

Forældre køb - hvem er de unge? - og forældrene?

Af Bo Møller

Man har i pressen ofte kunnet læse om de såkaldte forældre køb, hvor forældrene køber en ejerlejlighed og så udlejer den til sønnen eller datteren. Særligt for studerende i de store uddannelsesbyer kan det være en stor fordel at få adgang til en lejlighed, hvilket ellers kan være svært. Samtidig kan en forældre købt lejlighed være relativt billig for den unge, der ofte vil kunne modtage boligydelse.

Denne analyse giver et bredt signalement af såvel de pågældende unge som deres forældre på baggrund af Danmarks Statistiks registre.

Analysens hovedkonklusioner:

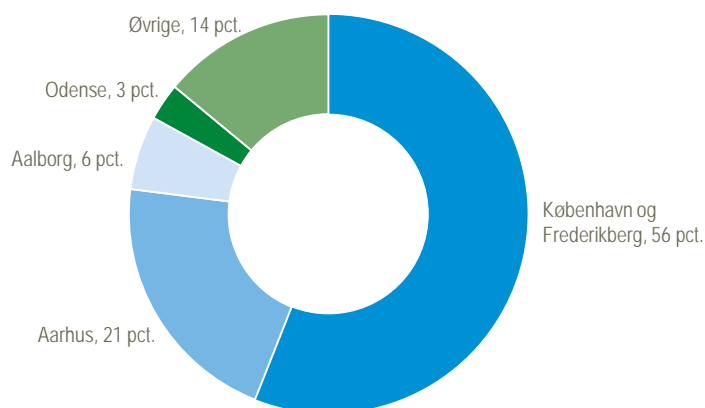
- De unge, der bor i lejligheder, som er købt til dem af forældrene, er oftest mellem 21 og 25 år gamle. Flertallet af de unge er kvinder, og de bor typisk alene. De unge er næsten alle af dansk oprindelse.
- Forældrene, der foretager forældre køb, er generelt væsentligt mere økonomisk velstillede end gennemsnittet - det gælder såvel målt efter indkomst som efter formue. De er langt oftere selvstændige eller lønmodtagere på højeste niveau end resten af befolkningen.
- Lejlighederne ligger alt overvejende i de store uddannelsesbyer, og er i gennemsnit 1,25 mio. kr. værd.

10.000 ejerlejligheder er forældre købte

I Danmark er der ca. 10.000 ejerlejligheder, som er *forældre købte* ifølge definitionen i boks 2. Denne analyse fokuserer på unge under uddannelse, som bor i ejerlejligheder, der er ejet af deres forældre. Analysen er baseret på tal for 2014.

Ikke overraskende ligger de forældre købte ejerlejligheder især i de store uddannelsesbyer, jf. figur 1. De forældre købte lejligheder ville, ifølge den beregnede markedsværdi, der indgår i Danmarks Statistiks formuestatistik, ved normalt salg i gennemsnit koste 1,25 mio. kr.

Figur 1 Den geografiske fordeling af de forældre købte ejerlejligheder



Boks 1: Ejendomsmæglerne melder om mange forældre køb

Ejendomsmæglerkæden Home anslår, at 15 pct. af boligerne i 2015 solgt i København, 16 pct. på Frederiksberg, 22 pct. i Aarhus og hele 45 pct. i Odense er blevet solgt som forældre køb. Home skønner også, at der i alt, dvs. også via andre ejendomsmæglere mv., blev solgt 2.600 lejligheder som forældre køb. 80 pct. af lejlighederne lå i de 4 største studiebyer. (Politiken 3. juli 2016).

Hvem er de unge?

Ser man på de unge, der bor i de i alt 10.335 ejerlejligheder, der indgår i opgørelsen, er de fleste mellem 21 og 25 år gamle - i alt 62 pct. Unge mellem 17 og 20 år udgør 9 pct., mens unge på 26-34 år udgør 29 pct. De 55 pct. er kvinder og 70 pct. er enlige, mens 30 pct. indgår i et par.

97 pct. af de unge er af dansk oprindelse, mens 3 pct. er indvandrere eller efterkommere af indvandrere, hvilket er væsentligt lavere end for befolkningen som helhed, hvor andelen er 19 pct. blandt de 17-34-årige.

