



AALBORG UNIVERSITET
KØBENHAVN

Aalborg Universitet København
A. C. Meyers Vænge 15
2450 København SV
Danmark

Sekretær: Lene Wenstrøm Jørgensen
Telefon: 99 40 97 34
Lene Wenstrøm Jørgensen

Studenterrapport

Uddannelse: By, bolig og bosætning

Semester: 4. semester

Titel på projekt: En undersøgelse af

førstegangskøbere på det

københavnske boligmarked

Projektperiode: 1. februar til 9. juni 2022

Vejleder: Rikke Skovgaard Nielsen

Projektgruppenr.:

Medlemmer: Sophie Rotne Willumsen
20201641 og Christian Lomholt Chemnitz
20201646

Antal normalsider: 91

Afleveringsdato: 9. juni 2022

Resumé:

I dette speciale giver vi vores svar på spørgsmålet: Hvordan kan man forbedre mulighederne for potentielle førstegangskøbere på det københavnske ejerboligmarked? For at svare på dette spørgsmål, interviewede vi indledningsvis syv potentielle førstegangskøbere af ejerboliger i Københavns Kommune. Disse interview har vi analyseret gennem brug af begreber fra livsforløbs- og boligkarrierespæktiverne. Gennem dette udledte vi at de potentielle førstegangskøbere søgte ejerboliger, fordi ejerboligen anses for at være en god investering og en mulighed for at skabe et hjem. Samtidig søgte førstegangskøbere væk fra lejeboliger, fordi de blev set som midlertidige og dyre. Vi interviewede ligeledes repræsentanter fra den private ejendomsudvikler NREP, Københavns Kommune og Erhvervsministeriet. Ved at sammenholde besvarelsenerne fra interviewene med de potentielle førstegangskøberne og de tre eksperter, konkluderer vi, at en øgning af udbuddet af almene, andels- og ejerboliger i Københavns Kommune, og udvikling af byområder i udkanten og uden for Københavns Kommune, vil kunne forbedre potentielle førstegangskøberes muligheder på det københavnske ejerboligmarked. Afslutningsvis diskuterer vi om det er en ret at købe ejerbolig i København, om ejerboligen kan ses som den sikre investering de potentielle førstegangskøbere generelt anser den som, og om støtteordninger til førstegangskøbere, som findes i Danmarks nabolande med fordel kan overføres til Danmark. Her argumenterer vi for, at det ikke er en ret at købe ejerbolig i København, men at det at ekskludere store grupper fra at købe bolig i byen, vil have konsekvenser for byen. Derudover mener vi, at ejerboligen ikke entydigt er den sikre investering som de potentielle førstegangskøbere ser den som, og at danske myndigheder ved at lade sig inspirere af nabolandenes støtteordninger, kan forbedre mulighederne for førstegangskøbere på det københavnske ejerboligmarked.



AT EJE ER AT LEVE

En undersøgelse af førstegangskøbere på det københavnske boligmarked

af Sophie Rotne Willumsen og Christian Lomholt Chemnitz

*Tak til vores vejleder Rikke Skovgaard Nielsen for god sparring gennem hele vores specialeforløb.
Antal normalsider: 92*

ABSTRACT

This thesis is seeking to answer how access for first-time buyers to the Copenhagen owner-occupied housing market can be improved, as current conditions in the housing market creates more limitation for first-time buyers than previously. We conduct seven interviews with potential first-time buyers of owner-occupied housing in the Copenhagen Municipality. These interviews revolved around why they want to enter the owner-occupied market in Copenhagen and experiences linked to make that happen. Furthermore, we conduct three interviews with relevant experts in this field, to get their perspective on how to improve the limited access for first-time buyers. By using life course- and housing career theory, we seek to understand why the potential first-time buyers want to buy owner-occupied housing in Copenhagen, what kind of barriers they faced and how it generally can be improved. We identify different consequences if improvements are not made. We conclude that there is a need to consider supporting schemes to help first-time buyers of owner-occupied housing, as it is seen in Norway, Germany, and Finland.

Indholdsfortegnelse

.....	5
INDLEDNING	5
PROBLEMFELT	7
<i>Specialets problemformulering:</i>	<i>9</i>
<i>Specialets arbejdsspørgsmål:</i>	<i>9</i>
.....	11
Baggrundsviden	11
Videnskabsteori	18
<i>Ontologi.....</i>	<i>19</i>
<i>Aktør/struktur-forhold.....</i>	<i>20</i>
<i>Epistemologi.....</i>	<i>21</i>
<i>Operationalisering.....</i>	<i>22</i>
<i>Opsamling</i>	<i>23</i>
Metode	24
<i>Det semistrukturerede interview</i>	<i>25</i>
<i>Ekspertinterview</i>	<i>28</i>
<i>Transskribering</i>	<i>30</i>
<i>Kodning.....</i>	<i>30</i>
<i>Interviewanalyse.....</i>	<i>31</i>
<i>Etiske overvejelser</i>	<i>32</i>

<i>Opfyldelse af forskningskriterier</i>	<i>33</i>
<i>Opsamling</i>	<i>35</i>
Teori	36
<i>Livsforløbsperspektivet.....</i>	<i>37</i>
<i>Boligkarriere</i>	<i>41</i>
<i>Operationalisering af ovenstående teori</i>	<i>46</i>
Analyse	48
<i>Analysedel 1</i>	<i>48</i>
<i>Delkonklusion</i>	<i>70</i>
<i>Analysedel 2</i>	<i>71</i>
<i>Boligudbuddet skal blive større.....</i>	<i>71</i>
<i>De omkringliggende kommuner skal udvikles.....</i>	<i>79</i>
<i>Delkonklusion</i>	<i>84</i>
Diskussion	86
<i>Diskussion 1 - Har de potentielle førstegangskøbere ret til at bo i København og eje sin egen bolig?.....</i>	<i>86</i>
<i>Diskussion 2</i>	<i>91</i>
<i>Diskussion 3</i>	<i>94</i>
Konklusion.....	99
.....	101
Bilagsoversigt	101
Litteraturliste.....	102

KAPITEL 1

INDLEDNING & PROBLEMFELT

INDLEDNING

I det følgende kapitel vil vi præsentere en introduktion til specialerapporten, herunder hvad vi ønsker at undersøge, formålet med at undersøge det og hvordan vi undersøger det. Efterfølgende vil vi præsentere specialets problemfelt og problemformulering samt arbejdsspørgsmål.

Det følgende speciale undersøger potentielle førstegangskøberes muligheder for at blive boligejere i Københavns Kommune. I Danmark har ejerboligen gennem mange år domineret boligbestanden, og aktuelt bor 60 procent af danskerne i en ejerbolig (Gammelmark & Bergmann, 2021). Mens ejerboligen både udfylder et fysisk behov, betragtes den i stigende grad også som et *dualt gode*. Det duale gode beskriver, hvordan ejerboliger både opfylder fysiske og mentale behov for et hjem, men også hvorledes hjemmet kan blive et investeringsgode, hvor ejeren kan betragte det som en investering (Jørgensen, 2010). Boligen fortæller ofte ligeledes en del om vores levevis, og hvem vi er eller ønsker at være. I stigende grad er boligen altså blevet en forbrugsvare, som købes, sælges og eftertrages, som en væsentlig vare i det danske samfund (Andersen, 2021).

Mens flere gerne vil eje sin egen bolig i Københavns Kommune, udfordres de af, at boligpriser stiger, og at der foretages politiske greb for at få balance på boligmarkedet. Disse greb udfordrer de potentielle førstegangskøbere yderligere på et i forvejen svært boligmarked.

Vi finder det i den sammenhæng relevant at undersøge potentielle førstegangskøberes oplevelse af, at ville købe sin egen bolig i Københavns Kommune. Formålet er at undersøge hvordan potentielle førstegangskøberes muligheder kan forbedres, i en tid hvor efterspørgslen er høj, og udbuddet ikke kan følge med. Vi undersøger dette, ved at opnå en forståelse for, hvorfor de potentielle førstegangskøbere vil eje sin egen bolig. Derefter undersøger vi hvilke begrænsninger og muligheder, de oplever ved at blive boligejere i Københavns Kommune. Dette gør vi, for at undersøge hvordan deres muligheder kan forbedres. I den sammenhæng, inddrager vi både hvordan de potentielle førstegangskøbere selv mener det kan forbedres, og ligeledes inddrager vi tre professionelle aktører indenfor feltet, og deres syn på hvordan mulighederne kan forbedres for de potentielle førstegangskøbere. Dette gør vi gennem 10 forskellige interviews. Vi vil slutteligt diskutere, hvorledes mulighederne bør forbedres, og hvilke konsekvenser forbedring kan medføre.

Derudover vil vi diskutere, om ejerboligen kan opfattes som en sikker investering, hvilket har vist sig at være en gennemgående opfattelse blandt de potentielle førstegangskøbere, specialet tager udgangspunkt i. Slutteligt i diskussionen inddrager vi hvorledes udenlandske støtteordninger rettet mod førstegangskøbere kan anvendes i en dansk sammenhæng.

Specialet tager afsæt i den videnskabsteoretiske position *kritisk realisme*, som har øje for ikke blot oplevelser og erfaringer, men også underliggende strukturer, der bidrager til ens oplevelser og erfaringer. Derfor inddrager vi de to teoretiske perspektiver om *livsforløb* (Elder et al. 2003 & Wingens et al. 2011) og *boligkarriere* (Abramsson, 2012 & Özüekren & van Kempen, 2010), til at undersøge hvordan henholdsvis individuelle og strukturelle begrænsninger forhindrer de potentielle førstegangskøbere i at blive boligejere i Københavns Kommune. I følgende afsnit vil vi præsentere specialets problemfelt.

PROBLEMFELT

I følgende afsnit vil vi definere, hvilke problemstillinger der kan ses, i sammenhæng med at potentielle førstegangskøbere får sværere ved at købe egen bolig. Dette omhandler stigende boligpriser og hvordan potentielle førstegangskøbere påvirkes af priser og politiske greb på boligmarkedet. Desuden indeholder problemfeltet en afledt samfundsproblematik, der vedrører rekruttering af arbejdskraft i Københavns Kommune.

Som fremhævet, har boligpriserne længe været opadgående. Figur A (Bilag F) illustrerer udviklingen på boligprisers udvikling fra 1994-2020 på tværs af OECD-landene, som udgør 37 af verdens rigeste lande. Grafen illustrerer hvorledes boligpriserne, på tværs af OECD-landene over de sidste knap 30 år, er steget markant. Prisstigningen blev kun afbrudt af et markant fald efter finanskrisen i 2007. Prisfaldet blev dog relativt hurtigt udlignet. Ligeledes viser grafen i figur A, at COVID-19 pandemien ikke har haft den negative effekt på boligpriserne, som mange forventede. Fra fjerde kvartal 2019 til fjerde kvartal 2020 steg boligpriserne i OECD-landene således i snit 6,7 procent, hvilket er den største årlige stigning i 20 år (Søe, 2022).

I Danmark har den forventede negative eller dæmpende effekt på prisstigninger på boligmarkedet heller ikke fundet sted. Tværtimod er aktiviteten på ejerboligmarkedet i Danmark under pandemien blot steget (Bie, 2022).

Det er særligt potentielle førstegangskøbere, der oplever at blive hårdest ramt af prisstigninger på ejerboligmarkedet. På den ene side ejer de nemlig ikke en bolig, der kan stige i værdi. På den anden side stadig skal de kunne leve op kreditvurderingskrav, som blot er blevet strammet yderligere i takt med stigende boligpriser (Jensen, 2022). Dertil vil offentlige tiltag for at nedkøle boligmarkedet også ramme førstegangskøbere hårdest (Lønstrup, 2022). På trods af at gruppen af førstegangskøbere er steget i løbet af pandemien (Holmgaard, 2022), viser en spørgeundersøgelse fra Realmæglerne, at halvdelen af de adspurgte ejendomsmæglere oplever, at det er blevet sværere for førstegangskøbere at låne penge til en ejerbolig (Realmæglerne, 2022). Dette skyldes blandt andet stramninger fra Finanstilsynet (Ritzau, 2022). Dette kunne eventuelt forklare, hvorfor gennemsnitsalderen for førstegangskøbere stiger. I 1981, var der 58% boligejere i aldersgruppen 25-29-årige. I 2010 var procentdelen i samme aldersgruppe faldet til 34%, mens der i 2020 blot var 29% i aldersgruppen, der var boligejere (Gammelmark & Bergmann, 2021).

Dette er desuden en samfundsproblematik, som strækker sig ud over interessen for det enkelte individ. I mange undersøgelser foretaget om boligmarkedet, er fokus på de laveste socioøkonomiske grupper i samfundet. Ved at fokusere på ejerboliger, drejer vores undersøgelse sig dog nærmere om en opdeling af boligmarkedet, som sker mellem de midterste og de højere socioøkonomiske lag. En rapport udarbejdet af Deloitte i 2009 viste, at et par med to mellemindkomster, som eksempelvis en sygeplejerske og en politibetjent, skulle søge mere end en time væk fra København for at få råd til en ejerbolig med plads til en familie. Med de boligprisstigninger der har været i Københavns Kommune og omegn siden da, kan det forventes, at dette aktuelt er tilfældet for grupper med højere indkomster. Dette kan blandt andet skabe rekrutteringsproblemer for nogle faggrupper, og medføre, at den nødvendige arbejdskraft kan blive udfordrende at finde i hovedstaden (Abrahamsen, 2009).

Der er altså tale om sociale grupper med mellemindkomster, som på grund af deres økonomiske ressourcer bliver nødsaget til at flytte væk fra Københavns Kommune. Dette skaber således både problemer for individer og deres arbejdsgivere i Københavns Kommune. Dette kommer blandt andet til udtryk i, at der bor langt færre uddannede pædagoger i Københavns Kommune end i

andre områder af landet, hvilket har medført et pres på minimumsnormeringer i børneinstitutionerne (Christoffersen, 2021).

Problemet med mangel på boliger til mellemindkomstgrupperne har været i politisk fokus ad flere omgange. Senest udtrykte statsminister Mette Frederiksen ved folketingets åbning i oktober 2020, at “... vi skal undgå, at byen [red: København] knækker over” ved at finde betalelige boliger til både “skolelæreren, pædagogen, politibetjenten, sosu-assistenten, butiksassistenten, frisøren, tømreren eller den unge akademiker” (Christoffersen, 2021). I 2014 brugte daværende overborgmester i København Frank Jensen samme udtryk til, at beskrive hvad der ville ske på det københavnske boligmarked, hvis ikke der blev foretaget ændringer i planloven, der gav mulighed for at bygge flere betalelige boliger (Østergaard, 2014). I 2016 udtalte tidligere stadsarkitekt Jan E. Christiansen til Information, at: “Segregeringen er et spøgelse, som går gennem verdens storbyer i disse år, også i København” (Kjeldtoft, 2016).

At mellemindkomstgrupper løbende får sværere ved at etablere sig i København er altså en problematik, der er blevet anerkendt på flere forskellige politiske plan igennem en årrække. Mens der ses stigninger i antallet af førstegangskøbere i de sidste år,

vurderes prisstigninger at ramme førstegangskøberne disproportionalt. De eventuelle greb, der kan bidrage til at lægge en dæmper på disse boligprisstigninger, gør de potentielle førstegangskøberes muligheder for at komme på ejerboligmarkedet endnu mindre. Det centrale formål i dette speciale er, at undersøge hvordan man kan forbedre mulighederne for de potentielle førstegangskøbere i Københavns Kommune. Vi vil i nedenstående introducere til specialets problemformulering samt de arbejds spørgsmål, specialet tager udgangspunkt i at undersøge og besvare.

Specialets problemformulering:

Hvordan kan man forbedre mulighederne for potentielle førstegangskøbere på det københavnske ejerboligmarked?

Specialets arbejds spørgsmål:

Arbejds spørgsmål 1: Hvordan oplever potentielle førstegangskøbere at forsøge at købe ejerbolig i Københavns Kommune?

Vi vil besvare dette spørgsmål ved at analysere syv interviews med potentielle førstegangskøbere ved at bruge begreber fra livsforløbs- og boligkarriereperspektiv.

Arbejds spørgsmål 2: Hvordan kan man, ifølge eksperter og de potentielle førstegangskøbere, forbedre mulighederne for de potentielle førstegangskøbere i Københavns Kommune?

Vi vil besvare dette spørgsmål ved at sammenholde fund fra de syv interviews med potentielle førstegangskøbere og tre ekspertinterviews set gennem livsforløbs- og boligkarriereperspektiv.

Arbejds spørgsmål 3: Hvorfor skal de potentielle førstegangskøberes muligheder forbedres?

Vi vil svare på dette spørgsmål ved at diskutere tre spørgsmål. Spørgsmålene omhandler retten til at købe ejerbolig i Københavns Kommune, opfattelsen af ejerboligen som investering og om danske nabolandes støtteordninger kan anvendes i en dansk sammenhæng.

På baggrund af stigende boligpriser gennem de sidste omtrent 30 år og politiske greb på boligmarkedet, er det altså særligt blevet sværere for de potentielle førstegangskøbere at købe sin egen bolig. Prisstigningerne har været højest i Københavns Kommune, hvilket har haft konsekvenser for Københavns Kommune. Konsekvenserne er, at Københavns Kommune kan gå hen og blive en by, hvor få indkomstklasser kan bo. Dette vil yderligere have konsekvenser for sammenhængen i byen og kan desuden skabe rekrutteringsproblemer.

Men særligt de potentielle førstegangskøbere rammes af de høje prisstigninger. Derfor vil vi i følgende kapitler undersøge og afgrænse specialet til potentielle førstegangskøbere på ejerboligmarkedet i Københavns Kommune. Specialet tager udgangspunkt i og bygger på syv potentielle førstegangskøberes oplevelser. Disse omtales de potentielle førstegangskøbere, da de endnu ikke er lykkedes med at købe en ejerbolig i Københavns Kommune.

KAPITEL 2

BAGGRUNDSVIDEN

Baggrundsviden

I det kommende kapitel vil vi redegøre for specialets baggrundsviden. Denne baggrundsviden vil skabe en ramme for vores baggrundsforståelse, som vi i analysen vil trække på for at forstå, nuancere og underbygge forskellige udsagn fra specialets interviewdeltagere. Kapitlet dækker over viden om udvikling, som er relateret til boligmarked i Københavns Kommune. Der vil desuden introduceres til lånemuligheder og låneregler omkring finansiering af ejerbolig. Slutteligt redegøres der for fordelingen af ejerformer i Københavns Kommune.

