sammenhæng mellem andelen af enlige købere og huspriserne. På landsplan købes 34 pct. af enfamiliehusene af en enkelt person, jf. figur 2, så andelen af købere, der køber alene, er ret lav i de fleste hovedstadskommuner.

Plot C viser sammenhængen mellem andelen af købere, der er i beskæftigelse, og kommunens gennemsnitlige huspris. Heller ikke her er der en klar tendens til sammenhæng. Til gengæld er sammenhængen mere entydig, når det kommer til andelen af købere, der har en lang videregående uddannelse, jf. plot D. Jo flere med lang videregående uddannelse – des højere huspriser.

Plot E viser prisniveauet versus medianværdien for bruttoindkomst for køberne. Ligesom ovenfor er indkomsten opgjort som den samlede indkomst for alle køberne – det vil sige, at indkomsten for enlige købere kun reflekterer én persons indkomst, mens indkomsten for to købere reflekterer begge indkomster. Det ser ud til, at der er en sammenhæng mellem de gennemsnitlige huspriser og købernes indkomst. Det er Gentofte og Frederiksberg kommuner, der stikker ud.

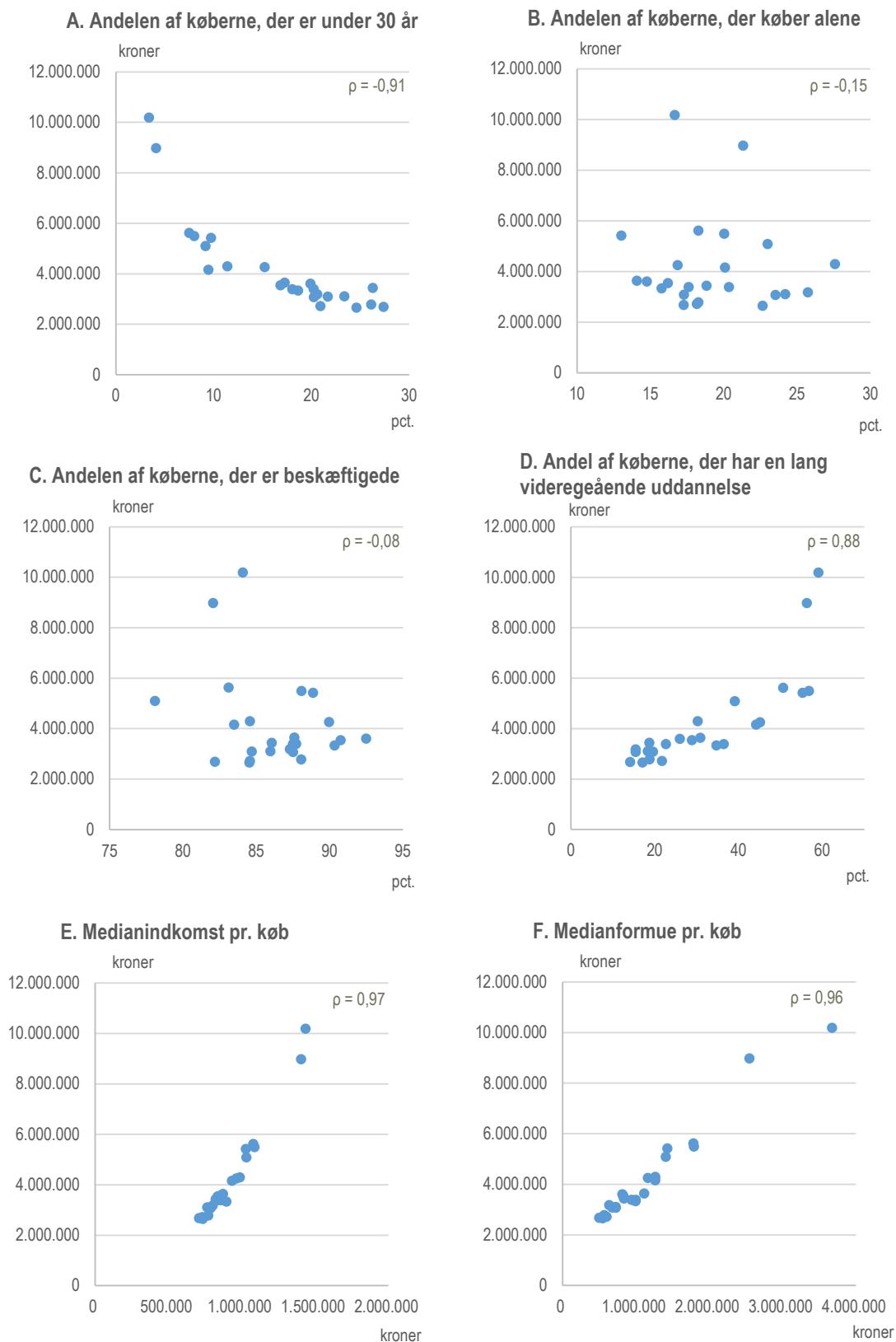
Plot F viser sammenhængen mellem huspriserne og købernes formue – igen opgjort pr. huskøb. Også her er formuen højest i de kommuner, hvor huspriserne er højest. Plot E og F illustrerer, at hovedstadens huskøbere til en vis grad vælger at købe hus i den kommune, som deres økonomi tillader.