De unge, som bor i en forældre købt lejlighed, har i gennemsnit en disponibel indkomst på knap 109.000 kr., hvilket afspejler, at de unge er studerende. 52 pct. af de unge modtog boligstøtte på i gennemsnit 6.400 kr. årligt.

De unge er ikke helt uden formue. Nettoformuen udgør i gennemsnit 84.000 kr., men dette gennemsnit er præget af, at nogle få unge har en stor formue. 23 pct. af de unge har en negativ formue – dvs. at gælden, herunder SU-lån, overstiger formuen.

Hvem er forældrene?

Forældrene, der har købt en lejlighed til deres søn eller datter, er typisk mellem 50 og 65 år¹: kun 12 pct. er under 50 år gamle, og 4 pct. er over 65 år, så 84 pct. er mellem 50 og 65 år. Andelen topper blandt forældre sidst i 50'erne. Denne aldersfordeling er forventelig, for både skal forældrene have nået at få børn, der flytter hjemmefra, men de skal samtidig også have nået at skaffe sig en indkomst eller formue, der gør forældre købet muligt.

Forældrene har en anden geografisk fordeling end de unge. Mens der er hele 56 pct. af de unge, der bor i København eller Frederiksberg, er det kun 11 pct. af forældrene. Til gengæld er der ganske mange forældre købere, der bor i især de Nordsjællandske omegnskommuner: I kommunerne Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Fredensborg, Furesø og Rudersdal kommune bor i alt 11 pct., selvom kun 5 pct. af befolkningen over 40 år bor i disse kommuner.

Høj indkomst og formue blandt køberne

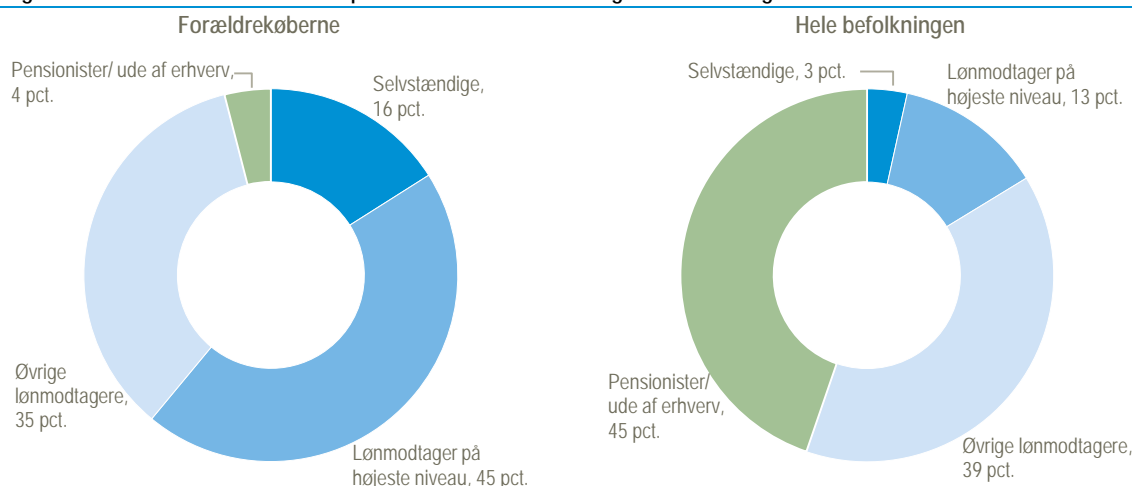
Forældre køberne har normalt høje indkomster. Det gælder både de 88 pct. af forældrene, der tilhører en parfamilie, og de 12 pct. som er enlige. Ser man alene på parfamilierne, så er den disponible indkomst - altså indkomsten efter skat mv. - 1.002.000 kr. mod 507.000 kr. blandt alle landets parfamilier. Forældre køberne har altså en indkomst, der i gennemsnit er omkring dobbelt så høj som resten af befolkningen.

Når der er så relativt mange forældre, der bor i de Nordsjællandske kommuner, som har købt lejlighed til børnene, er en del af forklaringen, at netop i disse kommuner er indkomsten væsentligt højere end i resten af landet. Fx udgør den gennemsnitlige disponible indkomst for en parfamilie (både forældre købere og andre) i Gentofte, der har den højeste gennemsnitsindkomst, 999.000 kr.