Vi anvender baggrundsafsnittet til at forstå boligmarkedet i Københavns Kommune, som det er aktuelt, ved at kigge tilbage på nogle boligpolitiske begivenheder. Følgende redegørelse vil derfor relatere sig til specialets problemstilling og ikke udgøre en generel redegørelse for boligmarkedets udvikling i Danmark.

Boligpolitisk udvikling

Boligmarkedet i Københavns Kommune har oplevet forskellige perioder med økonomisk nedgang såvel som fremgang. Dette har betydning for hvordan boligmarkedet ser ud i dag. I perioder med nedgang har forskellige boligpolitiske greb været med til at skabe

mere balance på boligmarkedet. Eksempelvis har regulering af lånemuligheder og statslig støtte været nødvendig, for at boligmarkedet ikke gik i stå.

Et af de første eksempler på statslig støtte var i 1933, hvor der længe havde været høj arbejdsløshed og høje byggepriser på planlagt nybyggeri. Staten ydede derfor støtte gennem en boligstøttelov til almene boligforeninger, kommuner og privat parcelhusbyggeri, for at sætte boligbyggeriet i gang igen indtil der kom balance i boligbyggeriet. Samtidig fik også kommende boligejere mulighed for låne op til 90 procent af boligens værdi (Vestergaard, 2004). Aktuelt er det muligt at låne op til 80% gennem realkreditinstitutter, 15% kan finansieres med et boliglån. For at få et realkreditlån, skal låntageren kunne lægge minimum 5% selv (Finans Danmark b, 2022). Fokusset i perioden omkring 1933 var på, at unge børnefamilier kunne få bedre boligforhold, ved at bygge mere størrelsessvarende boliger til denne gruppe. Efter anden verdenskrig hvor unge familier i København igen havde udfordringer med at finde en bolig på grund af lavt udbud og høj efterspørgsel, ydede staten i en årrække støtte, for at bidrage til, at boligudbuddet kunne øges gennem nybyggeri. Efter staten havde ydet støtte til alle former for boligbyggeri i Danmark i en række perioder op til 1950, trak staten sig ud af finansiering af al byggeri undtagen statsgaranti for lån i det almennyttige

boligbyggeri (Vestergaard, 2004). Aktuelt er der stadig statsstøtte til den almene boligsektor.

Imidlertid er velstanden i samfundet sidenhen steget, og flere har fået mulighed for at købe deres egen bolig. I løbet af 1960'erne blev det først rigtigt attraktivt, og mere fordelagtigt end nogensinde hidtil, at eje sin egen bolig, da der kom flere fordele ved at eje sit eget (Vestergaard, 2004). Ejerboligen blev en investering, mange danskere opfattede, og aktuelt stadig opfatter, som et dualt gode (Jørgensen, 2010). Dette kan være grunden til at ejerboligen er den mest udbredte ejerform, og udgør knap halvdelen af de omkring 2,7 millioner boliger i Danmark. Ejerboligen er bl.a. attraktiv, fordi den kan omsættes frit, og der ikke reguleres på prisen, som der gøres på de øvrige ejerformer (Andersen og Jørgensen, 2014). Men når der, som aktuelt, er et relativt begrænset udbud af ejerboliger i Københavns Kommune, og mange om buddet, er priserne også med til at udfordre potentielle førstegangskøberes forsøg på at komme ind på ejerboligmarkedet.

Lånemuligheder og låneregler

Ejerboligen finansieres, som sagt, gennem et realkreditlån, som er defineret ved at være et lån med pant i fast ejendom. Det vil sige, at den ejendom der lånes til, kan fungere som pant. Det er Erhvervsministeriets rolle at udstikke rammerne for realkredit og øvrige pengeinstitutter i Danmark. Realkreditsystemet udgør en stor del af den danske økonomi, og er af samme grund også baseret på principper og regler, som gør, at systemet er sikkert og forbindes med lav risiko (Erhvervsministeriet, 2022). Når långivere kigger på individer og husholdninger, som søger lånemuligheder, kigger de udover på selve boligen og dens værdi, eksempelvis på husholdningens månedlige rådighedsbeløb.

Et rådighedsbeløb defineres som forskellen mellem individets indtægter efter skat og individets faste udgifter, dvs. hvor meget der er tilbage til individets forbrug. I en rapport fra 2018, beskriver Københavns Kommune (2018), at Finanstilsynet har angivet, at et individ uden børn bør have et rådighedsbeløb på 5000 kroner, med udgangspunkt i at individet tager 30-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag. For et par med to børn, anbefaler Finanstilsynet at rådighedsbeløbet er på 13.500 kroner (ibid.). Udover rådighedsbeløb kigger realkreditinstitutter også på gælds faktoren.

Gælds faktoren defineres som forholdet mellem belåning og bruttoindkomsten, altså individets årlige indkomst før skat og fradrag o.l. Gælds faktoren bør, ifølge Finanstilsynet, ikke overstige fire (ibid.) Det vil sige at individet kan låne op til et beløb, der svarer til 400% af individets årlige indkomst. Men der er også yderligere forhold, der vil påvirke låntagningen. Udover rådighedsbeløb og gælds faktor, vil realkreditinstitutter også kigge på om individerne, der søger lån, har større økonomiske byrder i den nære fremtid, eksempelvis familieforøgelse eller anskaffelse af bil e.l. (ibid.)

Københavns Kommunes udvikling

I specialet er de potentielle førstegangskøberes ønske at købe en ejerbolig i Københavns Kommune, da de af forskellige årsager finder Københavns Kommune attraktiv., Dette vil vi komme nærmere ind på i specialets analyse. I den sammenhæng, finder vi det relevant forinden analysen at præsentere den udvikling, Københavns Kommune har gennemgået gennem en årrække, for at forstå hvorfor Københavns Kommune for mange er blevet attraktivt at bo i. Det har nemlig ikke altid været opfattet som attraktivt at bo i København, da der i en længere periode var dårlige boligforhold i hovedstaden, hvor små boliger med manglende installationsforhold dominerede boligbestanden. Da en lov om

byfornyelse i 1983, kombineret med lave ejendomsskatter og rentefradrag, samtidig gjorde det mere attraktivt for særligt ressourcestærke borgere at flytte i egen bolig i forstæderne og provinserne udenfor København, flyttede mange ud hvor de kunne få større boliger og luftige omgivelser (Andersen & Jørgensen, 2014). Indbyggertallet i Københavns Kommune havde været oppe at runde 770.000 indbyggere i 1950, men med tiltrækningen mod forstædernes attraktive boligforhold, dalede indbyggertallet kraftigt i Københavns Kommune, og i 1995 var der blot 471,300 indbyggere. Denne nedgang var dog samtidig foranlediget af, at Københavns Kommune indtil da husede mange industrielle arbejdspladser. De industrielle arbejdspladser blev i denne periode nedlagt som en større tendens, der gik på tværs af flere havnebyer i Europa omkring begyndelsen af det 21. århundrede.

De nuværende forhold i Københavns Kommune er dog anderledes, og kan være med til at give en forståelse af hvorfor mange, herunder interviewdeltagerne, finder det attraktivt at bo og købe egen bolig i København. For efter mange års negativ udvikling, både ift. indbyggertal og generel økonomisk nedgang, blev der planlagt og investeret kraftigt i Københavns Kommune, som var med til at vende den negative udvikling i 1990'erne. Københavns Kommune var, som bekendt, i mange år præget af industri,

der sidenhen lukkede og flyttede ud af byerne. Men da servicebranchen gjorde sit indtog, oplevede Københavns Kommune en positiv udvikling. Det blev desuden mere attraktivt, da der af forskellige omgange blev byfornyset i Københavns Kommunes forfaldne bydele. Før 1990'erne var der blevet byfornyset i Indre By, som blev saneret som led i Saneringsloven fra 1939, mens man i 1960-1970 gik i gang med at sanere ældre byggerier på Nørrebro og Christianshavn (berlingske, 2003). Op igennem 1990'erne blev der også brugt millionbeløb på byfornyelse på Vesterbro, som også var præget af at være et nedslidt arbejderkvarter. Der blev dog lagt vægt på at bevare ældre bygninger, som aktuelt stadig pynter i bydelen. Sådanne byfornyelser er dog ikke kun fysiske indgreb, hvor Vesterbro er et sigende eksempel på at de tidligere, mindre ressourcestærke beboere, som prægede bydelen måtte rykke ud af bydelen til fordel for mere ressourcestærke tilflyttere (Larsen & Hansen, 2009).

Sidenhen har Københavns Kommune blot vokset sig større, og kommunen har oplevet en stigende befolkningsvækst, der kun har været afbrudt af få omgange af eksempelvis finanskrisen i 2007. Befolkningen i 2021 var 638.147 indbyggere i Københavns Kommune, mens den er prognosticeret til at stige massivt frem mod 2031. Ifølge Københavns Kommune selv, skaber dette et

større behov for, at der skabes flere boliger, og at der planlægges mere langsigtet, så man bedre kan håndtere de mange nye tilflyttere (Københavns Kommune, 2021).

På trods af at Københavns Kommune bl.a. er kendetegnet ved, at boligerne ofte er lig med tårnhøje kvadratmeterpriser sammenlignet med resten af Danmark, er det dog samtidig en kommune med en lav gennemsnitsalder. Københavns Kommune udgøres særligt af en ung befolkning bestående af studerende, der også bidrager til, at Københavns Kommune er den kommune i Danmark, der har flest i lavindkomstgruppen. På den anden side, bor der dog også flest af de mest velhavende indbyggere i Danmark i Københavns Kommune, hvilket gør at der internt i Københavns Kommune er store skel blandt indkomsterne (ibid.). Dette kan være med til at præge, at førstegangskøbere oplever udfordringer med at gøre sin entré på ejerboligmarkedet, selvom udbuddet af ejerboliger i Københavns Kommune er steget fra 58.000 ejerboliger i 2011 til 71.000 ejerboliger i 2021 (Københavns Kommune, 2021).

I samme periode som mængden af ejerboliger steg, var der dog et mindre fald i andelen af andelsboliger i Københavns Kommune, som i 2021 fyldte 30% af boligmarkedet frem for 33% i

2011. De øvrige ejerformer fordelte sig i 2021 på at være 28% private udlejningsboliger, 19% almene boliger og 1%, der er ejet af enten Københavns Kommune eller staten. Boligmarkedet i Københavns Kommune er generelt blevet betragteligt dyrere end tidligere, og kvadratmeterprisen er næsten tre gange så høj i Københavns Kommune som den gennemsnitlige kvadratmeterpris for hele Danmark (Københavns Kommune, 2021). I 2018 publicerede Københavns Kommune (2018) rapporten 'Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København' forud for deres kommuneplan fra 2019. Rapporten belyser denne udvikling og generel viden om det københavnske boligmarked. I rapporten beskrives det, hvorledes Københavns Kommune som sagt er i en rivende vækst, men der påpeges også en bagside, da væksten bl.a. har medført stigende priser på ejerboliger og øvrige ejerformer har fået lange ventelister. Som resultat af de stigende priser på ejerbolig, vil særligt førstegangskøbere blive mødt af flere udfordringer og højere krav i forhold til lånemuligheder (ibid.).

Et greb, der tidligere har bidraget til at forbedre førstegangskøberes muligheder på ejerboligmarkedet, er forældrekøbsordningen. Med denne fik forældre mulighed for at købe en ekstra bolig, som de kunne leje ud til deres børn. Lejen fastsættes af udlejer, men hvis den er for langt under gennemsnittet i det

område boligen ligger i, kan forskellen mellem gennemsnittet og huslejen i forældre købet dog beskattes. Efter udlejning er det muligt for forældre at sælge lejligheden videre til deres barn for op til 15% under den seneste offentlige ejendomsvurdering (Realkredit Danmark, 2022). Resultaterne af forældre købsordningen har dog ikke alle været positive, som vi vil komme ind på i diskussionen.

Fordelingen af ejerformer i Københavns Kommune

Vi vil i det følgende kort redegøre for de øvrige ejerformer på boligmarkedet, da den vækst Københavns Kommune oplever, ikke kun har indvirkning på ejerboligmarkedet, men, som vi vil præsentere i løbet af specialets analyse, er de forskellige ejerformer forbundet. Nedenunder vil vi redegøre for de øvrige ejerformer udover ejerboligen, som er hhv. almene boliger, private udlejningsboliger og andelsboliger.

Der har periodevist været statslig støtte og regulering i de forskellige boligsektorer, men aktuelt er det primært den almene boligsektor, der modtager støtte i form af finansieringsmuligheder (Vestergaard, 2004). De almene boliger administreres af almene boligorganisationer, som er non-profitbaserede. Siden 1950'erne har de almene boliger været huslejereguleret, hvilket

gør dem til en attraktiv ejerform for særligt husstande med få økonomiske ressourcer. Den generelt lavere husleje i almene boliger bliver muliggjort af dels tilskud fra den kommune boligerne ligger i (Domea, 2022) og dels fordelagtige lånemuligheder (Landsbyggefonden, 2022). Fordi huslejen i almene boliger går til at bygge og drive boligerne, og ikke til at skabe et overskud i boligorganisationen, stiger huslejen i almene boliger også langsommere end ved privat udlejning. Over de sidste fem år er den gennemsnitlige husleje for almene boliger i Danmark steget med 1,43% årligt (BL, 2022). De almene boliger fungerer dog gennem ventelister, og i København er ventelisterne ofte lange på grund af den vækst og interesse for at bo der, som Københavns Kommune har oplevet siden 1990'erne (Københavns Kommune, 2018). I 2015 blev der foretaget en ændring i Planloven, der gjorde det muligt for kommuner, at sætte et krav om at 25% af boligmassen i områder med nye lokalplaner skulle være almene boliger. Københavns Kommune har siden gjort brug af lokalplanskravet i 23 lokalplaner, som efter planen vil resultere i lidt over 200.000 nybyggede almene boliger (Bjerring, 2021).

Udover de almene boliger findes private udlejningsboliger, som udgør en stigende del af Københavns boliger, da der i stigende grad bliver bygget denne slags boliger. De private

udlejningsboliger administreres enten af private virksomheder eller privatpersoner, som selv sætter huslejen. Indenrigs- og boligministeriet udstikker nogle lovgivningsmæssige rammer, som private udlejningsboliger og de almene boliger fungerer inden for. . Lejen i private udlejningsboliger er huslejereguleret, hvis de er opført som boliger før 31. december 1991. Denne husleje-regulering blev indført med en Lejelovskommission i 1994. Derfor kan huslejen i private udlejningsboliger bygget efter 1991 sættes frit (Vestergaard, 2004), hvilket opførelsen af mange nye private udlejningsboliger i Københavns Kommune kan være et resultat af.

Den sidste ejerform vi vil redegøre for her, udover ejerboligen, er andelsboligen. Der findes særligt mange andelsboliger i Københavns Kommune sammenlignet med resten af Danmark. På trods af andelsboligens fremtrædende plads på det københavnske boligmarked, bliver der i dag ikke skabt mange nye andelsboliger, hvilket har betydet, at flere oplever, at der er begrænset adgang til andelsboligerne. Prisen på andelsboliger kan variere efter måden, de er prisfastsat på. Der er tre forskellige måder at fastsætte prisen, hhv. den oprindelige anskaffelsespris, ved en valuarvurdering, som sammenligner ejendommen med

hvad den ville være værd som udlejningsejendom eller den offentlige vurdering (Retsinformation, 2022).

Gennem tiden har Københavns Kommune oplevet forskellige perioder, hvor der har været brug for forskellige typer boligpolitiske indgreb. Der har i den forbindelse eksempelvis været foretaget indgreb for, at boligudbuddet kunne komme i balance igen efter perioder med et forholdsvis begrænset byggeri. Indtil 1950 ydede staten støtte til alle former for boligbyggeri, men i dag er det forbeholdt det almene boligbyggeri. I 1960'erne begyndte det at blive fordelagtigt for husholdninger at eje egen bolig, og sidenhen har ejerboligen domineret det danske boligmarked. I Københavns Kommune er udbuddet af ejerboliger lavt sammenlignet med resten af landet, mens Københavns Kommune i højere grad er kendetegnet ved at have flere andelsboliger og almene boliger. Der bliver aktuelt også bygget større mængder af private udlejningsboliger. Efter flere år med byfornyelse oplever Københavns Kommune stigende efterspørgsel på boliger, og der er derfor et fortsat behov for at bygge boliger. I de følgende kapitler vil vi redegøre for det videnskabsteoretiske ståsted, den metodiske fremgangsmåde og de teoretiske perspektiver, der ligger til grund for vores videre analyse og diskussion.

KAPITEL 3

VIDENSKABSTEORI

Videnskabsteori

I følgende kapitel vil vi redegøre for specialets videnskabsteoretiske position, som er den kritiske realisme. Vi vil redegøre for, hvordan den kritiske realisme er opstået, hvordan kritiske realister opfatter virkeligheden og hvordan kritiske realister opnår viden. Slutteligt vil vi beskrive, hvordan vi operationaliserer den kritiske realisme i specialet.

Kritisk realisme

Den kritiske realisme opstod i 1970'erne på baggrund af kritik af positivismens grundidéer, og står i kontrast til positivismen på den ene side og socialkonstruktivismen på den anden. Retningen, som blev skabt af den britiske filosof Roy Bhaskar, fik fra 1980'erne stor betydning for samfundsvidenskaberne, og er især siden 1990'erne blevet videreudviklet af andre (Nielsen & Buch-Hansen, 2012 & Wad, 2015).

Realismebegrebet i kritisk realisme dækker over troen på, at der findes en objektiv sandhed, uafhængigt af om vi kender til den eller ej. Der findes forskellige former for realisme, og den form, som findes i kritisk realisme, bygger modsat positivismen ikke på *den empiristiske kausalitetsforståelse*, som mener, at

videnskabens rolle er, at undersøge enkeltbegivenheder og disses kausalitetssammenhænge. Den empiristiske kausalitetsforståelse er en grundsten i positivismen, som kritisk realisme er skabt i et opgør med. Opgøret kommer til udtryk ved, at den kritiske realisme har et grundsyn på den sociale virkelighed, og hvordan samfundsvidenskaberne kan og skal tilgå den virkelighed, der adskiller sig radikalt fra den positivistiske tilgang. I den kritiske realistiske forståelse, er den sociale virkelighed et åbent system, der ikke udgøres af direkte og reproducerbare kausalitetssammenhænge (Nielsen & Buch-Hansen, 2012). For de kritiske realister betyder det åbne system, at samfundsvidenskaben ikke kan forudse sammenhænge mellem lignende fænomener og situationer i fremtiden. I stedet er det den kritiske realismes fokus, at fortolke og forklare fænomener (Wad, 2015). Den viden, der bliver skabt af disse fortolkninger er, ifølge de kritiske realister, altid kontekstbaseret, og det er derfor umuligt at fastslå universelle regelmæssigheder. Det er, ifølge kritisk realisme, ikke et ideal at være værdineutral. I stedet bygger den kritiske realisme på, at al videnskab indeholder et politisk aspekt, og samfundsforskere opfordres derfor i stedet til at skabe samfundskritisk forskning, der bidrager til positive forandringer (ibid). De grundlæggende forståelser, der er beskrevet i ovenstående, skaber et modsætningsforhold til positivismen i alle dens former, i det

positivismen bygger på fuldstændig objektivitet og reproducerbarhed (Nielsen & Buch-Hansen, 2012).