⁶ Præsentationen er delt over to figurer, da skalaen for Hovedstadskommunerne gør det vanskeligt at se sammenhængene for de øvrige kommunetyper. Kommunetyperne er bestemt ud fra antallet af indbyggere i den største by i kommunen og jobtilgængelighed. Læs mere på [Danmarks Statistiks hjemmeside](#).

⁷ Ved beregning af Spearmans rangkorrelation er det muligt at vurdere, om to variable er korrelerede, uanset om sammenhængen er lineær eller ej. En værdi tæt på 1 betyder en stærk positiv korrelation, mens en værdi tæt på -1 betyder en stærk negativ korrelation.

Figur 10

Købesum for enfamiliehuse vs. en række variabler for hovedstadskommuner, 2018



Flere køber alene uden for hovedstadskommunerne

Som allerede nævnt viser figur 11 de samme plots som figur 10 ovenfor, blot for kommunerne uden for hovedstaden. Det bemærkes, at den lodrette og nogle af de vandrette akser har en anden skala end i figur 10. Det afspejler, at boligpriserne er væsentlig højere i en del af hovedstadskommunerne end i resten af Danmark, og det samme gælder fx de gennemsnitlige formuer. I figur 11 har prikkerne farve efter kommunetype⁸, jf. signaturforklaringen øverst i figuren.

Sammenhængen mellem prisniveauet for enfamiliehuse (figur 9) og andelen af købere under 30 år (figur 8) i Danmarks øvrige kommuner fremgår af plot A i figur 11. Samlet set tyder plottet ikke på, at der er en sammenhæng, hvilket bekræftes af rangkorrelationen som er tæt på 0 (-0,01). Hvis man fokuserer på fx oplandskommunerne eller provinsbykommunerne tyder plottet dog på en sammenhæng mellem de to variabler ligesom for hovedstadskommunerne: Færre købere er under 30 år i de kommuner, hvor gennemsnitsprisen er høj.

Der er en høj grad af sammenhæng mellem andelen af enlige købere og huspriserne i alle kommunetyperne, jf. plot B. Andelen af enlige købere er lavest i de kommuner, der har de højeste huspriser.

Plot C viser sammenhængen mellem andelen af købere i beskæftigelse og de gennemsnitlige huspriser. På plottet ser det ud til, at der i landkommunerne er en tendens til, at andelen af købere i beskæftigelse er højere, når huspriserne er højere. For de andre kommunetyper er der ikke megen sammenhæng med husprisen. For alle kommunerne i figuren under ét kan korrelation da heller ikke påvises, jf. rangkorrelationen.

Sammenhængen er mere entydig, når det kommer til andelen af købere, der har en lang videregående uddannelse, jf. plot D. Jo flere med lang videregående uddannelse – des højere huspriser i alle kommunetyper.

Plot E viser prisniveauet versus medianværdien for købernes bruttoindkomst. Der er en sammenhæng mellem de gennemsnitlige huspriser og køberindkomst i alle kommunetyper.

Det sidste plot viser sammenhængen mellem huspriserne og købernes formue – igen opgjort pr. køb. I de fleste landkommuner ligger prisen på nogenlunde samme niveau, uanset køberens formue, mens der for de andre kommunetyper er en vis sammenhæng. Korrelationen for kommunerne uden for hovedstaden under ét er da heller ikke så kraftig.

