

Lejeboligmarkedet

Et kig på udlejningssektoren i Danmark 2020

Når vi taler om boligmarkedet i Danmark vil de fleste nok tænke på ejerboliger, huspriser, liggetider og rentesatser skønt boligmarkedet i Danmark udgøres af hele tre typer: Ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger.

Udlejningssektorens andel af boligmarkedet har ikke været underlagt så stor interesse for forskning, analyser og undersøgelser som ejerboligmarkedet. Vi har selv taget et lille kig! Vi starter med tal fra Danmarks Statistik.

**Antal
boliger
i Danmark**



2.719.947

Så mange boliger udgør Danmarks samlede boligmasse i 2020

Den samlede boligmasse i Danmark, udgøres i 2020 af i alt 2.719.947 boliger fordelt på forskellige boligtyper som parcel- og rækkehuse, etagebyggeri, kollegier, døgninstitutioner, fritidshuse m.m.

Mere interessant for os er det at ikke mindre end 50% af det samlede antal boliger i Danmark ifølge BBR er beboet af lejer i 2020. Det bliver til i alt 1.380.100 lejeboliger i Danmark.

**Antal
lejeboliger i
Danmark**



1.380.100

Så mange boliger er i Danmark beboet af lejer i 2020. De udgør 50% af boligmassen

Fra Boligopgørelsen 1. januar 2020 ved vi at der i gennemsnit bor 2,1 personer i hvert hjem i Danmark. I ejerboliger bor der i gennemsnit 2,5 personer pr. bolig. Kigger vi på gennemsnittet i lejeboliger alene, ligger tallet på 1,8 personer pr. lejebolig. Det vil sige at i alt 2.484.180 personer bor i en lejebolig i Danmark.

I Danmark bor der rundt regnet 5.800.000 mennesker. Det vil sige at knap 45% af Danmarks befolkning bor i en lejebolig.

**Antal
personer i
lejeboliger**

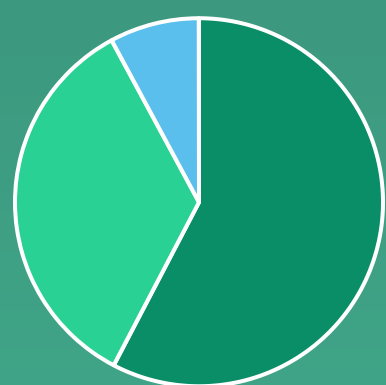
2.484.180

Så mange personer bor i en lejebolig i Danmark i 2020. Det vil sige knap 45% af befolkningen.



Der bor 1,8 personer pr. lejebolig

Ifølge Det Centrale Personregister, CPR, var der i 2019 558.728 flytninger indenfor kommunegrænser, 333.761 flytninger mellem kommuner og 76.191 tilflytninger til Danmark fra udlandet. I alt fik 968.680 personer ny adresse i Danmark i 2019.



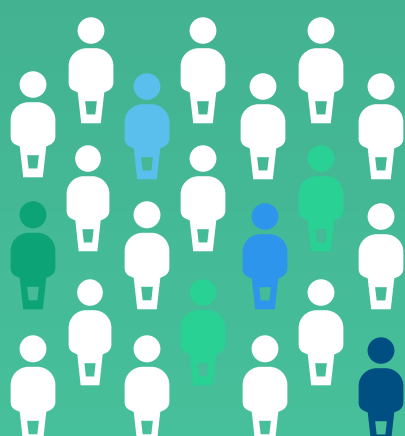
**Antal
flytninger i
Danmark**

968.680

Så mange personer fik i 2019 en ny adresse i Danmark. Det vil svare til knap 17% af befolkningen.

● 558.728 flytninger inden for kommuner
● 333.761 flytninger mellem kommuner
● 76.191 flytninger til Danmark fra udland

De mange adresseskift gør Danmark til et af Europas mest flytteivrige folkefærd, kun overgået af Sverige. Ifølge tal fra Eurostat er det mere end hver tredje dansker, som skifter adresse i løbet af en femårig periode. Det er især de unge og byboerne, som skifter adresse ofte og trækker statistikken op her til lands.



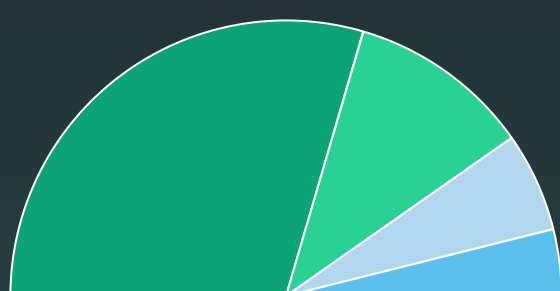
1/3

Hver tredje dansker skifter adresse i løbet af en femårig periode. De unge flytter oftest. Godt en fjerdedel af alle flytninger i 2018 blev foretaget af de unge fra 18-24 år.