Ontologi

Et vigtigt mantra for de kritiske realister er, at *virkeligheden er dyb*. Dette kommer til udtryk ved, at den kritiske realisme tilføjer et tredje domæne til empiristernes to ontologiske domæner. Empirismen er en filosofisk retning, der baserer sig på idéen om, at al viden bygger på sanseindtryk og erfaringer (Holtug, 2022), og står dermed i modsætning til rationalismen, som bygger på at den menneskelige fornuft er grundlaget for al viden (Sommer, Koch, & Widmann, 2022). Derfor er empiristernes domæner fokuseret på fænomener, som kan erkendes gennem vores sanser. De to domæner, som empiristerne anerkender, er på den ene side *det empiriske domæne*, som omfatter vores egne erfaringer og observationer, og på den anden side *det faktiske domæne*, der udgøres af alle fænomener og begivenheder, uafhængigt af vores erkendelse af dem.

De kritiske realister tilføjer *det dybe domæne*, hvori underliggende strukturer og mekanismer findes. Dette vil blive uddybet i det følgende og kan ses på figur E (Bilag F). Det dybe domæne får særligt fokus i den kritiske realisme (Nielsen & Buch-Hansen,

2012). Ved kun at fokusere på de empiriske og faktiske domæner begår man, ifølge de kritiske realister, en fejl, i det man reducerer verden til det observerbare, og dermed ikke har øje for de underliggende strukturer, der findes i det dybe domæne, og har indflydelse på fænomener i det empiriske og det faktiske domæne (Wad, 2015). I figur E (Bilag F) illustreres kritiske realisters kausalitetsforståelse, og derfor er der ikke markeret noget i feltet ud for det empiriske domæne, da dette indeholder individers erfaringer med objekter og fænomener, og det ikke har en direkte indflydelse på de kausale sammenhænge.

Aktør/struktur-forhold

Et grundlæggende aspekt i samfundsvidenskabelig ontologi er det, der er blevet kaldt *aktør-struktur-problematikken*. Det er altså diskussionen om hvordan aktører og strukturer påvirker hinanden, og om hvorvidt og hvordan en af disse kategorier er mere styrende for den anden end omvendt (Wad, 2015).

Kritiske realister tager afstand fra de reduktionistiske tilgange i strukturalismen og individualismen, og i stedet undersøges samspillet mellem aktører og strukturer over tid, i det der kaldes *den morfogenetiske tilgang*. Dette samspil skal ses som en cirkulær

bevægelse, der består af *strukturelle betingelser*, *social interaktion* og *strukturel udvikling* (Nielsen & Buch-Hansen, 2012).

Med strukturelle betingelser menes i denne sammenhæng de objektive fænomener, som aktører støder på, og som påvirker aktørers vilkår uanset om aktører erkender de strukturelle betingelser. Strukturernes er ikke styrende for aktørers handlinger, men definerer deres muligheder og begrænsninger. Den næste del af den morfogenetiske tilgang, er social interaktion, som dækker over de menneskelige handlinger, som er central for de sociale strukturer. Samtidig er et vigtigt punkt indenfor den kritiske realisme, at aktøren aldrig har al viden om de strukturelle betingelser, der omgiver aktøren, idet mange strukturer er til stede på samme tid, og påvirker hinanden i et komplekst åbent system. Den sidste del i cirklen er strukturel udvikling, som omhandler den indvirkning, som social interaktion har på strukturelle betingelser. I den forbindelse fremhæves, at al social interaktion foregår under strukturelle betingelser, og social interaktion kan derfor ikke skabe strukturelle betingelser, men er i stedet reproducerende eller omdannende for disse (Nielsen & Buch-Hansen, 2012). Det er også med udgangspunkt i denne forståelse af, at samfundets strukturer eksisterer før individet, at kritiske realister prioriterer det strukturelle niveau højere end aktører

(Wad, 2015). Denne forståelse er central i den kritiske realismes ontologi og fordrer at samfundsvidenskabelige undersøgelser må tage højde for både strukturer og aktører (Nielsen & Buch-Hansen, 2012).

Epistemologi

De ontologiske domæner er styrende for de kritiske realisters epistemologi. Epistemologi, eller erkendelsesteori, omhandler hvordan vi opnår viden (DAGENS, 2018). De kritiske realisters epistemologiske standpunkt er, at det førortalte åbne system skaber komplekse sammenhænge, som gør det umuligt at bruge samfundsvidenskaben som forudseende for fremtidige fænomener og situationer. I stedet skal samfundsvidenskaben fokusere på at fortolke og forklare (Wad, 2015). Dette skal ske ved at tage udgangspunkt i de observerbare fænomener i de faktiske og empiriske domæner, som grundlag for at opnå forståelse af strukturer og mekanismer i det dybe domæne (Nielsen & Buch-Hansen, 2012). Ifølge kritiske realister anses viden som et socialt produkt, som derfor er fejlbarlig. Der hersker dog et begreb i den kritiske realisme, som er *kritisk naturalisme*. Dette begreb udspringer på den ene side af en kritik af *naturalisme*, som er idéen om at positivismen kan stå som en universel videnskabsteori (Wad, 2015), og *anti-naturalisme*, som er idéen om at natur- og

samfundsvidenskaberne er så grundlæggende forskellige, at det ikke giver mening at arbejde med nogen fælles videnskabsidealer (Nielsen & Buch-Hansen, 2012). Kritisk naturalisme handler i grove træk om, at samfundsvidenskaberne er nødt til at arbejde med et genstandsfelt, der forbliver relativt ens, for at kunne producere nyttige analyser. Dette udgøres, ifølge kritiske realister, af sociale relationer, da sociale relationer eksisterer, og individer blot træder ind og ud af dem. Sociale relationer udgør et system af sociale strukturer, som har grundlæggende karakteristika til fælles med naturens strukturer. Der findes altså et sammenligneligt grundlag, men samtidig findes der en række forskelle, som at samfundsvidenskaberne ikke kan isolere begivenheder og fænomener, men må undersøge dem i et åbent system. Ligeledes at samfundsforskerne er en del af deres eget genstandsfelt, og til sidst at sociale strukturer udelukkende opretholdes fordi aktører foretager sig reproducerende aktiviteter, der opretholder, men samtidig kan forandre sociale strukturer (ibid.).

Operationalisering

Når dette speciale beskæftiger sig med potentielle førstegangskøberes muligheder på det københavnske boligmarked, tilskriver det sig både den kritiske realismes ontologi, epistemologi og aktør/struktur-forhold. Dette kommer til udtryk ved, at vi anerkender, at der er nogle underliggende strukturer og mekanismer, og at de har indflydelse på de potentielle førstegangskøberes erfaringer og observationer samt objektive fænomener. Det er de strukturer og mekanismer, som udgør det dybe domæne, mens erfaringer og observationer udgør det empiriske domæne og objektive fænomener udgør det faktiske domæne. I dette speciale kan strukturerne eksempelvis være alt fra arbejds- eller boligmarkedsstrukturer til sociale strukturer vedrørende familie eller boligejerskab, der påvirker adfærd blandt boligkøbere, private eller offentlige aktører.

I dette speciale anerkendes ligeledes at disse underliggende strukturer ikke kan undersøges direkte, men at de indgår i komplekse åbne systemer, som kun kan fortolkes og forklares gennem undersøgelsen af individers erfaringer eller objektive fænomener. I dette speciale undersøger vi således, hvordan disse strukturer og mekanismer påvirker muligheder og begrænsninger for potentielle førstegangskøbere på det københavnske

ejerboligmarked. Dermed tilskriver specialet sig altså ligeledes de kritiske realistiskes epistemologiske tilgang, idet undersøgelsen går fra de faktiske og empiriske domæner mod det dybe. På trods af tilstedeværelsen af visse faktiske strukturer, anerkender specialet ligeledes, at vi som forskere er en del af vores eget genstandsfelt, og at den viden vi skaber, ikke nødvendigvis kan generaliseres eller reproducere. Afslutningvis står de kritiske realistiskes aktør/struktur-forhold tydeligt frem i dette speciale. Der er nemlig et fokus på, at strukturer skaber muligheder og begrænsninger for aktører, men at strukturerne dog ikke er deterministiske for individernes handlinger.

I dette tilfælde er det eksempelvis strukturer på boligmarkedet eller sociale strukturer, der relaterer sig til boligkøb. Samtidig tilskriver specialet sig den forståelse, at aktørernes handlinger er reproducerende eller omdannende for disse strukturer. Eksempelvis hvordan individers boligpræferencer kan ændre sig, og dette kan påvirke boligmarkedsstrukturer eller hvordan ændrede familiestrukturer kan påvirke aktørers handlinger, som kan påvirke boligmarkedsstrukturer.

Ved at anvende den kritisk realistiske tilgang får specialet mulighed for at inddrage både de strukturelle og individuelle aspekter,

som kan være tilstedeværende i sammenhæng med at blive førstegangskøber på det københavnske boligmarked. Det er altså gennem undersøgelsen af potentielle førstegangskøbernes erfaringer med at forsøge at tilgå det københavnske ejerboligmarked, og private og offentlige aktørers erfaringer med at arbejde med denne problematik, at vi forsøger at udlede strukturelle problemstillinger ved ejerboligmarkedet i Københavns Kommune. Den viden vi producerer, er dels kontekstbestemt, da resultatet af vores undersøgelse ville se anderledes ud i andre kontekster, og dels bliver undersøgelsen produceret med et mål om at kunne påvirke sociale forandringer.

Opsamling

De kritiske realister anser altså verden som opdelt i tre domæner. De første to udgøres af empiristernes domæner, det empiriske og det faktiske domæne. Det empiriske domæne omfatter erfaringer og observationer, mens det faktiske domæne omfatter alle begivenheder, uagtet om vi erkender dem. I den kritiske realisme er det dybe domæne tilføjet, eftersom af de kritiske realister tror på, at virkeligheden er dyb. Det dybe domæne omfatter forskellige strukturer og mekanismer i samfundet. Vi tilskriver os denne videnskabsteoretiske position, eftersom at den kritiske realisme er brugbar til at pege på nogle strukturer og

begivenheder i samfundet, som kan have indflydelse på de potentielle førstegangskøberes muligheder. Dermed går den udover blot de potentielle førstegangskøberes oplevelser, som også indrages og forstås i sammenhæng med de nuværende strukturer på boligmarkedet. Dette skal medvirke til, at vi kan nuancere de potentielle førstegangskøberes muligheder og begrænsninger ved at købe sin egen bolig. I følgende kapitler vil vi først introducere til specialets metodiske fremgangsmåde og derefter specialets teoretiske ståsted, som har været styret af, at vi har valgt kritiske realisme som videnskabsteoretisk grundlag.

KAPITEL 4

METODE

Metode

I dette kapitel vil vi redegøre for specialets metodiske fremgangsmåde, som indebærer kvalitative semistrukturerede interviews, herunder interview med syv potentielle førstegangskøbere, og tre ekspertinterview med repræsentanter fra den private virksomhed NREP, Københavns Kommune og Erhvervsministeriet. I det følgende vil vi redegøre og argumentere for vores valg af interviewdeltagere og metodiske valg og overvejelser i forbindelse med interviewene.

Kvalitative metoder

Kvalitative metoder kan i meget grove træk siges at adskille sig fra de kvantitative metoder ved, at beskæftige sig med ord i stedet for tal. Vi har valgt at gå kvalitativt til værks i dette speciale, da vi anser det som en givende fremgangsmåde til, at opnå en nuanceret forståelse af de potentielle førstegangskøberes oplevelser på ejerboligmarkedet. Først vil vi introducere til en gængs fremgangsmåde for kvalitative metoder indenfor samfundsvidenskaberne. Specialet følger en fremgangsmåde, som Alan Bryman (2012) beskriver som en gængs model til at udføre kvalitativt metodisk arbejde. Vi fulgte denne proces, ved indledningsvis at formulere et forskningsspørgsmål. Dette forskningsspørgsmål har

vi genbesøgt løbende og tilpasset, i takt med at specialet er blevet afgrænset. Efter formulering af forskningsspørgsmålet igangsatte vi rekrutteringsprocessen samt udarbejdede interviewguides til hhv. de syv potentielle førstegangskøbere og de tre eksperter. Empirien er derefter indsamlet gennem en række interviews, som efterfølgende er transskriberet og kodet. Rekrutteringsproces og databehandling beskrives i et senere afsnit. I specialets analyse fortolkes og analyseres empirien, med de teoretiske perspektiver som præsenteres i næste kapitel. De endelige konklusioner vil til sidst opsamles i specialets konklusion.

Det semistrukturerede interview

Interviewet er formentlig den mest udbredte kvalitative metode. I dette speciale anvendes som nævnt en række individuelle, semistrukturerede interviews. Det semistrukturerede interview er karakteriseret ved at være baseret på en interviewguide, med en række spørgsmål eller specifikke emner, som interviewererne gerne vil ind på i forbindelse med sit forskningsspørgsmål. Ved det semistrukturerede interviews løse form gives afkald på muligheden for kvantificerbare svar, men der opnås i stedet en række fordele. Styrken ved den semistrukturerede interviewguide, er at den efterlader plads til, at interviewererne kan tilføje eller undlade at stille spørgsmål afhængig af den enkelte

interviewsituation. På den måde giver det semistrukturerede interview mulighed for at lade, hvad den interviewede mener er vigtigt, styre interviewet (Kvale og Brinkmann, 2015).

Brinkmann (2014) argumenterer for, at det semistrukturerede interview har det potentiale, at det kan få mest muligt udbytte ud af den vidensproducerende dialog, der føres mellem interviewer og interviewede. Dette gøres ved, at give mest mulig plads til at den interviewede kan indvie interviewerens i det, vedkommende anser for at være det mest relevante. Gennem de semistrukturerede interview kommer vi tættere på at få indblik i det, de kritiske realister kalder det empiriske domæne, nemlig de interviewedes egne erfaringer og observationer (jf. videnskabsteori). I det følgende vil vi redegøre for vores metodiske fremgangsmåde i udførelsen af interview med de potentielle førstegangskøbere. Herefter redegøres for fremgangsmåden i forbindelse med interviewene med repræsentanter fra hhv. Københavns Kommune, Erhvervsministeriet og NREP. Derudover redegøres der løbende i de afsnit for formålet med at afholde disse interviews og øvrige overvejelser om interviewene.

Interviews med potentielle førstegangskøbere

Indledningsvist i indsamlingen af empiri foretog vi interview med syv potentielle førstegangskøbere. Formålet med interviewene var, at producere viden om fire overordnede undersøgelsesspørgsmål. De fire overordnede undersøgelsesspørgsmål findes i bilag A og omhandler følgende emner om hhv.: *den interviewedes bolighistorie, hvad ejerskab betyder for den interviewede, hvordan den interviewede oplever boligjagten, herunder begrænsninger og muligheder samt den interviewedes syn på hvordan der kan skabes flere muligheder for potentielle førstegangskøbere på boligjagt*. Forberedelsen af interviewene indledtes med udformning af en interviewguide. Interviewguiden er baseret delvist på spørgsmål, der inddrager specialets teoretiske perspektiver og derudover indeholder interviewguiden også et forbedringsspørgsmål. Vi stiller forbedringsspørgsmålet for at inddrage de potentielle førstegangskøberes syn på hvordan deres muligheder kan forbedres fra deres perspektiv som individ, således at det kan sammenholdes med eksperternes perspektiv på hvordan mulighederne kan forbedres.

Efterfølgende indledte vi rekruttering af interviewdeltagere. Rekruttering er foregået via opslag på Facebook-sider, da vi anså dette som den mest oplagte platform til at komme i kontakt med

potentielle førstegangskøbere, fordi der her findes grupper, der er afgrænsede til boligsøgende i København og samtidig har relativt høje medlemstal. Vi oplevede at Facebook udgjorde en brugbar rekrutteringsplatform rekruttering af interviewpersoner som gav os mulighed for at komme i kontakt med mange forskellige mennesker. Alligevel er vi dog bevidste om, at det er sandsynligt, at nogle grupper oftere end andre vil svare på sådanne henvendelser. Det kan eksempelvis være grunden til, at størstedelen af vores interviewdeltagere er studerende uden børn, da det kan tænkes at individer med fuldtidsarbejde og/eller børn har mindre tid til at deltage i et interview. Vi offentliggjorde derfor et opslag (Bilag E) på en række Facebook-sider. Fire interviewdeltagere kontaktede os efterfølgende gennem opslaget, men da vi stadig så et behov for flere interviewdeltagere, op søgte vi yderligere fire, hvor tre gerne ville deltage. Disse tre blev opsøgt på samme Facebook-sider, fordi de hver især havde lagt opslag op, hvori de søgte ejerlejligheder, der var til salg, hvorfor vi betragtede dem som relevante at kontakte.

Efter at have skabt kontakt til syv interviewdeltagere, og udarbejdet en foreløbig interviewguide, afholdt vi et pilotinterview, for at afprøve interviewguiden. Dette førte til genovervejelser om interviewguiden og en beslutning om, at interviewguiden

skulle sendes til interviewdeltagerne på forhånd. Vores overvejelser om dette bundede i to ting. Vedkommende i pilotinterviewet gav udtryk for, at hvis spørgsmålene blev præsenteret for én før interviewet, ville det minimere risikoen for, at den interviewede skulle opleve at famle efter svar. Vi overvejede dog også om en ulempe ville være, at de fik mulighed for at overveje deres svar på forhånd, og dermed en risiko for at vi ikke fik deres umiddelbare reaktioner på de spørgsmål, der blev stillet. Dette blev dog muligt gennem opfølgende spørgsmål, der gik ud over interviewguiden. Vi vurderede derfor, at fordelene ved at vores interviewdeltagere fik mulighed for at forberede sig på spørgsmål og overordnede temaer opvejede ulemperne ved ikke at sende interviewguiden forud for interviewet.