⁸ Kommunetyperne er bestemt ud fra antallet af indbyggere i den største by i kommunen og jobtilgængelighed. Læs mere på [Danmarks Statistiks hjemmeside](#).

Figur 11

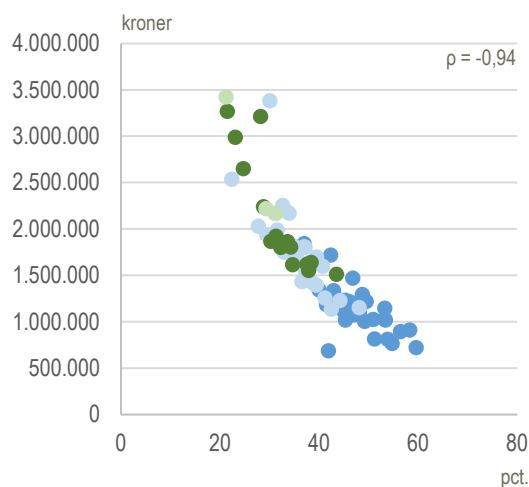
Købesum for enfamiliehuse vs. en række variabler for ikke-hovedstadskommuner, 2018

● Landkommuner ● Oplandskommuner ● Provinsbykommuner ● Storbykommuner

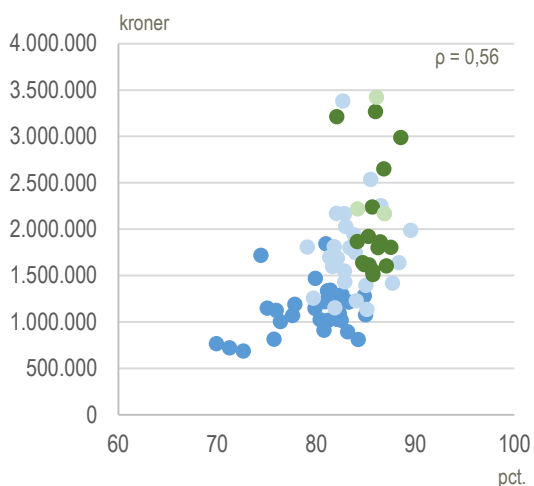
A. Andelen af køberne, der er under 30 år



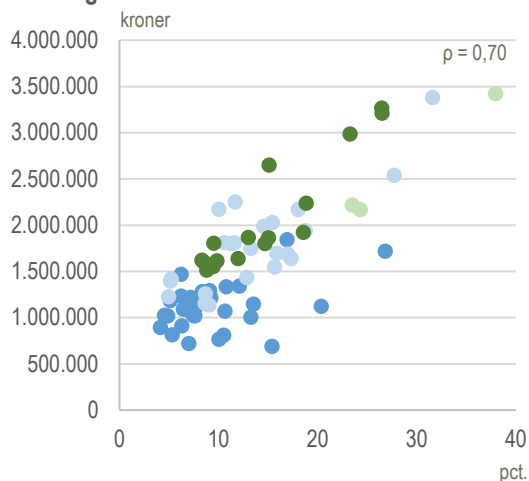
B. Andelen af køberne, der køber alene



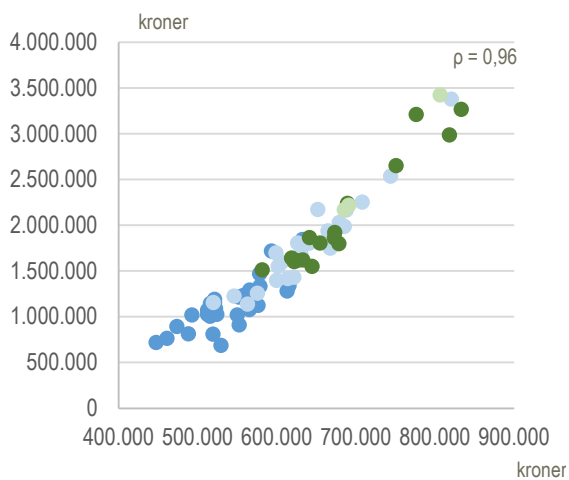
C. Andelen af køberne, der er beskæftigede



D. Andelen af køberne, der har en lang videregående uddannelse



E. Medianindkomst pr. køb



F. Medianformue pr. køb