Vi ved altså at de 968.680 personer, har flyttet til en adresse i Danmark i 2019. Men hvor mange lejeboliger fik egentlig ny lejer på det år? Det kan vi ikke umiddelbart aflæse af statistikkerne, men ved hjælp af tal fra ejerboligmarkedet, kan vi komme med et forholdsvist velbegrundet estimat.

Antal solgte ejerboliger



87.856

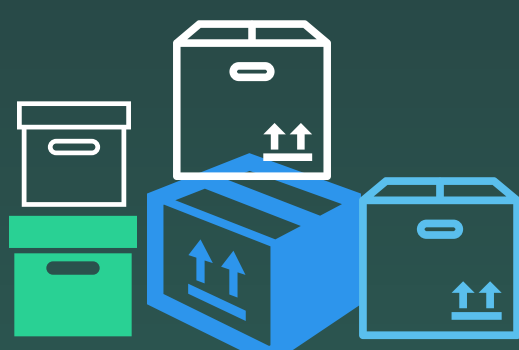
Så mange ejerboliger blev der solgt i 2019. Heraf var de 77.628 helårsboliger

● Enfamilieshuse ● Ejerlejligheder ● Sommerhuse ● Øvrige

Vi tager udgangspunkt i, at der i 2019 blev solgt 87.856 ejerboliger, hvoraf max. 77.628 var reelle helårsboliger. Vi ved, at der i gennemsnit bor 2,5 personer i en ejerbolig. Ejerboliger vil på den baggrund udgøre 194.070 af de i alt 968.680 adresseskift. Det levner 774.610 flytninger i segmentet for lejeboliger.

774.610

Så mange flytninger vil vi anslå der har været i lejeboliger i 2019.



Antal flytninger i lejeboliger

Og endelig ved vi, at der i gennemsnit bor 1,8 personer i en lejebolig. På den baggrund vil budet på, hvor mange lejeboliger, der får ny lejer på et år lyde på 430.339.

Antal lejeboliger med ny lejer

Lejeboligmarkedet i 2019

430.339

Så mange lejeboliger fik en ny lejer i løbet af 2019 med baggrund i vores udregninger



De tilbagemeldinger vi får fra vores egne brugere af DomuSpect bakker tallet op. Udlejere beretter at ca. 30% af deres portefølje i gennemsnit får nye beboere i løbet af et år. Af i alt 1.380.100 lejeboliger i Danmark giver det os et tal på 414.030 lejeboligere, hvilket stemmer med vores eget estimat. Tallet er naturligvis behæftet med en hel række unøjagtigheder, men vi vil gå ud fra ca. 400.000 lejeboliger.

800.000

Så mange flyttesyn skulle der udføres i forbindelse med skift af lejer i 400.000 lejeboliger



Samlet antal flyttesyn i 2019

Når en lejebolig skifter lejer, er det et lovkrav, at der foretages såvel indflytnings- som fraflytningssyn. Skal udlejer sikre sig at vedligeholdelseskravet til lejer kan gøres gældende, må proceduren og dokumentationen være korrekt. Det lever mange udlejere desværre ikke op til. Digitale værktøjer kan være løsningen.

Forskningschef hos Fremforsk, Marianne Levinsen er fuldstændig klar i mælet, da vi taler med hende om digitaliseringen i ejendomsbranchen:



”De der digitaliserer er et skridt foran”

Fremtidsforsker Marianne Levinsen

Vi har selv ringet rundt til et udsnit af udlejere og ejendomsadministratorer i et forsøg på at tage temperaturen på, hvordan det går med digitaliseringen. Af de 50%, der deltog, har halvdelen i gennemsnit over 20.000 lejemål, mens den anden halvdel i snit ligger på 500 lejemål. Der er tydelige forskelle på de to grupper:

De større:



100%

bruger digitale løsninger til deres flyttesyn



54

minutter bruger de i alt i gennemsnit på et enkelt flyttesyn



100%

mener det er værd at have en udgift til digitalisering

De mindre:



0%

bruger digitale løsninger til deres flyttesyn



28

minutter bruger de i alt i gennemsnit på et enkelt flyttesyn*



50%

mener det er værd at have en udgift til digitalisering

Generelt kan vi konkludere, at de større spillere ser værdien i digitaliseringen og er superglade for det, mens gruppen af mindre udlejere halter langt bagefter.

*Vi har ingen mulighed for at kontrollere flyttesynene kvalitativt ift. om de lever op til lovkravene, men vi vil stille spørgsmålstegn ved, hvorvidt man i gruppen af mindre udlejere med et flyttesyn gennemført på i alt 28 minutter også har fokus på den tid, der bruges til forberedelse, kørsel og håndtering af billeddokumentation.

DOMUSPECT

- det digitale flyttesyn