Vi har altså valgt, at interviewe syv potentielle førstegangskøbere, og lægger os dermed inden for Kvale og Brinkmanns tommelfingerregel om 15 +/- 10 deltagere i sådan en interviewundersøgelse (Kvale og Brinkmann, 2015). I den forbindelse anbefaler de, at størrelsen på ens gruppe af interviewdeltagere tilsvares størrelsen på den gruppe, man ønsker at undersøge. Vi har valgt at holde os til dette antal, fordi at rekruttering af flere potentielle førstegangskøbere ville kræve yderligere ressourcer, da det ville indebære at vi fortsat skulle henvende os til individer

via deres egne opslag på Facebook. Gruppen af potentielle førstegangskøbere på det københavnske ejerboligmarked er relativt lille, og vi oplevede desuden gentagelser på tværs af de potentielle førstegangskøberes udsagn, hvorfor vi anså at vores antal interviewdeltagere var tilstrækkeligt. Derudover giver antallet af interviewdeltagere os mulighed for at behandle og analysere vores indsamlede empiri mere dybdegående end hvis vi havde en større mængde interviewdeltagere. Dette er også et forbehold, vi har taget, givet de ressourcer vi har til rådighed. Det kan dog ikke udelukkes, at flere perspektiver kan findes ved at interviewe flere, men de overordnede fortællinger, der findes på tværs af de potentielle førstegangskøbere, kan forventes at være fundet.

Præsentation af interviewdeltagere

Jakob Mand på 27 år som bor i København V med sin kæreste. Han går på en længere videregående uddannelse og har et deltidsjob. Han ledte efter en ejerbolig i ca. halvandet år, men købte i stedet en andel

Frida Kvinde på 23 år, som bor i Århus med sin kæreste, men søger ejerbolig i København. Hun går på en længere videregående uddannelse og har et deltidsjob. Hun har været på jagt efter en ejerbolig i ca. halvandet år.

Emma Kvinde på 23 år, som bor i Nordvest. Hun er single, går på en længere videregående uddannelse og har et deltidsjob. Hun har været på jagt efter en ejerbolig i ca. halvandet år.

Mia Kvinde på 28 år, som bor i København S med sin kæreste. Hun er socialrådgiver i Københavns Kommune. Hun har været på jagt efter en ejerbolig i ca. halvandet år.

Simon Mand på 27 år, bor i København V med sin kæreste og to venner. Han er kundeservicechef i en privat virksomhed. Han har været på jagt efter en ejerbolig i ca. et halvt år.

Cecilie Kvinde på 26 år, som bor i København V med sin kæreste. Hun arbejder i en graduate-stilling i en privat virksomhed. Hun har været på jagt efter en ejerbolig i lidt over halvandet år.

Sarah Kvinde på 28 år, som bor i København S. Hun er single, i gang med at uddanne sig på en længere videregående uddannelse og har deltidsjob ved siden af. Hun har været på jagt efter en ejerbolig i ca. halvandet år.

Ekspertinterview

Efter afholdelse af interviewene med de potentielle førstegangskøbere, afholdt vi som tidligere nævnt, tre interview med henholdsvis en repræsentant fra en privat virksomhed, en repræsentant fra Københavns Kommune og en fra Erhvervsministeriet. Interviewene kategoriseres som *ekspertinterviews*. Vi bruger her udtrykket ekspertinterview i stedet for eliteinterview, som Kvale og Brinkmann anvender, fordi vi mener elite har nogle problematiske konnotationer og at elite kan være svært at definere. Vi trækker på interviewpersonernes ekspertise inden for deres forskellige fag, hvorfor vi i stedet omtaler dem som eksperter. Det er i kraft af deres stillinger og daglige arbejde, at de opfattes som relevante at inddrage i specialet. Ekspertinterviewet er desuden defineret ved, at den interviewede ekspert kender indgående til emnet. Derfor har eksperten også til tider forberedt, hvad denne vil sige om emnet, og endda forberedt sine svar på specifikke spørgsmål. For at skabe et balanceret magtforhold under ekspertinterviewet, var det derfor vigtigt, at vi som interviewere var forberedte og havde sat os tilstrækkeligt ind i emnet.

Ekspertinterviewene blev afholdt efter interviewene med de potentielle førstegangskøbere, således at vi kunne inddrage de potentielle førstegangskøberes erfaringer og oplevelser i interviewet med eksperterne. Dette kunne vi bruge til, dels at foreligge eksperterne og få indsigt i deres syn på begrænsningerne, og dels til inspiration til spørgsmål til eksperterne (Bilag B, C og D). I følgende vil vi præsentere de enkelte eksperters rolle og formålet med at interviewe dem.

Interview med repræsentant fra Københavns Kommune

Formålet med at interviewe kontorchef i Center for Byudvikling i Københavns Kommune, Rune Lyngvig Jespersen, var at få indsigt i hvordan mulighederne, fra hans synspunkt, kan forbedres for potentielle førstegangskøbere af ejerboliger i Københavns Kommune. I den forbindelse var vores fokus på hvorvidt Københavns Kommune arbejder med denne problemstilling aktuelt, og hvilke muligheder og begrænsninger Københavns Kommune oplever, som kommunal aktør, i forhold til at forbedre de potentielle førstegangskøberes muligheder.

Interview med repræsentant fra Erhvervsministeriet

Specialets andet ekspertinterview blev afholdt med kontorchef i Erhvervsministeriet med ansvaret for finansielle økonomiske forhold, Niels Kofoed. Denne del af Erhvervsministeriets ansvarsområder dækker bl.a. over at skabe rammerne for realkredit og boligfinansiering (Erhvervsministeriet, 2022). Formålet med interviewet var at få indsigt i, hvordan man fra statslig side arbejder med førstegangskøbere på ejerboligmarkedet og deres syn på hvordan de potentielle førstegangskøberes muligheder kan forbedres. Dette interview havde primært fokus på finansiering og lånemuligheder, fordi det er Erhvervsministeriets ressortområde omkring ejerboligen.

Interview med repræsentant fra NREP

Det tredje ekspertinterview blev holdt Frederik Møller Jensen, som er investment manager, i den private virksomhed NREP. Formålet med interviewet, var at producere viden om, hvordan NREP betragter deres muligheder for at skabe flere betalelige ejerboliger i København, og deres syn på hvordan potentielle førstegangskøberes muligheder kan forbedres fra en privat virksomheds vinkel. NREP er en forkortelse for Nordic Real Estate Partners, og er et investeringsfirma, der udvikler og administrerer ejendomme i de nordiske lande og Polen. NREP har et udtrykt mål om, at være innovative og skabe økonomisk og socialt bæredygtige boliger (NREP, 2022), hvilket var afgørende for, at vi opfattede dem som en relevant interviewdeltager. Vi ville med interviewet opnå indsigt i den private aktørs målsætninger og fremgangsmåde indenfor emnet førstegangskøbere, og ligeledes hvilke begrænsninger de som privat aktør oplever ved de nuværende kommunale og statslige rammer.

Transskribering

Alle interviews er lydoptaget og derefter transskriberet. I transskriberingen har vi valgt at oversætte interviewene fra talesprog til skriftsprog. Med dette menes, at vi ikke gengiver følelsesudbrud, betoning, pauser og når der bliver sagt udtryk som “øh”.

Samtidig har vi skrevet sætninger til, således at gentagelser og grammatisk usammenhængende sætninger undgås. Vi sendte transskriberingerne til interviewdeltagerne, således at vi kunne sikre os, at vi i transskriberingen ikke har forstyrret meningen med interviewdeltagerens ord. Med dette følger en risiko for, at interviewdeltageren vil have ændret dele af transskriberingen af andre grunde, som at interviewdeltageren mener, at transskriberingen får dem til at fremstå i et lys, som interviewdeltageren ikke ønsker. Vi oplevede dog ikke, at det blev en ulempe i praksis.

Kodning

Efter transskribering blev alle interviewene kodet, da kodning af kvalitative data i store træk medvirker til, at organisere transskriberinger i kategorier, der er teoretisk relevante eller relevante for emne, vi undersøger (Bryman, 2012). En kodning kan være med til at skabe overblik, og give mulighed for at sammenholde forskellige elementer af ens data, som giver et godt udgangspunkt for en videre analyse. Kodningen foregik i to dele: i første del gennemgik vi interviewene med henblik på at generere overordnede kategorier. I denne del fik ned til hver linje en kategori og derfor resulterer første omgang kodning i mange forskellige kategorier. Anden del gik derfor ud på at gennemskue de

overordnede tendenser i dataen således, at vi kunne skære ind til nogle overordnede kategorier, der gik på tværs af de kodede interview. I anden del, blev der derfor også foretaget en del valg i forhold til hvor fokus skulle ligge, ud fra et hensyn til relevans for den senere analyse. Denne kategorisering kan være enten “begrebsstyret eller datastyret (Kvale & Brinkmann, 2015). Det vil altså sige, at kategoriseringen henholdsvis kan gøre brug af kategorier, der allerede er skabt før gennemlæsning af datasættet, eller kategorierne kan blive skabt i løbet af gennemlæsningen, hvor indholdet af datasættet bliver styrende for hvilke kategorier, der bliver skabt.

Vi har på den ene side gjort brug af kategorier, der udspringer af begreber indenfor livsforløbs- og boligkarriereperspektivet, men samtidig ledt efter kategorier, der blev tydelige i gennemlæsningen af transskriberingerne. Konkret har det betydet, at vi har anvendt koder, som: *agens*, *varighed* og *trigger*. Disse er begreber, som trækkes fra vores teoriapparat. De teoretiske koder blev desuden suppleret med koder som *beliggenhed* og *andelsboliger*, som ikke er centrale begreber i vores teoriapparat, men som har været tilbagevendende temaer i vores empiri.

Interviewanalyse

Efter ovenstående kodningsproces, bevægede vi os ind i den egentlige analyse af de transskriberede interview. I analysen anvendte vi de inddelinger i datasættet, vi skabte gennem kodningen og satte dem i en helhedskontekst. Om meningsfortolkningen påpeger Kvale og Brinkmann (2015), at: “Fortolkeren går ud over det, der direkte bliver sagt, og udvikler strukturer og meningsrelationer, der ikke umiddelbart fremtræder i en tekst” (Kvale og Brinkmann, 2015: 272). Der er altså her tale om, at vi som forskere skal forholde os kritisk til “det, der bliver sagt”, og gennem dette kritiske blik fortolke på det, og skabe nye sammenhænge og forståelser.

Kvale og Brinkmann (2015) fremlægger i denne sammenhæng tre fortolkningskontekster, som har hver deres valideringsform. Den første er *selvforståelse*, hvori forskeren omformulerer, hvad interviewpersonen mener med et udsagn, og i den forbindelse indrages ikke andet end interviewdeltageren selv og dennes opfattelse af udsagnet. Den næste fortolkningskontekst kaldes *kritisk commonsense-forståelse*. I denne kontekst, rækker man ud over individet og trækker på en bredere forståelsesramme, for at forholde sig kritisk til et givet udsagn. Den tredje og sidste fortolkningskontekst, *teoretisk forståelse*, anvender en teoretiske

ramme til fortolkning. I dette speciale har vi gjort brug af disse tre fortolkningskontekster, idet at interviewpersonernes egne syn på og oplevelser med at købe ejerbolig i Københavns Kommune bliver anvendt aktivt i analysen, at disse bliver sat i en større forståelsesramme, som inddrager strukturer omkring eksempelvis familieliv og boligmarked, og at interviewpersonernes udsagn bliver fortolket i livsforløbs- og boligkarrierespæktivet teoretiske forståelsesramme.

Etiske overvejelser

I forbindelse med interviewundersøgelser, er der en række etiske forbehold, der skal tages. Disse forbehold er ikke ens i alle undersøgelser, men varierer med undersøgelsens formål og udførelse. I denne undersøgelse har de etiske overvejelser omhandlet felterne: *informeret samtykke*, *fortrolighed* og *forskerens rolle*, som præsenteres af Kvale og Brinkmann (2015). Disse felter og vores overvejelser omkring dem, vil redegøres for i det følgende.

Første felt er informeret samtykke, som omhandler hvordan interviewdeltagerne bliver sat ind i undersøgelsen som helhed og deres rolle i det, og hvilke muligheder de, på baggrund af disse informationer, har for løbende at trække sig helt eller delvist ud af deltagelsen i undersøgelsen (Kvale & Brinkmann, 2015). I

forbindelse med vores interview indførte vi interviewdeltagerne i hvordan undersøgelsen ville blive udført og oplyste dem om, at de til hver en tid kunne trække sig eller frabede sig at svare på specifikke spørgsmål. Afslutningsvis blev transskriberingerne af disse interviews, som nævnt, sendt til gennemlæsning hos den pågældende interviewdeltager. Vi gjorde ovenstående for at skabe en så høj grad af åbenhed og gennemsigelighed for interviewdeltagerne, således at de var trygge ved at deltage og vidste hvad de deltog i både før og efter interviewene.

Det næste felt er fortrolighed. Dette felt indebærer hvordan man behandler den data, der er opnået gennem interview. Oftest vil dette omhandle data, der kan afsløre eller pege på hvem en ellers anonymiseret interviewdeltager er (Kvale & Brinkmann, 2015). Umiddelbart er der ikke personfølsomme data i vores interview, men da interviewdeltagerne kan have deres egne grunde til ikke at ville genkendes som interviewdeltager, har vi valgt at anonymisere dem. Dette informerede vi dem om før interviewet. Samtidig kan de i gennemlæsningen af transskriberingen af interviewet få mulighed for at sikre sig, at der ikke er oplysninger i dette, der kan pege på dem, eller andre oplysninger, som de ikke har lyst til skal være med.

Det tredje og sidste felt for etiske overvejelser, vi her vil gennemgå, er forskerens rolle. Det omhandler hvordan etik og moral går fra overordnede kognitive regler til konkret adfærd hos forskeren. Således er det altså forskeren som person og dennes integritet, der er i fokus her. Vigtigheden af dette er særlig stor i interviewsituationer hvor forskeren "... selv er det vigtigste redskab til indhentelse af viden." (Kvale & Brinkmann, 2015: 120). I denne undersøgelse har vores overvejelser primært drejet sig om hvordan det påvirker vores interview, at vi selv står i situationer der ligner vores interviewdeltagers, og at vi som individer bosat i Københavns Kommune arbejder med et felt, som vi som privatpersoner er solidt plantet i. I forbindelse med vores interview med potentielle førstegangskøbere har vores fokus derfor været på at undgå at lave antagelser om deres erfaringer og prioriteter, og samtidig at undgå en indforstået tone mellem interviewer og den interviewede.

Opfyldelse af forskningskriterier

Kvale og Brinkmann (2015) opstiller en lineær proces med syv skridt, der anvendes i undersøgelser, der indebærer brug af interview. De første to skridt omhandler tematisering og design af interviewet, mens det tredje og fjerde skridt er selve udførelsen af interviewet og derefter transskribering af interviewet. Femte

og sjette skridt er analyse og verifikation. Verifikation af interviewresultater sker ved at fastslå graden af *reliabilitet*, *validitet* og *generaliserbarhed*. Specialet udgør det syvende trin, som er afrapportering af undersøgelsen. Reliabilitet, validitet og generaliserbarhed vil redegøres for nedenunder.

En undersøgelses reliabilitet afgøres af hvorvidt undersøgelsen er konsistent og hvorledes undersøgelsen ville kunne reproducere og vise samme resultater, hvis andre foretog undersøgelsen på et andet tidspunkt. Undersøgelsens validitet afhænger af om undersøgelsen egentlig undersøger det, den ville undersøge. Det er altså en slags løbende kvalitetskontrol, som skal gøres igen alle trin af et undersøgelsesdesign. Ved løbende at tjekke for kilder til ugyldighed, og undgå disse, styrkes en undersøgelses validitet. Dette kan altså se forskelligt ud i forskellige undersøgelser, men i specialet udgøres det dels af refleksioner om valgte metoder og interviewdeltagere, samt at sikre en hensigtsmæssig oversættelse i forbindelse med transskribering.

I relation til specialets reliabilitet er det først og fremmest vigtigt at fremhæve, at denne undersøgelse ikke kan foretages i et vakuum, og der vil derfor altid være små variationer i fund, hvis undersøgelsen forsøges gentaget. Graden af reliabilitet

afhænger dog i høj grad af om vores interviewpersoner er de mest relevante at inddrage, og i særlig grad om de syv potentielle interviewpersoner kan ses som en repræsentation af potentielle førstegangskøbere i København generelt. At det blev til syv interviewdeltagere, er til dels styret af specialets begrænsede tid og ressourcer, men vi mener samtidig at vi med disse syv har opnået en række perspektiver og oplevelser med begrænsning i forbindelse med at købe ejerbolig i Københavns Kommune, som har givet indblik i erfaringer, der kan forventes at gå på tværs af en stor del af denne gruppe. De fælles erfaringer, som vores interviewpersoner deler, tyder blandt andet på dette.

Som nævnt tidligere styrkes en undersøgelses validitet ved løbende at kontrollere for kilder til ugyldighed på alle trin i en undersøgelse. Dette indebærer i dette tilfælde overvejelser om blandt andet valg af interviewdeltagere, udarbejdelse af interviewguide, valg vedrørende teoretisk ståsted og relevant baggrundsviden. Da de foretagne interview spiller en central rolle i denne undersøgelse har udvælgelse af interviewdeltagere været en af de primære overvejelser. Vi har, som nævnt, valgt at interviewe repræsentanter for potentielle førstegangskøbere, og repræsentanter fra Center for Byudvikling i Københavns Kommune, fra Erhvervsministeriet samt en ejendomsudvikler af

ejerboliger i Københavns Kommune. Dermed mener vi, at have fået perspektiver fra nogle vigtige aktører på forskellige niveauer i forbindelse med ejerboligmarkedet i Københavns Kommune.

Generaliserbarhed går i grove træk ud på i hvor høj grad ens fund kan overføres til en større population. Det kan bedst besvares, når både graden af reliabilitet og validitet er opfyldt. Egentlig hører begrebet generaliserbarhed i højere grad til en positivistisk videnskabsteoretisk retning. Dog er formålet med generaliserbarhed i samfundsvidenskaberne at producere generel viden om universelle adfærdstendenser på tværs af samfundet. Men Kvale og Brinkmann (2015) stiller spørgsmålstejn ved om man overhovedet burde generalisere indenfor interviewforskning. Vi tilskriver os denne afvisning af generaliserbarhed inden for interviewundersøgelser, hvorfor vi heller ikke anser generaliserbarhed som et ideal for denne undersøgelse. Som nævnt tidligere er den viden, der skabes i dette speciale kontekstafhængig. Dermed er denne viden ikke universel eller et udtryk for direkte lovmæssige kausalsammenhænge. Dette betyder dog ikke, at erfaringer fra denne undersøgelse ikke kan stå som inspiration for andre kommuner eller lignende for hvem større eller mindre delelementer minder om dem i Københavns Kommune.