Ud over at have en pæn indkomst har familierne, der har købt lejlighed til den unge, en gennemsnitlig nettoformue (inkl. pensionsformue) på 7,9 mio. kr. Til sammenligning har alle parfamilier i landet under ét en nettoformue på 2,5 mio. kr.

Blandt par, der har foretaget forældre køb, er 45 pct. lønmodtagere på højeste niveau, mens 35 pct. tilhører andre lønmodtagergrupper, jf. figur 2. Kun 4 pct. er enten pensionister eller ude af erhverv i øvrigt. Hovedindkomstmodtageren er selvstændig i 16 pct. af tilfældene. Sammenligner man med hele befolkningen, så er 13 pct. af hovedindkomstmodtagerne lønmodtagere på højeste niveau og 3 pct. selvstændige, hvilket ligger langt under andelen blandt forældre køberne.

Figur 2 Den socioøkonomiske profil for forældre køberne og hele befolkningen



Anm.: Lønmodtagere på højeste niveau inkluderer topledere

¹ For parfamilier er det personen med den højeste indkomst, hvis alder vi benytter

Brug af virksomhedsordningen

Blandt forældrene er det i alt 19 pct., der gør brug af den såkaldte virksomhedsordning for selvstændige mod kun lidt mere end 2 pct. i befolkningen som helhed. Virksomhedsordningen indebærer bl.a., at eventuelle renteudgifter vedr. kreditforeningslån mv. i lejligheden kan fratrækkes med en større skatteværdi, end hvis man havde optaget lånet privat. Desværre giver datagrundlaget ikke mulighed for at se, om et beløb under virksomhedsordningen vedrører den unges huslejebetaling, eller om det stammer fra anden selvstændig virksomhed. Det antages dog, at benytter man i øvrigt virksomhedsordningen, så er det oplagt også at anvende ordningen på huslejeindtægterne.

Boks 2: Om populationen

Forældre køb er opgjort som de ejerlejligheder, som forældre ejer uden selv at bebo dem, mens de unge er opgjort som personer mellem 17 og 34 år, der bor i en ejerlejlighed ejet af forældrene. Kun unge, der i løbet af året har været under uddannelse i mindst 3 måneder eller som var indskrevet ved en uddannelse pr. 1. oktober 2014 er medtaget. Derimod er det ingen betingelse, at lejligheden er købt i 2014 - den kan godt være købt tidligere, så ud over mere traditionelle forældre køb kan der godt indgå situationer, hvor forældrene selv har boet i en ejerlejlighed (med eller uden børn), men så senere på lejebasis har overladt den til den store søn eller datter.

Supplerende udelades unge, der enten bor i en lejlighed med en markedsværdi over 5 mio. kr., selv har en nettoformue på mere end 5 mio. kr. eller har en disponibel indkomst på mindst 5 mio. kr. Denne beløbsgrænse er noget arbitrært valgt, men søger at sikre, at tilfælde, hvor der ikke er tale om et traditionelt forældre køb, men fx om, at den unge bor i forældrenes lejlighed i forbindelse med et planlagt generationsskifte mv., ikke indgår. Helt komplet er afgrænsningen ikke: Der kan fx være køb af en anden form for ejendom end ejendomme registeret som ejerlejligheder. Det skal desuden bemærkes, at analysen ikke dækker de situationer, hvor forældrene har købt en ejerlejlighed og så sælger den billigere til sønnen eller datteren. Det kan være en god forretning for den unge, da han/hun har købt den billigt, men kan sælge den dyrere, uden at skulle betale skat af gevinsten.

Koblingen mellem børn og forældre er sket ud fra CPR-registrets oplysninger om barnets mor og far, så hvis der er tale om, at fx manden i forældreboligen, som står som ejer af ejerlejligheden, ikke er hverken biologisk far eller har adopteret den unge, så vil det ikke indgå.

Tilbage er så grundpopulationen på 10.335 unge, der bor i en lejlighed ejet af deres forældre.

Når der i analysen ses på forældrene, så er det for overskuelighedens skyld kun parfamilier, som udgør 88 pct. af de, der har foretaget forældre køb. De enlige forældre købere adskiller sig ikke væsentligt fra parfamilierne bortset fra, at indkomster og formuer er lavere i denne gruppe.

Alle oplysninger i analysen vedrører, når andet ikke er nævnt, 2014.