Refleksioner

Som præsenteret i de ovenstående afsnit, er der nogle forskelle på vores interview med potentielle førstegangskøbere og vores ekspertinterview med repræsentanter fra Nrep, Københavns Kommune og Erhvervsministeriet. En af disse forskelle har været at det har taget længere tid at få interview aftalt med eksperterne. Vi kontaktede tidligt i processen Indenrigs- og boligministeriet med henblik på et interview, fordi de har ressortområde på bl.a. bolig- og byggelovgivning. Bolig- og Indenrigsministeriet henviste os i stedet til Erhvervsministeriet, da deres ressortområde er finansiering af ejerboligen. Vi valgte at følge deres henvisning, og kontaktede derfor Erhvervsministeriet med henblik på et interview. Interviewet blev afholdt sent i vores proces. Under interviewet blev vi dog opmærksomme på, at et interview med Indenrigs- og boligministeriet kunne have været mere givende, hvilket repræsentanten fra Erhvervsministeriet også argumenterede for.

Da interviewet blev afholdt i den afsluttende fase af vores empiriindsamling, var det ikke en mulighed at afholde et interview med Indenrigs- og boligministeriet, fordi dette vil kræve flere ressourcer. Dette bidrager med en erfaring om at det er vigtigt at få klarlagt hvilke eksperter, der kan være nødvendige og få aftalt interviewaftaler tidligst muligt i processen. Dog er vi stadig

afhængige af eksperternes arbejdskalender, og ligeledes at vi selv er forberedte som interviewere. Da Erhvervsministeriets ressortområde viste sig kun at være relevant for en lille del af vores analyse, og fordi repræsentanten derfra udbad sig ikke at blive citeret direkte i specialet, har vi i højere grad valgt at bruge dette interview til baggrundsviden. Repræsentanten fra Erhvervsministeriet har derfor ikke en lige så fremtrædende rolle som de øvrige to eksperter i analysen.

Opsamling

Som beskrevet i ovenstående afsnit, har specialets metodiske fremgangsmåde bestået af, at udføre interview med syv potentielle førstegangskøbere, som består af individer, der ønsker at købe deres første ejerbolig i Københavns Kommune. Interviewene er afholdt ud fra en semistruktureret interviewguide, som havde fire overordnede temaer: bolighistorie, ejerskab, begrænsninger og muligheder nu, og hvordan de mener, der kan skabes bedre muligheder for dem.

Derudover er der blevet afholdt tre ekspertinterview med hhv. en repræsentant fra Københavns Kommune, Erhvervsministeriet og den private virksomhed NREP. Interviewene havde primært til formål, at få deres syn på, hvordan de potentielle

førstegangskøberes muligheder kan forbedres. Interviewet med Erhvervsministeriet bliver dog i højere grad brugt som baggrundsviden, mens de to andre interview bruges aktivt i specialets analyse. I næste kapitel vil specialets to analysedele præsenteres, hvor ekspertinterviewene inddrages i specialets anden analyse-del, mens empiri fra interview med de potentielle førstegangskøbere anvendes i begge analysedele.

KAPITEL 5

TEORI

Christian Lomholt Chemnitz 20201646
Sophie Rotne Willumsen 20201641

Teori

I dette kapitel vil vi redegøre for specialets teoretiske grundlag, som udgøres af de teoretiske perspektiver om *livsforløb* og *boligkarriere*. Begge perspektiver har en række begreber tilknyttet, som kan bidrage til at forstå de potentielle førstegangskøberes oplevelser på det københavnske ejerboligmarked. Perspektiverne findes relevante, fordi de muliggør, at vi får blik for, hvordan de potentielle førstegangskøberes oplevelser påvirkes af både strukturelle og individuelle faktorer. Kapitlet indledes med en redegørelse af perspektivet livsforløb og efterfølgende redegøres for boligkarriere. Slutteligt præsenteres en operationalisering af begge perspektiver.

Livsforløbsperspektivet

I følgende afsnit redegøres for livsforløbsperspektivet. Et perspektiv, der er relevant, bl.a. fordi vi som undersøgere kan få øje på hvordan individers liv ikke blot udvikler sig ud fra individets egen beslutningstagen, men nærmere i et samspil med strukturerne, der omgiver individet (Mortimer & Shanahan, 2003). I følgende redegørelse vil begreberne fra livsforløbsperspektivet sættes i sammenhæng med nogle eksempler, som

rettes mod boligmarkedet, for at sætte det i en kontekst med specialets emnefelt.

Livsforløbsperspektivet er over flere år blevet et anerkendt rammeværk, der anvendes indenfor sociologien og øvrige felter af samfundsvidenskaberne. Dette beskriver forskerne Matthias Wiggins, Helga De Valk, Michael Windzio & Can Aybek (2011), som selv har anvendt perspektivet i forbindelse med deres forskning omkring migration og adfærd. Derudover har Jeylan T. Mortimer og Michael J. Shanahan (2003) skrevet en dybdegående håndbog om livsforløbsperspektivets udvikling, og hvordan perspektivet er blevet anvendt i forskellige forskningsgrene. Iblandt litteraturen, som Mortimer og Shanahan (2003) afdækker, er det særligt temaer som uddannelse, arbejde og familie, der er udgangspunktet i studier, der anvender livsforløbsperspektivet. I dette speciale er det overordnede tema ejerboligen, som vi mener, kan ses på linje med de førnævnte temaer, da det ifølge Andersen (2021) opfylder et væsentligt behov i hverdagen. Imidlertid er dette speciales tema mindre repræsenteret i den forskning, som Mortimer og Shanahan (2003) identificerede i 2003.

En af livsforløbsperspektivets centrale præmisser er, at ingen perioder i individers liv kan forstås uden at have blik for fortiden, dvs. individets tidligere oplevelser, og ligeledes for individets

ønsker og forhåbninger for fremtiden (Mortimer & Shanahan, 2003). Desuden påpeger både Wiggins et al. (2011) og Mortimer og Shanahan (2003), at livsforløbsperspektivet må inkorporere multitemporale relationer, som betyder, at der skal tages højde for at livsforløbet påvirkes af begivenheder på flere niveauer, kaldet mikro,- meso,- og makroniveauer. På makro-niveau findes de samfundsøkonomiske, politiske og kulturelle systemer, herunder markedet, lovgivning, velfærdsregimer og den historiske kontekst. Meso-niveauet omfatter samfundets institutionelle rammer, normer og strukturer, herunder kan eksempelvis findes en normdiskurs om 'hvornår man flytter i egen bolig'. Disse to niveauer er med til at påvirke mikro-niveauet, der omhandler hvordan individet har påvirkning på eget liv.

Livsforløbet er med til at skabe forståelse for, hvordan forskellige begivenheder på forskellige niveauer kan påvirke et individs livsforløb. Iblandt livsforløbsforskningen anvendes en fælles terminologi med begreber som: *livsbane*, *overgange* og *vendepunkter* (Wiggins et al., 2011 & Elder, Johnson & Crosnoe, 2003). Derudover kan begreber som *alder* og *tidspunktet* for begivenheder i en boligkarriere også være relevant. Elder et. al (2003) argumenterer for, at alderen eller timingen på en begivenhed eksempelvis kan sige noget om et individs succes eller fiasko i andres øjne. Dette kan være, hvornår individet træder ind på

ejerboligmarkedet, eller hvornår det bliver gift eller får børn. Et andet begreb, der kan have betydning for et individ, er begivenhedens *varighed* (ibid). Hvis et individ eksempelvis befinder sig i en længerevarende tilstand, hvor vedkommende bliver i stand til at spare en større mængde penge op, kan det have en positiv betydning for ens muligheder på den boligmæssige livsbane, da individet kan få større mulighed for, at kunne betale udbetaling til en eventuel ejerbolig. På den anden side kan en længerevarende tilstand som eksempelvis arbejdsløs, have negative konsekvenser for individets boligmæssige livsbane, og gøre det mere udfordrende at træde ind på ejerboligmarkedet.

Et individs livsforløb udgøres af flere forskellige livsbaner, som eksempelvis dækker over længerevarende faser i individets liv. En livsbane kan være individets arbejdsmæssige livsbane, dets familiemæssige livsbane eller individets boligmæssige livsbane. Livsbanerne påvirker hinanden, og livsbanerne kan derfor ikke adskilles fuldstændig. I stedet må man have øje for, hvordan eksempelvis et individs arbejdsmæssige livsbane kan have påvirkning på dets boligmæssige livsbane. Det er desuden relevant at undersøge hvordan livsbanerne også påvirkes af samfundsmæssige strukturer (Wingens et al., 2011 & Elder, Johnson & Crosnoe, 2003).

I individers livsbaner, vil der ligeledes være forskellige overgange. Begrebet overgange er med til at markere, at der sker et skift i individets liv. Dette kan eksempelvis være et skift i individets status eller tilstand i livet, eksempelvis hvis et individ går fra at være hjemmeboende til udeboende eller et individ, der går fra at være studerende til færdiguddannet. Denne overgang, fra én tilstand til en anden, kan have indflydelse på én eller flere livsbaner (Wingens et al., 2011 & Elder, Johnson & Crosnoe, 2003). For eksempel kan overgangen fra at være hjemmeboende til udeboende have betydning for, at den boligmæssige livsbane skifter retning, men overgangen kan også have indflydelse på eksempelvis individets familielivsbane.

“The life course provides a framework for studying phenomena at the nexus of social pathways, developmental trajectories, and social change. Five general principles, derived from research in the social and behavioral sciences, provide guidance for such pursuits.” (Elder, Johnson, & Crosnoe, 2003, s. 10).

Som Elder et al. (2003) påpeger i ovenstående citat, er der på tværs af samfunds- og adfærdsforskningen identificeret fem generelle principper, der kan skabe retning for at undersøge et

fænomen som samspil mellem individuelle livsforløb og samfundsmæssige forandringer. Wingens et al. (2011) identificerede senere seks principper, som anvendes til samme formål. Elder et al. (2003) og Wingens et al. (2011) rammesætter overordnet flere af de samme principper som eksempelvis: *tid og sted*, *agens* og *sammenhængende liv*, mens *timing*-princippet, som Elder et al. (2003) identificerer, kan minde om princippet, som Wingens et al. (2011) kalder *livsfase*-princippet. Derudover inkluderer Elder et al. (2003) *livstidsudvikling*, som bygger på antagelsen om, at individuel udvikling sker gennem hele livet. Anvendelse af dette princip nødvendiggør dog også, at livsforløbet undersøges gennem længerevarende perioder, fordi det øger muligheden for retrospektivt at undersøge samspillet mellem den individuelle udvikling og samfundsmæssige forandringer (ibid).

Den historiske tid og sted refererer til den sted- og tidsmæssige kontekst, individet befinder sig i. Wingens et al. (2011) pointerer, at individets livsforløb er indlejret i historisk tid og sted, og på den måde er det med til at påvirke individets livsforløb. Eksempelvis påvirker de aktuelle økonomiske eller politiske omstændigheder et individs oplevelse af boligmarkedet, anderledes end det gjorde i tidligere årtier. Dette kan være fordi, der fra

politisk side er kommet nye krav til låneregler, eller der er sket markante prisstigninger eller -fald.

Situationsmæssige krav refererer til, hvordan nye situationer i individets liv kan foranledige nye sociale krav til individets rolle i samfundet (Wingens et al., 2011). Eksempelvis kan en ny situation på boligfronten betyde, at der stilles højere krav til individet, eksempelvis økonomisk, hvis individet får højere udgifter.

Sammenhængende liv bygger på en forudsætning om, at individers livsforløb ikke udvikler sig alene, men er påvirket, og endda afhængig, af ens relationer og netværk (Wingens et al., 2011). Eksempelvis vil der være forskel på hvordan et individ oplever arbejdsløshed, hvis det har et bredt netværk kontra et begrænset netværk.

Agens refererer til, hvordan individer former deres liv på forskellige måder og ikke blot ud fra de sociale normer og forskellige strukturer. Wingens et al. (2011) påpeger, at individer vil agere forskelligt, når de møder udfordringer og muligheder. Agens er et abstrakt begreb, der defineres forskelligt afhængig af sammenhængen, men Wingens et al. (2011) påpeger således: “Agency suggests having certain capacities and skills that are

necessary to master one's life" (Wingens et al., 2011 s. 10). Et individs agens udgøres, som citatet påpeger, således af individets evne til at overkomme eventuelle muligheder og begrænsninger i ens liv ved hjælp af ens personlige ressourcer.

Det næste princip er *livsfase*, som bygger på antagelsen om, at samfundsmæssige forandringer påvirker individer forskelligt afhængig af hvilken livsfase, de befinder sig i (Wingens et al., 2011). Dette princip er sammenligneligt med det princip, Elder et al. (2003) kalder *timing*, som handler om hvordan begivenheder og skift i et individs liv kan have forskellig betydning afhængig hvor i livet, et individ befinder sig. Eksempelvis vil finanskrisen i 2007 højst sandsynligt have påvirket voksnes livsforløb i langt højere grad end børn og unge, der ikke var ansvarlige for et boliglån.

Sidst findes *betonings*-princippet, som har vist ikke at være relevant for den kommende analyse. Princippet handler dog om, at bestemte egenskaber hos individer kan blive mere fremtrædende i nye situationer. Betonings-princippet er særligt anvendt i migrationsundersøgelser.

Anvendelsen af ovenstående principper vil variere, og afhænge af undersøgelsen og de individer, der inddrages i undersøgelsen. Wingens et al. (2011) påpeger dog, at begreberne livsbane og overgang er nødvendige, for at omsætte livsforløbsperspektivet til empirisk brug. Som beskrevet tidligere, defineres livsbane som en længerevarende fase i et individs liv, mens en overgang markerer "(...) *changes in state that are more or less abrupt.*" (Wingens et al., 2011 s. 13). Det vil sige, at overgangen består af et skift fra en 'tilstand' til en anden, som eksempelvis kan være fra beskæftiget til ledig. Hermed har vi altså dannet et overblik over begreberne: livsbane, overgange, tid og sted, situationsmæssige krav, sammenhængende liv og agens. Afslutningsvis i dette kapitel vil vi vise hvordan disse vil blive operationaliseret i den senere analyse, men først introduceres til perspektivet *boligkarriere* i nedenstående afsnit.

Boligkarriere

I dette afsnit, redegør vi for specialets andet teoretiske perspektiv. Et individ vil gennem livet manøvrere i forskellige karrierer, hvor dette speciale undersøger boligkarrieren. Boligkarriere er et begreb, der kort sagt bruges til at beskrive de boliger, et individ har bosat gennem livsforløbet. Både fortidige og nutidige boligsituationer kan have indvirkning på fremtidige

boligsituationer. Boligkarriere anvendes i dette speciale til, at undersøge hvordan interviewdeltagernes boligkarrierer påvirker deres muligheder og begrænsninger som potentielle førstegangskøbere.

Boligkarriere blev først introduceret af forskere, der undersøgte bosætningsmobilitet, og sidenhen er det brugt i flere sammenhænge, hvor bl.a. A. Sule Özüekren & Ronald van Kempen (2010) har anvendt det i deres undersøgelse af etniske gruppers boligkarrierer. Özüekren & van Kempen (2010) påpeger, at boligkarriere ikke er forbundet til en specifik hierarkisk udvikling, men at begrebet blot relaterer sig til de boliger, et individ bosætter sig i løbet af dets livsforløb. Marianne Abramsson (2012), der har etableret et rammeværk for at forstå boligkarrieren, påpeger dog, at den klassiske udvikling i mere moderne boligkarrierer oftest indebærer at standarden, størrelsen og kvaliteten i boligerne øges gennem karrieren.

En boligkarriere kan, ifølge Abramsson (2012), enten være under udvikling eller være stagnerende og aftagende. Dette afhænger af flere betingelser, herunder strukturelle, institutionelle, lokale og individuelle faktorer (Bilag D) (ibid). I forlængelse heraf er Abramssons (2012) pointe, at det også kan være relevant at betragte hvilke boligforhold, der er passende for individet.

Abramsson (2012) påpeger, at det i mange samfund er det endegyldige mål i boligkarrieren at eje sin egen bolig, hvilket nogle vil lykkes med, mens andre aldrig vil blive boligejere. Dette kan være selvom de har tilstrækkelige finansielle midler til at eje egen bolig og som et internt valg truffet af husholdningen, men det kan også være ufrivilligt, som resultat af forskellige betingelser, ofte udefrakommende (ibid.).

Beslutningen om at flytte er ikke noget individer går og overvejer på daglig basis. Det er derimod en beslutning, der ofte foranlediges af noget større: eksempelvis at individet når en så høj grad af utilfredshed med den nuværende boligsituation, at de vil ændre på situationen, påpeger Özüekren & van Kempen (2010). Dette kan begrebsliggøres som en *trigger*. En trigger kan bunde i eksempelvis den nuværende boligsituation eller i en livsbegivenhed, og det foranlediger, at individet vil bosætte sig anderledes. Med det sagt, er det dog heller ikke altid frivilligt, at individet skal flytte. Eksempelvis kan individet være nødsaget til at flytte som resultat af for få økonomiske ressourcer.

I nedenstående redegøres for en række faktorer, der kan påvirke individers boligkarriere. Disse har vi afgrænset til de faktorer, Abramsson (2012) og Özüekren & van Kempen (2010) redegør for. De forskellige faktorer har enten en individuel, strukturel eller

social karakter, og disse er med til, at danne muligheder og begrænsninger for individets boligkarriere. Afslutningsvis vil vi redegøre for hvordan disse begreber, i samspil med begrebsapparatet, som vi har trukket fra livsforløbsperspektivet, vil operationaliseres i den kommende analyse og diskussion.

Præferencer, livsstil og livsfase

Et individs boligkarriere er påvirket af den livsfase individet befinder sig i, og den livsstil denne fører. Abramsson (2012) pointerer derfor, at boligkarrieren ikke blot kan betragtes som en isoleret del af livet, men skal ses i sammenhæng med øvrige karriereforløb, hvilket også Wingens og Elder har pointeret (Wingens et al., 2011 & Elder, Johnson & Crosnoe, 2003). Et individs boligkarriere kan eksempelvis skifte retning i takt med forandringer i de øvrige karrierer, eksempelvis ved arbejdsskift eller familieforøgelse (Abramsson, 2012). Özüekren & van Kempen (2010) påpeger, at de fleste beslutninger om at flytte tager udgangspunkt i ændrede præferencer, dog ikke hvis flytningen er forceret grundet forskellige omstændigheder, som eksempelvis endt lejekontrakt. Individer har forskellige præferencer i forhold til deres boligsituation, og det er ikke blot individets egenrådige præferencer, men også den eventuelle øvrige husholdnings ønsker og sammensætning, der har betydning. Som Abramsson (2012) og

Özüekren & van Kempen (2010) påpeger, er det derfor også væsentligt at inddrage familiekarrieren i samspil med boligpræferencer. Familiekarrieren vil nemlig ofte have indflydelse på præferencer i forhold til størrelse og andre dele af boligens karakteristika.

Det er langt fra kun individers præferencer, der afgør om en eventuel udvikling i boligkarrieren bliver aktuel. Individets muligheder og begrænsninger afgøres også af strukturelle betingelser. Samtidig er muligheder og begrænsninger med til at forme et individs præferencer. Begrænsninger kan forstås som noget, der forhindrer individet i at flytte til en del af boligmarkedet, fordi individet ikke kan få adgang dertil (Özüekren & Kempen, 2010). Som Abramsson (2012) og Özüekren & van Kempen (2010) påpeger, kan sådanne begrænsninger komme på baggrund af eksempelvis boligmangel i samfundet eller udbud og efterspørgsel på det lokale boligmarked. Hvis flere husholdninger søger samme slags boligtype, kan der forekomme konkurrence, som blot er endnu en begrænsning.

Boligen er ofte en knap ressource, og genstand for konkurrence mellem individer (Özüekren & Kempen, 2010). Individers tilgængelighed til og mulighed for at opnå boligen, afgøres af individets og eventuelle husholdnings, ressourcer. Det er nemlig via

ressourcerne, individer kan overkomme begrænsningerne, og på den måde vil en boligs tilgængelighed være forskellig for forskellige individer, da individer har forskellige ressourcer (ibid). Abramsson (2012) og Özüekren & van Kempen (2010) identificerer begge en række forskellige type ressourcer. Ifølge Abramsson (2012) er der tre individuelle ressourcetyper: materielle ressourcer, kognitive ressourcer og sociale ressourcer. Hvordan individer derfra agerer, afhænger af deres livsstilpræferencer (ibid). Özüekren & van Kempen (2010) tilføjer et ekstra lag til ovenstående ressourcer, som er de politiske ressourcer. I nedenstående uddybes de fire slags ressourcer.

Individuelle ressourcer

Materielle ressourcer handler om, hvorvidt individet har et indkomstgenererende job, opsparing og/eller mulighed for låntagning fra banker og pengeinstitutter. Dertil kommer også nuværende boligsituation, som Özüekren & van Kempen (2010) påpeger, kan være med til at nogle har opbygget en friværdis (Abramsson, 2012 & Özüekren & van Kempen, 2010).

En anden type ressource er individets kognitive ressourcer, som omhandler individets uddannelse, egenskaber og viden om boligmarkedet. Sidstnævnte kan være med til at forbedre ens

muligheder, for at opnå ens ønskede bolig. Særligt uddannelse har stor betydning for individets kognitive ressourcer, fordi det er uddannelse, der ofte er styrende for ens position på arbejdsmarkedet. Dog er der ikke altid direkte sammenhæng mellem indkomst og arbejde, da højtuddannede individer ikke nødvendigvis får højere løn end individer med kortere uddannelse (Abramsson, 2012 & Özüekren & van Kempen, 2010). Et individ har også nogle sociale ressourcer, og det omhandler de kontakter, individet kan gøre brug af i sit netværk. De sociale ressourcer afgøres derfor af, om et individ kan række ud til de mennesker, der er relevante, og som kan give adgang og hjælpe til i forskellige dele af individets arbejds- eller boligkarriere (Abramsson, 2012 & Özüekren & van Kempen, 2010).

Slutteligt tilføjer Özüekren & van Kempen (2010) det politiske lag, som omhandler hvorvidt et individ kender til sine formelle rettigheder på eksempelvis arbejdsmarkedet eller boligmarkedet. Hvis et individ ikke ved tilstrækkeligt om dette, kan det påvirke individets indkomst og boligvilkår (ibid). En rettighed kunne eksempelvis være at få boligstøtte, som i udgangspunktet er muligt for alle individer, der bor i en lejebolig under nogle bestemte forhold, men som det ikke er alle der gør brug af (borger.dk, 2022). De ovennævnte ressourcer, som Abramsson (2012) og

Ozuëkren & van Kempen (2010) anvender, trækker tråde til kapitalformerne, som Pierre Bourdieu (1991) har udviklet gennem sit sociologiske arbejde. Bourdieus (1991) centrale kapitalformer udgøres ligeledes af den økonomiske kapitalform, den sociale kapitalform, den kulturelle kapitalform og den symbolske kapitalform. Mens de tre første kapitalformer deler nogle fælles egenskaber med ovennævnte ressourcer, indeholder den symbolske kapital et lag, som differentierer sig fra ressourcerne, da de omhandler hvordan et individ via de øvrige kapitalformer kan opnå prestige eller anerkendelse på et vist felt. Den symbolske kapital kommer altså til udtryk ved, at et individ opnår anerkendelse eller prestige ved at have en stor mængde af en eller flere af de øvrige kapitalformer (ibid). Vi anvender Abramsson (2012) og Ozuëkren & van Kempens (2010) resourceformer, fordi de er udviklet gennem undersøgelser af boligkarriere.

Politiske og strukturelle påvirkninger

Et individs boligkarriere påvirkes ligeledes af politiske og institutionelle strukturer i samfundet, da strukturerne er med til at forme individets muligheder og begrænsninger i boligkarrieren. Abramsson (2012) har skabt et rammeværk, som ovenstående ressourcer og præferencer også er en del af. Rammeværket dækker udover livsstil, livsfase og ressourcer også over strukturer på

det lokale marked, eksempelvis udbud og efterspørgsel. Desuden er boligpolitik betydningsfuld for boligkarrieren (ibid). Eksempelvis har den boligpolitik, der føres i Danmark indflydelse på potentielle førstegangskøberes muligheder og begrænsninger. Det kan eksempelvis være reguleringer på boligmarkedet eller låne-reglerne for førstegangskøbere.

Samlet set vil individernes boligkarriere i sidste ende være et resultat af muligheder og begrænsninger, der kommer på baggrund af strukturelle og individuelle faktorer. Boligkarrieren kan knyttes til livsforløbsperspektivet, fordi perspektivet tilføjer et lag, der tager højde for, at individer ikke kun bevæger sig gennem livsbegivenheder, men også gennem livsfaser og livspositioner, såvel som det inkluderer forandringer i samfundet. Forandringer kan, som nævnt, eksempelvis indebære forandringer i boligforsyningen eller skiftende sociale og økonomiske betingelser, der påvirker husholdninger og individer. Ozuëkren & van Kempen (2010) sammenknytter boligkarriere og livsforløbsperspektivet, da man ved at undersøge livsbegivenheder i livsforløbet og individers boligkarriere i samspil kan opnå en forståelse for de muligheder og begrænsninger, der påvirker et individ eller en husholdning. Ligeledes kan teorien også bidrage med en dybere forståelse af, hvilke grunde der ligger bag et individs boligvalg. I forrige afsnit redegjorde vi for disse livsbegivenheder

under begrebet *overgange*, og som eksempler på disse, nævner Özüekren & van Kempen (2010) husholdningsforandringer eller forandringer vedrørende familie, uddannelse og arbejde. Ved at integrere livsforløbet i undersøgelsen, opnås altså en forståelse af, hvordan boligkarrieren er under indflydelse af de begivenheder, der sker i løbet af livsforløbet på både et mikro-, meso- og makroniveau.

Operationalisering af ovenstående teori

Specialet vil anvende de præsenterede teoretiske perspektiver til at undersøge, hvilke muligheder og begrænsninger vores interviewdeltagere oplever som potentielle førstegangskøbere. Dette gør vi ved, ikke blot at isolere og udforske individets aktuelle boligsituation, men i stedet tage højde for individets tidligere boligsituationer og andre begivenheder, som kan have påvirkning på individets boligkarriere. Özüekren & van Kempen (2010) og Abramsson (2012) tager et spadestik dybere i hvilke muligheder og begrænsninger, individet kan opleve i en bolig-sammenhæng, mens Wingens et al. (2011) og Elder et al. (2003) bidrager med mere overordnede begreber, der kan bruges i flere sammenhænge, til at koble samspillet mellem individet og de omkringliggende strukturer.

Abramsson (2012), Özüekren & van Kempen (2010), Wingens et al. (2011) og Elder et al. (2003) omtaler på hver deres måde, hvordan et individs mulighed for at påvirke og mestre sit eget livsforløb udgøres af individets agens, som de, med forskellige ord, påpeger indebærer individets ressourcer og karaktertræk. Livsforløbet udgøres som sagt af flere livsbaner, også kaldet karrierer, og disse vil påvirke hinanden. I specialets undersøgelse er det boligkarrieren, der er den primære karriere. Abramsson (2012) og Özüekren & van Kempen (2010) giver endvidere deres bud på en række individuelle ressourcer, som vil påvirke et individs boligkarriere og ressourcer dækker over materielle, kognitive, sociale og politiske ressourcer. I specialet vil vi anvende ovenstående ressourcer til at undersøge, hvordan interviewdeltagernes boligkarriere kan udvikle sig ud fra deres individuelle ressourcer og strukturelle omstændigheder.

Wingens et al. (2011), Elder et al. (2003), Abramssons (2012) og Özüekren & van Kempen (2010) bidrager med et bredt rammeværk af begreber, som dækker over individuelle og strukturelle faktorer. I specialet anvendes begrebet trigger til, at forklare hvorfor de potentielle førstegangskøbere i første omgang får overvejelser om at flytte. Derefter vil vi undersøge de individuelle faktorer, som har været fokuseret omkring de overgange,

ressourcer, præferencer, der har betydning for individets boligkarriere. På den anden side vil de strukturelle faktorer være fokuseret omkring tid og sted, det lokale boligmarked, nationale politikker og normdiskurser. Ligeledes inddrages varighedsbegrebet, for at forstå hvordan en længerevarende tilstand som eksempelvis studerende påvirker de potentielle førstegangskøberes boligkarriere. Anvendelse af begrebsapparatet vil finde sted i de kommende kapitler, *analyse* og diskussion.

KAPITEL 6

ANALYSE

Analyse

Vi har inddelt følgende analyse i to overordnede dele. I første analyse besvarer vi arbejdsspørgsmål 1: Hvordan oplever potentielle førstegangskøbere at forsøge at købe ejerbolig i Københavns Kommune? mens anden analysedel besvarer arbejdsspørgsmål 2: Hvordan kan man, ifølge eksperter og de potentielle førstegangskøbere, forbedre mulighederne for de potentielle førstegangskøbere i Københavns Kommune?

Analysedel 1

Den første analysedel vil indledningsvist undersøge de bagvedliggende grunde, for at de potentielle førstegangskøbere vil ændre deres boligsituation. Dette undersøger vi, fordi individers flytteovervejelser ofte er foranlediget af større overvejelser og ofte utilfredsheder med ens boligsituation (Özüekren & van Kempen, 2010 & Abramsson, 2012). Derefter undersøger vi, hvilke begrænsninger de potentielle førstegangskøbere oplever, ved at ændre deres boligsituation. Dette undersøger vi fordi de potentielle førstegangskøberes boligkarriere påvirkes i et samspil mellem individuelle og strukturelle faktorer. Begrænsningerne i analysedel 1 viderebringes i analysedel 2 for at undersøge, hvordan

begrænsningerne kan forbedres ved at skabe bedre muligheder for de potentielle førstegangskøbere.

Triggere

I dette afsnit undersøges de potentielle førstegangskøberes flytteovervejelser gennem begrebet *trigger* (Özüekren & van Kempen, 2010 & Abramsson, 2012). At de potentielle førstegangskøbere vil ændre deres boligsituation, kan forklares med tre forskellige triggere. Triggerne vil blive præsenteret i det følgende.

Utilfredshed med nuværende boligsituation

Første trigger omhandler, at de potentielle førstegangskøbere oplever ikke at være tilfredse med deres nuværende boligsituation. Utilfredsheden omhandler primært, at de bor til leje. Denne utilfredshed deles op i, at *lejeboligen er dyr* og *lejeboligen er midlertidig*. De potentielle førstegangskøberes oplevelse af disse to elementer, vil vi analysere i det følgende.

Lejeboligen er dyr

Første trigger er utilfredsheden ved at bo til leje, som størstedelen af de potentielle førstegangskøbere gør eller har gjort. Blandt interviewene findes en oplevelse af, at lejeboliger er forbundet med at smide penge ud af vinduet: *"Jamen, helt*

grundlæggende fordi lejeboliger er penge ud ad vinduet, altså fordi man, ja, lejer." (Bilag A3, Mia). Flere af de potentielle førstegangskøbere gav udtryk for samme syn på lejeboliger.

"Vi overvejede at flytte fordi det var dyrt at bo der, og tanken var hele tiden at det var noget midlertidigt, i og med at det var så dyrt og så kunne vi bruge tiden der til at finde noget mere permanent. Så det har aldrig været vores idé at bo i lejebolig." (Bilag A1, Jakob)

I ovenstående citat, beskriver Jakob hvordan han i første omgang flyttede ind i en lejebolig med henblik på, at det kun skulle være af kort varighed. Alligevel udtrykker han, at tiden som lejer kan bruges til netop at overveje nøje, hvor man vil flytte hen mere permanent. Frida beskriver i nedenstående citat hendes tanker om en lejebolig, som et alternativ til en ejerbolig:

"Når vi har set på lejeboliger i København, så er det bare mindst 10.000 om måneden og det synes vi bare er mange penge at smide af på en lejlighed som ikke engang er vores egen. Det er bare at smide penge ud ad vinduet føler vi lidt." (Bilag A2, Frida)

Frida tislutter sig også diskursen om, at lejeboligen er dyr, som kan siges at være en del af interviewdeltagernes værdisæt. Et værdisæt vil, ifølge Abramsson (2012), påvirke ens boligpræferencer, hvilket kan være en årsag til, at Frida ikke oplever at lejeboligen er en mulighed, mens de øvrige interviewdeltagere i højere grad har set det som en midlertidig mulighed. Fridas forståelse af lejeboligen kan forklares ved, at Fridas boligkarriere primært har bestået af ejerboliger, og aktuelt bor hun i en andelsbolig. Fridas boligkarriere kan have en indvirkning på de præferencer, hun har dannet i løbet af sit livsforløb. Typisk bygges boligkarrieren op om, at individer vil forbedre sine muligheder fra bolig til bolig (Abramsson, 2012). Fridas overvejelser om lejeboligen vil derfor være præget af, at hun ønsker at forbedre sine muligheder i sin boligkarriere, hvilket hun ikke oplever at lejeboligen vil bidrage med, da hun aktuelt bor i en andelsbolig. De øvrige interviewdeltagere italesatte også, at de ikke ser sig selv flytte tilbage i en lejebolig, hvis de en dag får mulighed for at købe en ejerbolig. De potentielle førstegangskøbere vil dermed opbygge deres boligkarriere gennem det, Abramsson (2012) kalder en klassisk udvikling, hvor at ejerforholdet i de potentielle førstegangskøbere nuværende boligsituation forbedres i den kommende boligsituation.

Utilfredsheden ved at bo i en lejebolig kan ligeledes forklares med begrebet varighed. Størstedelen af de øvriges boligsituation har det tilfælles, at de har boet eller bor i private udlejningsboliger. De potentielle førstegangskøbernes husleje spænder fra 7.500 kroner i Emmas tilfælde til 15.800 kroner i Simons tilfælde. Tilstanden som lejer kan ses i relation til begrebet varighed som kan påvirke individers forskellige livsbaner. Hvis de potentielle førstegangskøbere befinder sig i en længerevarende tilstand som lejere, kan det begrænse deres muligheder. I interviewdeltagernes sammenhæng, hvor størstedelen har boet eller bor til leje, oplever alle, undtagen Cecilie, at det er mange penge, der bruges på husleje. Dette kan, med forståelsen fra varighedsbegrebet, have konsekvenser for hvor meget, interviewdeltagerne kan spare op til en ejerbolig, mens de befinder sig i tilstanden som lejer. Simon omtaler i den sammenhæng hvordan studerendes muligheder for at spare penge op til en ejerbolig bliver begrænset af at de bor i private udlejningsboliger: *“Så i og med at der ikke er et loft der [red: på huslejen], så sidder de studerende, der sidder til leje, og har makset helt ud på deres budget”* (Bilag A6, Simon). Emma, som er studerende, oplever også at hendes tilstand som lejer er økonomisk hård: *“Jeg synes det er rigtig mange penge jeg bruger lige nu som studerende, det er lidt hårdt.”* (Bilag A4, Emma).

Lejeboligen er midlertidig

Utilfredsheden med at bo til leje kan også forklares med, at de potentielle førstegangskøbere oplever, at det er en midlertidig tilstand. Emma og Sarah bor begge i boligtyper, henholdsvis ungdomsbolig og kollegieværelse, som er tidsbegrænsede. Begge italesætter nødvendigheden af at flytte, fordi deres nuværende lejekontrakt skal ophøre ved endt uddannelse, men i højere grad udtrykkes utilfredsheden ved at bo i disse boliger:

"Jeg vil bare gerne have noget der er mit, og som er lidt større end den etværelses jeg bor i nu (...) men den er bare lidt for lille, i forhold til at man også skal vælge mellem, om man vil have en seng eller en sofa. Der er ikke plads til det hele." (Bilag A7, Sarah).

Både Sarah, Emma og Mia oplever en utilfredshed ved at bo til leje, mens Simon, der også aktuelt bor i en privat udlejningsbolig ikke udtrykker samme begrænsning, som de tre øvrige lejere. Sarah, Emma og Mia oplever nemlig alle tre en begrænsning i lejeboliger, som omhandler, at man ikke kan lave fysiske indgreb i lejligheden, for at gøre det mere hjemligt:

"Nu har jeg boet så mange steder, at jeg også gad godt bare bo et sted hvor man kan få lov til at male en væg eller gøre med lejligheden som man gerne vil for at man føler at den er mest hjemlig. Når man har boet mange steder, som jeg har, så gider man til sidst ikke engang hænge noget op, fordi man ved at man skal flytte fra det og det bliver taget fra ens depositum." (Bilag A7, Sarah)

I citatet udtrykker Sarah en frustration om at opleve, at ens lejebolig ikke kan blive tilstrækkelig hjemlig, fordi det er for dyrt i længden at skulle betale depositum for den indretning, hun ønsker. Flere af interviewdeltagerne udtrykker, at ejerboligen ville kunne give en frihed for dem, fordi de ikke skal tænke over den økonomiske bagside ved at gøre sin bolig til et hjem. En frihed, de ikke oplever ved lejeboligen:

"Hvis man ejer en lejlighed, så kan man nemmere indrette eller altså gøre hvad man vil indvendigt, man kan få noget andet gulv eller slibe det eller male væggene grønne eller hvad man nu har lyst til uden at skulle tænke på at det skal males hvidt igen i den rigtige farve, når man skal flytte ud igen. Uden at udlejer tager halvdelen af ens depositum." (Bilag A3, Mia)

Udover det økonomiske aspekt, som findes i form af høje huslejer og depositum, udtrykkes der også en mistillid til udlejere af lejeboliger, som gør, at nogle interviewdeltagere opfatter det som en bedre mulighed at købe en ejerbolig: *“Så har vi hørt fra mange venner at de har problemer med udlejer, at så svarer de ikke, at der også er meget bøvl med det. Så synes vi at det var nemmere med ejerlejligheder.”* (Bilag A2, Frida) og *“Ja altså grunden til at jeg gerne vil købe en ejerbolig, det er sikkerheden i det. Jeg har som sagt boet mange forskellige steder, det er sådan lidt usikkert. Det er sådan lidt, stiger huslejen?”* (Bilag A4, Emma).

På tværs af interviewene findes en negativitet over for private udlejningsboliger, som interviewdeltagerne enten oplever selv eller har hørt om fra deres sociale netværk. Tilsammen tegner der sig et billede af, at interviewdeltagerne opfatter den private udlejningssektor som usikker, midlertidig og dyr. Interviewdeltagerne kan ses i sammenhæng med Özüekren & van Kempens (2010) begreb *politiske ressourcer*. I ovenstående citater oplever flere, at det er usikkert at have en udlejer fremfor selv at være ejer af sin bolig. I relation til begrebet om politiske ressourcer kan denne usikkerhed tegne et billede af, at Frida og Emma ikke oplever et tilstrækkeligt kendskab til deres formelle rettigheder

som lejere, og dermed har en oplevelse af at udlejere kan behandle deres lejere som de vil. Deres opfattelse af at være bedre stillet, hvis man er boligejer, vil vi tage fat på i specialets anden diskussionsdel.

En pointe, der går på tværs af flere interviewene er, at interviewdeltagerne er et sted i deres livsforløb, hvor de ikke længere ønsker at bo til leje, bl.a. fordi de ønsker at overkomme den følelse af midlertidighed, som lejeboligen giver. Det kan hænge sammen med, at flere af interviewdeltagernes boligkarriere har været præget af mange skift mellem forskellige boliger, efter at være flyttet fra deres barndomshjem. Özüekren & van Kempen (2010) påpeger ligeledes, at det typisk er i individers tidlige boligkarriere, at der sker mange skift i takt med at der også sker skift i individers øvrige livsbaner. Herunder kan ses et eksempel på netop disse mange skift, hvor Simon kommer ind på en række af de boliger, han har boet i, siden at han fraflyttede sit barndomshjem:

“Så flyttede jeg til Brønshøj med en kammerat i en lejelejlighed (...). Så flyttede jeg hjem til mine forældre. (...) Så flyttede jeg sammen med min ekskæreste i Ballerup. Så flyttede jeg derfra ud til min kammerat på

Amager (...). Efter det flyttede jeg igen hjem til mine forældre (...) Det var indtil vi kunne flytte ind i den nuværende lejlighed.” (Bilag A6, Simon)

Disse hyppige flytninger er som oftest noget der hører de unge voksenår til, hvilket altså også er oplevelsen for de potentielle førstegangskøbere.

Normdiskurser, sammenhængende liv og livsbaner

En anden trigger kan forklares ved begrebet *livsbane* og *sammenhængende liv*. Den er i fleres tilfælde tæt forbundet med ønsket om en ny boligkarriere, som Simon udtrykker det i citatet: *”For at komme ind på boligmarkedet [red: ejerboligmarkedet]. Det skal ske før eller siden.”* (Bilag A6, Simon). I citatet spurgte vi Simon, hvorfor han vil fraflytte sin nuværende bolig. Simon udtrykker, at det at gøre entré på ejerboligmarkedet, (også kaldt førstegangskøbet) skal ske før eller siden. Denne diskurs går igen på tværs af interviewene, hvor begivenheden *skal ske før eller siden* både for éen selv, men som Mia også oplever er en begivenhed, som *alle* oplever: *”Jamen det er vel startet med, at vi er trætte af at bo i lejebolig, og nu køber vi sgu en lejlighed ligesom alle andre”* (Bilag A3, Mia). Udover utilfredsheden ved at bo i en en lejebolig, italesætter Mia også hvordan hun oplever

Mia hvordan denne begivenhed også sker for mange i blandt hendes netværk. Mia referer til *alle andre*, hvilket indikerer, at Mias ønske om at begivenheden skal ske, er påvirket af *sammenhængende liv*. Dette begreb bygger på, at individers livsforløb ofte også påvirkes af ens relationer (Elder et al. 2003 & Wingens et al. 2011). At hun oplever at alle andre gør det, bliver således en del af grunden til, at Mia ønsker at gøre det.

Simon og Mia oplever begge, at begivenheden må ske i éns livsforløb før eller siden. Begge taler ind i det Wingens et al. (2011) kalder en normdiskurs. Normer og diskurser er med til, at påvirke individers livsforløb. Indviders liv foregår på et mikroniveau, men en præmis for livsforløbet er, at det er under indflydelse af det, der foregår på meso- og makro-niveauet. Meso-niveauet dækker over institutionelle normer, mens makroniveauet dækker forskellige strukturelle faktorer (Elder et al. 2003 & Wingens et al. 2011). Simon og Mia oplever en normdiskurs om, at *man skal komme ind på ejerboligmarkedet*, hvilket påvirker Simon og Mias ønske om at opleve begivenheden. Begivenheden kan også ses i sammenhæng med Abramsonn (2012), som påpeger at begivenheden er et mål i mange samfund.

Livsforløbet deles op i forskellige livsbaner, eksempelvis arbejdslivsbane. Livsbanerne påvirker ofte hinanden (Elder et al. 2003

& Wingens et al. 2011), hvilket Fridas trigger er et eksempel på. Frida bor i Århus, men skal starte ny uddannelse i København i 2023, hvorfor hun vil flytte. Dermed udgør en ændring i Fridas arbejdslivsbane, en trigger for ændringer i hendes boliglivsbane. Men hun forklarer i nedenstående, at det også er afstanden til familien i København og Holbæk, der fylder:

”Vi vil gerne være tættere på vores familier igen, som bor i Holbæk. Næsten alle vores venner fra gymnasiet flyttede jo til København, så dem savner man også at være tæt på, så det er familie, venner og studie der fylder.” (Bilag A2, Frida).

Citatet kan forklares gennem begrebet om sammenhængende liv. I Fridas kontekst er sammenhængende liv med til at gøre, at hun vil flytte på grund af et savn af at være tæt på hendes netværk. For Cecilies vedkommende er sammenhængende liv også en trigger:

”Det var jo et forældrekøb vi boede i før, og det var aftalen at min kæreste og hans søster skulle have fem år i den hver, fordi den var købt med ti års afdragsfrihed. Så det var vilkårene at vi skulle ud.” (Bilag A5, Cecilie).

Mens det i Fridas tilfælde er de sammenhængende liv, der trækker i hende, har sammenhængende liv i Cecilies tilfælde modsatte effekt. Cecilies boligbane påvirkes af sammenhængende liv, som udgør en trigger. Fælles for Cecilie og Frida er, at triggeren, modsat de øvrige potentielle førstegangskøbere, ikke er forbundet med utilfredshed med deres nuværende boligsituation, men at det af forskellige omstændigheder er nødvendigt at flytte.

Økonomisk investering

En tredje og fælles trigger for alle interviewdeltagerne er, at de oplever, at deres nuværende boligsituation ikke giver mulighed for, at lave en økonomisk investering i boligen, som de ønsker. Dette kan undersøges gennem begrebet *livsstil*, som tilhører boligkarriere, og som dækker over *investeringer* og *fremtidig profit*. På tværs af interviewene bliver ejerboligen anset for at være en sikker investering:

”Noget [red: ejerbolig] vi selv ejer hvor vi ikke skal betale en masse penge af til en anden forening eller privatperson, så vi rent faktisk har en investering i det (red: ejerboligen) og det er nok den største fortaler. Så vi laver en ekstra opsparing” (Bilag A6, Simon).

I ovenstående citat udtrykker Simon, som flere af interviewdeltagerne, at ejerboligen giver mulighed for at lave en opsparing i sin bolig, hvilket ikke er en mulighed, når man bor til leje. Som udfoldet tidligere, er der en diskurs blandt de potentielle førstegangskøbere om, at lejeboliger er som at kaste penge ud af vinduet. Diskursen om lejeboligerne kan opfattes som en kontrast til en diskurs, der findes om ejerboligerne. De potentielle De potentielle førstegangskøbere deler i store træk det værdisæt, at de ønsker få mulighed for økonomisk udbytte i deres bolig, samtidig med at flere af dem har en mere negativ opfattelse af lejeboligen.

Opfattelsen af ejerboligen som investering kan sættes i sammenhæng med begrebet livsfase. Livsfase bygger på antagelsen om, at individer oplever samfundsbegivenheder forskelligt (Wingens et al. 2011 & Elder et al. 2003). Som citaterne vidner om, opfatter både Simon, Emma og Mia, at købet af ejerbolig vil føre til et økonomisk afkast på sigt, mens ingen af dem påtaler muligheden for det modsatte: at ende med at være teknisk insolvent. Simon og Mia er aldersmæssigt, ligesom de øvrige interviewdeltagere, i deres 20'ere, hvilket kan være med til at påvirke, hvordan de oplevede den internationale krise, der havde store konsekvenser

for netop boligejere: finanskrisen i 2007, som Cecilie blandt andet refererer til:

“De har købt da det var billigt, og samtidig dem der købte i 2007, de har jo bare været uheldige for det har jo taget lang tid før deres boliger var det værd igen.”
(Bilag A5, Cecilie)

Simon og Mias syn på, at ejerboligen er det sikre økonomiske valg for dem, kan muligvis forklares ved, at de formentlig har oplevet finanskrisen anderledes end boligejere, der oplevede at boligpriserne i særligt København steg til kunstigt høje priser, for efterfølgende at dykke enormt med store økonomiske konsekvenser for boligejere (Danmarks Nationalbank, 2022). Alle syv interviewdeltagere var på daværende tidspunkt i en alder mellem 9-14 år og befandt sig i en fase i deres livsforløb, hvor de alle stadig var hjemmeboende. Alderen kan ifølge livsfaseprincippet have betydning for hvordan de oplevede finanskrisen. Livsfase kan forklare, hvorfor nogle af interviewdeltagerne ikke overvejer, at lignende scenarier, som finanskrisen, kunne udspille sig igen. Dette er på trods af, at interviewdeltagerne har oplevet at boligmarkedet i Københavns Kommune udvikler sig i en retning, hvor priserne er steget markant i den tid, de har været på udkig

efter en ejerbolig, som de ligeledes gjorde inden finanskrisen brød ud.

Overordnet findes der altså tre triggere blandt de potentielle førstegangskøbere. Første trigger er utilfredsheden med sin nuværende boligsituation, som opleves af alle undtagen Cecilie og Frida. Anden trigger kan forklares gennem begrebet sammenhængende liv og livsbaner. En tredje og fælles trigger for alle er dog den økonomiske investering, som ejerboligen i deres øjne udgør.

Den fremtidige boligkarriere

Efter at have belyst de potentielle førstegangskøberes triggere, vil vi nu undersøge hvorfor ejerboligen er den foretrukne ejerform blandt de potentielle førstegangskøbere. Når de potentielle førstegangskøbere oplever, at ejerboligen er deres foretrukne valg, handler det til dels om at påvirke deres boligkarriere på den længere bane. Ved at anvende begreberne om *agens* og *overgange*, undersøger vi hvordan påvirkningen på boligkarrieren kommer til udtryk.

Størstedelen af interviewdeltagerne udtrykker, at den fremtidige boligkarriere er på spil, når man overvejer ens næste skridt

i boligkarrieren. På tværs af interviewene findes et gennemgående narrativ om fremtiden, som omhandler at flytte i en mere permanent ejerbolig: *“På længere sigt, måske ti år frem, er planen at flytte ud af byen. På det tidspunkt er man jo lidt ældre og vil nok gerne have lidt mere natur og rolige omgivelser”* (Bilag A6, Simon). Alle interviewdeltagere tilslutter sig narrativet om at flytte ud af byen med undtagelse af Mia: *“Nej, det tror jeg ikke jeg har [red: en boligplan]. Vi tager det lidt som det kommer”* (Bilag A3, Mia). At Mia ikke har samme drømme om en fremtidig boligkarriere uden for København kan hænge sammen med, at Mia er den eneste interviewdeltager, hvis boligkarriere gennem hendes livsforløb udgøres af forskellige lejelejligheder i forskellige bydele i København, imens de seks øvrige interviewdeltagere modsat Mia, er vokset op i hus ejet af deres forældre uden for Københavns Kommune.

For de øvrige potentielle førstegangskøbere er den fremtidige boligkarriere knyttet til en overgang. Overgangen til at blive forældre betyder for de potentielle førstegangskøbere, at de vil flytte ud af København igen: *“... når jeg skal til at stifte familie, så forestiller jeg mig ikke at det er i København, men sådan uden for København, sådan noget Lyngby eller Hellerup, Bagsværd, det område deromkring”* (Bilag A4, Emma). Og flere af

interviewdeltagerne deler planen om at flytte ud af København. de potentielle førstegangskøbere agerer på den måde efter deres boligplan. Et eksempel på dette er Cecilie:

“Vi tænkte jo også ind i, at vi gerne en dag vil ud og købe et hus, så vi vil jo gerne have noget med videre [red: økonomiske ressourcer], så man havde mulighed for at flytte ind i det område, man gerne ville.” (Bilag A5, Cecilie)

Citatet kan forklares ved begrebet agens. Agens dækker over et individs forskellige ressourcer og egenskaber, som individer udvikler gennem deres livsforløb og som medvirker til, hvordan individer agerer indenfor strukturerne. Cecilie oplever, at hendes ageren på boligmarkedet vil påvirke, hvordan hun kan agere i sin boligkarriere i fremtiden. For at Cecilies fremtidige boligkarriere bliver en mulighed, overvejer hun, hvordan hun skal agere for at kunne få afkast fra hendes næste bolig, som hun vil bruge længere fremme i sin boligkarriere. Flere potentielle førstegangskøbere oplever, at de skal agere på denne måde, dvs. købe en bolig, fordi det skal skabe økonomiske ressourcer, der bidrager til deres agens i fremtiden. På denne måde udgør førstegangskøbet et trinbræt til fremtidens bolig:

“Den her lejlighed er et trinbræt for os, men vi har også været meget fastsatte på at vi skulle ud af byen på et tidspunkt. Det har jo også påvirket vores beslutning.”
(Bilag A5, Cecilie)

På den ene side, oplever interviewdeltagerne at lejeboliger ikke er en løsning, fordi det giver en følelse af midlertidighed. På den anden side tegner der sig et billede af, at førstegangskøbet også vil blive en midlertidig bolig, da flere beskriver et ønske om at rykke ud af byen i fremtiden i forbindelse med fremtidig familiedannelse. I relation til ovenstående citat, kan dette forklares med *overgange*. Overgange markerer et skift i individers forskellige livsbaner (Wingens et al., 2011 & Elder, Johnson & Crosnoe, 2003). Interviewdeltagernes førstegangskøb kan forstås som en overgang, fra at være lejer til at være boligejer. Førstegangskøbet kan på den måde symbolisere en overgang for interviewdeltagerne, hvor de potentielle førstegangskøbere ønsker, at gå fra at være lejer til at være ejer. Overgangen fra lejer til ejer skal dermed opfattes som muliggørende for en anden overgang, som handler om blive at blive husejer uden for København:

“Vi tænkte jo også ind i, at vi gerne en dag vil ud og købe et hus, så vi vil jo gerne have noget med videre [red: økonomiske ressourcer], så man havde mulighed for at flytte ind i det område, man gerne ville.” (Bilag A5, Cecilie)

Ønsket om overgangen fra at være boligejere i København til at være husejere uden for København i fremtiden, kan forstås i sammenhæng med fasen, der kaldes suburbanisering. Dette var en vandring, der foregik i den sidste halvdel af det 20. århundrede frem mod 1990'erne. I denne periode bevægede en stor del af den københavnske befolkning, særligt unge, nyuddannede og ressourcestærke børnefamilier, sig fra København til forstæderne (Andersen & Andersen, 2016), som kunne tilbyde netop det interviewdeltagerne påpeger som et mål deres fremtidige boligkarriere, nemlig rolige omgivelser med luft og natur i et hus med plads til bl.a. familieliv:

“Jeg håber jo sådan lidt at man kan bygge det op, sådan investeringsmæssigt, eventuelt at man køber en ejerbolig, og når man så skal til at stifte familie så vil jeg nok gerne flytte i hus på et tidspunkt (...) så ligesom bygge

det op sådan, også i et økonomisk perspektiv.” (Bilag A4, Emma)

Overordnet kan førstegangskøbet af en ejerbolig altså opfattes som et symbol på nogle længere overvejelser om et individs nuværende- og fremtidige boligsituation. Interviewdeltagernes førstegangskøb kan opfattes, som en måde, hvorpå de anvender deres agens til, at manøvrere inden for boligmarkedets strukturer nu og i fremtiden. På trods af, at interviewdeltagerne ikke kan spå om boligmarkedets strukturer, påvirkes nogle af de potentielle førstegangskøbere af deres hidtidige erfaringer. Cecilie og Jakob er eksempler på, at der allerede er en bevidsthed om, hvordan de skal agere i nogle bestemte strukturer i fremtiden ved at indgå nogle kompromisser: *“... og der kommer jeg nok også til at skulle nedprioritere mange krav. Det kunne være alt: størrelse, placering, plantegning, det hele”* (Bilag A1, Jakob)

Det er ikke kun i fremtiden, at de potentielle førstegangskøbere oplever at skulle indgå kompromisser. I næste del vil vi analysere, hvilke begrænsninger de oplever, i forbindelse med at skulle købe deres første ejerbolig. Dette vil omhandle de potentielle førstegangskøberes individuelle ressourcer og

præferencer, som for nogle af de potentielle førstegangskøbere udgør en begrænsning.

Individuelle begrænsninger

I følgende afsnit undersøger vi, hvilke individuelle begrænsninger de potentielle førstegangskøbere oplever. De oplevede begrænsninger analyseres gennem begreberne individuelle ressourcer og præferencer. Når et individ eller en husstand skal købe deres første ejerbolig, trækker disse på en række individuelle ressourcer, for at overkomme nogle begrænsninger. Dette danner desuden deres præferencer. Præferencer prioriteres forskelligt af individer. De potentielle førstegangskøbere finder især den geografiske lokation for deres bolig vigtig. De potentielle førstegangskøbere trækker udover dette på materielle, kognitive og sociale ressourcer. Det vil sige, hvilken indkomst og formue de har, deres kendskab til ejerboligmarkedet og det at købe ejerbolig, og hvilke ressourcer, de kan trække på i deres sociale netværk. Nogen oplever ikke en mangel på disse ressourcer, men andre oplever det som en begrænsning for deres førstegangskøb.

Materielle ressourcer

Den første begrænsning de potentielle førstegangskøbere oplever, er manglen på materielle ressourcer. Tre ud af de syv af de

potentielle førstegangskøbere oplever, at deres materielle ressourcer er en begrænsning. Sarah og Emma oplever, at deres nuværende livsfase, som studerende, begrænser dem, fordi de ikke har tilstrækkelige materielle ressourcer. Hvis de ikke har tilstrækkelige materielle ressourcer, er det, ifølge boligkarrierespективet (Abramsson, 2012), umuligt at flytte i en bolig, som passer til de potentielle førstegangskøberes præferencer. Selvom livsfasen begrænser to af de studerende, Emma og Sarah, udtrykker de to øvrige studerende ikke samme begrænsning. Dette kan forklares ved, at ens materielle ressourcer udgøres af hvilken indkomst og formue, et individ har. Jakob og Frida bor begge i andelsbolig, hvorfor de har nogle andre muligheder for at have en formue end Emma og Sarah. Mia, som derimod er i fuldtidsarbejde, har ligesom Emma og Sarah også oplevet, at hendes indkomst er en begrænsning for hendes boligkøb (Mia Bilag A3). Mia oplever dog ikke, at det er på grund af hendes livsfase, at hun ikke har tilstrækkelige materielle ressourcer, men ens materielle ressourcer vil også afhænge af job og nuværende bolig (Abramsson, 2012). Mia er socialrådgiver, og hendes kæreste, som hun søger at købe bolig med, er også i fuldtidsarbejde. Dermed udgør de et eksempel på at en husstand med to indkomster og uden børn, stadig har problemer med at finde en betalelig ejerbolig i det centrale Københavns Kommune. I den

sammenhæng, har vi tidligere fremhævet, at Mia oplever hendes nuværende boligsituation som lejer som en dyr tilstand. Dette kan begrænse hendes materielle ressourcer. For Sarah, Emma og Mia betyder bl.a. manglen på materielle ressourcer, at de må indstille førstegangskøbet, indtil de har de tilstrækkelige materielle ressourcer:

"... lige nu er jeg egentlig bare gået i standby indtil jeg er færdiguddannet og har fået et fuldtidsjob. Så er jeg egentlig sikker på, at de nok skal kunne give mig flere penge." (Bilag A7, Sarah)

I citatet giver Sarah udtryk for, at det er den livsfase, hun befinder sig i lige nu, der begrænser hende i at låne penge, men at dette vil ændre sig i fremtiden. Denne form for optimisme omkring fremtiden er gennemgående i flere af vores interview (Bilag A4, Emma), mens Cecilie og Simon oplever, at have tilstrækkelige økonomiske ressourcer, men de har derimod overvejelser om, om ejerboligerne på sigt er det værd, som de bliver solgt for aktuelt (Bilag A5, Cecilie), eller bekymringer over at låne så mange penge på grund af usikkerhed om fremtiden (Bilag A6, Simon):

"Det er også derfor vi gerne vil købe til tre millioner og ikke fire. Så vi ikke er helt så afhængige af at beholde de jobs vi har nu. Så er vi bedre sikret hvis den ene pludselig er på dagpenge." (Bilag A6, Simon)

Der er en økonomisk optimisme på tværs af interviewene, som eventuelt kan finde sit ophav i den historiske kontekst, Københavns Kommune befinder sig i, med lav arbejdsløshed og støt stigende boligpriser. Alligevel står Simons udtalelse, om en risiko for en dag at være arbejdsløs, i kontrast til optimismen. Udtalelsen kan skyldes mere individuelle oplevelser og erfaringer, som danner hans kognitive ressourcer. Hos nogle af de potentielle førstegangskøbere opleves altså en begrænsning, ved ikke at kunne låne nok penge, mens andre oplever, at boligpriserne er så høje, at de, selvom de kan låne nok penge, ikke har lyst til at gøre brug af denne mulighed.

Kognitive ressourcer

En anden type individuel ressource, som nogle af de potentielle førstegangskøbere oplever en mangel på, er kognitive ressourcer. Det handler primært om viden om ejerboligmarkedet og at kende sine egne præferencer. Flere gav udtryk for, at skulle lære boligmarkedet, og samtidig deres egne præferencer, at kende:

"Vi har været ude at se en masse forskellige boliger, og vi synes godt nok det har været svært, fordi man også er i den proces med at finde ud hvad man gerne vil have." (Bilag A2, Frida). Udover egne præferencer, var også kendskab til praktiske elementer en udfordring:

"Det der med at læse alle papirerne. Vi kiggede på en lejlighed på et tidspunkt og da vi fik de sidste papirer, viste det sig at det meste af køkkenet ikke virkede. Så det der med at tyde papirer og hvad ejerudgifterne går til." (Bilag A5, Cecilie)

Når interviewdeltagerne oplever at mangle nogle materielle og kognitive ressourcer, kan flere dog trække på deres netværk, som indeholder forskellige former for sociale ressourcer. Dette har dels været med økonomisk hjælp, som både Cecilie og Simon dog lagde fokus på kunne komplicere processen:

"(...) jeg tror også vi blev påvirket af, at vi kunne låne af mine forældre. Hvis det bare havde været banken, så havde det været fire millioner, og der havde ikke været noget at raffe om. Så havde vi ikke kunne gøre andet. Her havde vi muligheden for at opgradere, og så blev man

lidt påvirket af, at så kunne man få noget der var endnu bedre." (Bilag A5, Cecilie)

Cecilie oplever, at flere økonomiske muligheder øgede den forvirring, som hun oplevede ved at være på boligjagt. Simon udtrykte også, at muligheden for, at kunne låne penge af ens netværk, ville give ham flere muligheder på ejerboligmarkedet, men at dette også ville overskygge oplevelsen af, at købe sin egen bolig. Til spørgsmålet om hvad der ville kunne hjælpe ham med at købe egen bolig, svarede han:

"Jamen, så skulle det være hvis man kunne låne nogle flere penge. Af noget familie eller andre bekendte, hvor der ikke er så høje renter på. Så ville det også give mulighed for at sidde i en dyrere lejlighed billigere. Det ville nok være muligt, men det er nok ens stolthed der siger, at man gerne vil købe det selv." (Bilag A6, Simon)

Simon udtrykker som den eneste, at han vil købe en bolig helt selvstændigt, og dermed begrænser hans personlige værdier ham i, at købe en ejerbolig aktuelt. De potentielle førstegangskøbere oplever altså, at der er en begrænsning, som knytter sig til kognitive ressourcer og præferencer i boligkøbet, i form af at

gennemskue boligens tilstand og læse papirer, og at få styr på personlige præferencer.

Præferencer

En anden fremtrædende individuel begrænsning er de potentielle førstegangskøberes præferencer. Disse kan deles op i præferencer til geografisk placering og præferencer til størrelse (Abramsson, 2012). Selvom de potentielle førstegangskøbere giver udtryk for at skulle kende deres præferencer, har flere af dem dannet præferencer om den geografiske placering og størrelse, som en ejerbolig skulle kunne opfylde. *Den geografiske placering* blev påpeget som den vigtigste præference på tværs af de potentielle førstegangskøbere. Frida, Cecilie og Mia gav særligt udtryk for, at de hellere ville gå på kompromis med deres øvrige præferencer eller leje en bolig, end de ville gå på kompromis med den geografiske placering:

“Jamen beliggenhed tror jeg er det primære. Så er det noget i forhold til størrelse, det kunne være fedt med en stor lejlighed, men det kan vi godt gå på kompromis med, men det er ikke vigtigt, så vil vi hellere bo i en mindre lejlighed, men så ligger den federe eller hvor vi gerne vil bo.” (Bilag A3, Mia)

Generelt for vores interviewdeltagere er, at de ønsker at købe en bolig centralt i København. De centrale bydele dækker over Indre By og brokvartererne. Det kan forklares ved, at de potentielle førstegangskøbere anser byliv og tæthed til mennesker og steder, som væsentlige egenskaber i et lokalområde. Individer vil prioritere egenskaber forskelligt, men aktuelt har flere individer end tidligere fået mulighed for at prioritere det, der kaldes *postmaterielle behov*, fordi der generelt er kommet mere økonomisk vækst og velfærd i samfundet siden efterkrigstiden, som gør at man har mulighed for at prioriterer mere end blot tag over hovedet (Abramsson, 2008). Postmaterielle behov er de behov, der går udover de fysiske behov, og udgøres af nogle livskvalitetsværdier. De potentielle førstegangskøberes præferencer vil, ifølge boligkarrierespørgsmålet, i højere grad være under indflydelse af den livskvalitet, de ønsker. Dette kan sammenlignes med tidligere kontekster, hvor behovet blot skulle dække de mest basale behov, som tag over hovedet (ibid). Abramsson (2012) deler livsstil op i nogle forskellige underkategorier, der forklarer hvordan eksempelvis ens livsstil kan ses i sammenhæng med nogle livsværdier.

De potentielle førstegangskøberes ønske om at bo centralt, kan forstås ved at de identificerer sig som unge mennesker, som nedenstående citat viser. At være ung er en del af det Abramsson (2012) kalder identitet. I de potentielle førstegangskøberes præferencer er der sammenhæng mellem identitet og geografisk placering, men også til deres hverdagsliv, der dækker over fritid og arbejde, som der refereres til løbende i interviewene.

"(...) mens vi stadig er unge, vil vi gerne bo tættere på det hele, så der ikke er så langt til de forskellige steder og vi er tæt på offentlig transport, så vi kan komme hurtigt rundt også hvis vi ikke havde bil." (Bilag A6, Simon)

I ovenstående citat giver Simon altså udtryk for, hvordan det at bo centralt i Københavns Kommune, giver mulighed for at bo "tættere på det hele", hvilket er en prioritet for ham. Denne tanke bliver bakket op af Sarah, som begrundet hendes ønske om at bo centralt i Københavns Kommune med: *"Fordi, som ung der vil jeg gerne kunne bruge bylivet og være tæt på byen"* (Bilag A7, Sarah). Fælles for citaterne er, at de viser, hvordan byliv og tæthed er noget de søger, mens de er unge, og at de således forventer at skiftende livsfaser vil betyde skiftende præferencer

for dem. Dette kom til udtryk forskelligt i de forskellige interview, men citaterne indeholder et fælles element, som er *tæthed*. Tæthed kan ikke direkte forklares med vores teoretiske perspektiver, men kan forstås ved hjælp af de overordnede begreber om livsstil og det lokale boligmarked. Under livsstil findes hverdagslivet, der indeholder ens arbejde og fritid. Arbejde og fritid er ofte bundet op på nogle geografiske lokationer, som Sarah eksempelvis antyder, er i byen. For at være tæt forbundet med de forskellige steder, er der derfor, ifølge Simon, også et behov for offentlig transport, som eksempelvis kan være en del af den service, der findes i lokalområde (Abramsson, 2012). Mias ønske om at købe en bolig centralt i Københavns Kommune er påvirket af, at hun har en tilknytning (ibid.) til Østerbro, fordi hun er vokset op der: *"... jeg er vokset på Østerbro og har boet der hele mit liv indtil jeg flyttede hjemmefra. Så der er også meget sådan velkendt at bare bo midt inde i byen..."* (Bilag A3, Mia). Tilknytning påvirkede også Frida, dog på en lidt anden måde, da hun ikke er vokset op i Københavns Kommune. Hendes tilknytning kommer nærmere på baggrund af hendes kendskab og færden i Københavns Kommune: *"... jeg tror også, det er det der med, at man kender til stedet [red: Nørrebro]. At det er der, man har færdes, så man ved hvor de forskellige caféer og steder ligger."* (Bilag A2, Frida). En sidste begrundelse for, at

interviewdeltagernes præference er centralt i Københavns Kommune, findes i nedenstående citat fra Jakob, som relaterer sig til ejerboligen i København som et investeringsobjekt:

"En af tingene ved København er jo at det er ret attraktivt, så når du også lægger en masse penge et sted, så tænker du også fremad, at du gerne vil af med den igen, så hvis man havde købt et eller andet langt udenfor København, så havde det måske været en del sværere." (Bilag A1, Jakob)

Jakob udtrykker en forventning om, at en bolig centralt i Københavns Kommune vil skabe bedre salgsmuligheder, fordi han oplever at Københavns Kommunes boligmarked har en høj attraktivitet (Abramsson, 2012). Jakobs præferencer dannes dermed ud fra hvad, han oplever som en god investering. Samtidig gav han udtryk for, hvorledes manglen på liv i de omkringliggende byer til Københavns Kommune, i hans øjne, har en påvirkning på, at så mange søger mod byen:

"Jeg føler der er meget snobbethed omkring at man skal bo inde i København, for du kunne sagtens bo ude i Ballerup og have 25 minutter ind til Nørreport St. og stadig

kunne studere og se dine venner, men jeg tror mange er så faste på at det skal være i København, fordi byerne simpelthen bare er for kedelige. Der ligger skodrestauranter og det er nok bylivet der gør København så interessant." (Bilag A1, Jakob)

Selvom Jakob i citatet påpeger, at omkringliggende byer er kedelige, er der et element af, at man sagtens kan bo udenfor Københavns Kommune, og stadig opretholde sit hverdagsliv i København. Både Jakob, Emma og Simon gav udtryk for, at de godt kunne overveje at kigge efter en ejerbolig udenfor København, men at det er betinget af, at der skal være gode transportmuligheder til byen: *"Det [red: bolig uden for København] kommer an på hvordan den ligger i forhold til offentlig transport, og hvor langt den ligger fra København. Så må vi se om lejligheden vejer op for det"* (Bilag A6, Simon).

Interviewdeltagerne oplever altså, at førstegangskøbet dels skal kunne leve op til ens nuværende præferencer. Men som vi vil fremhæve i de næste afsnit, skal boligen ligeledes rumme fremtidige præferencer. Ens alder og tidspunktet for et boligkøb kan også påvirke individers livsforløb (Elder et al. 2003 & Wingens et

al. 2011). I nedenstående citat forklarer Sarah, hvordan hendes alder påvirker hendes præferencer:

”Som sagt er jeg 28 år, så den skal også bare kunne være fremtidssikret på nogle andre måder, end hvis jeg havde købt den i starten af 20’erne, hvor jeg snildt kunne have boet ti år i en toværelses. Men i og med at jeg er 28, tænker jeg at jeg indenfor de næste ti år skal have et barn eller et eller andet, så den skal kunne rumme mere end bare mig.” (Bilag A7, Sarah)

Familiestiftelse er en begivenhed, de potentielle førstegangskøbere gentagne gange refererer til. Alder kan fungere som en markør, for hvornår nogle begivenheder i livet sker, og i citatet sætter Sarah sammenhæng mellem sin alder og familiestiftelse. De potentielle førstegangskøberes alder har i den sammenhæng også indflydelse på, at de oplever, at deres præferencer i en bolig vil forandre sig snart. Endvidere kan de potentielle førstegangskøberes syn på deres alder og familiestiftelse, også forklares ved en normdiskurs i samfundet om, hvornår man får børn (Elder et al. 2003 & Wingens et al. 2011). Simon bakker op om, at størrelsespræferencer til et førstegangskøb skal kunne rumme fremtidige begivenheder:

”To, gerne tre værelser, så vi kan sidde der længere tid. Hvis der kommer en tredje person. I første omgang måske en ven til at hjælpe med at betale noget af og så måske længere henne et barn.” (Bilag A6, Simon)

Der er en åbenhed blandt nogle af de potentielle førstegangskøbere overfor, at flytte i en lejelejlighed med lavere husleje end de har nu, dog som klart andetvalg efter ejerboligen. Mia refererer i den sammenhæng til den almene boligorganisation KAB, som udlejer og administrerer almene lejeboliger i hovedstadsområdet (KAB, 2022). De almene boliger er huslejereguleret, hvorfor Mia kan opleve, at boligerne er billigere end de private udlejningsboliger, hvor huslejen kan sættes frit (jf. baggrundsafsnit):

“Vi er egentlig skrevet op i KAB, så der har vi været inde og kigget på vores kriterier, fordi vi synes vi betaler meget i husleje nu og jeg tror et alternativ til at købe noget lige nu ville også bare været at flytte i noget, der var billigt eller billigere. Og det kan KAB tilbyde.” (Bilag A3, Mia)

Selvom Mia er skrevet op til en almen bolig, som fungerer gennem ventelister, oplever hun udfordringer med at leje en almen

bolig på grund af lange ventelister. Selvom den almene bolig af flere betragtes som en mulighed, hvis de ikke i nær fremtid vil få mulighed for at købe en ejerbolig, er det ifølge flere interviewdeltagere kun en kortsigtet løsning: *“For eksempel hvis der kom en lejlighed med billig husleje. Men så tror jeg mere at jeg har tanken om at det er midlertidigt, og ikke mit eget på samme måde”* (Bilag A2, Frida). Simon udtrykker dog, at en bolig med lav husleje ville være et alternativ, der kunne give mulighed for et økonomisk frirum til at lave en opsparing:

“Hvis vi sad i en bolig til tre, fire eller fem tusind, kunne vi sagtens blive siddende i den, fordi den forventede gevinst vi ville få i en ejerbolig, ville vi så kunne sætte til siden i en opsparing.” (Bilag A6, Simon)

Generelt har de potentielle førstegangskøbere en række præferencer, de ønsker at få opfyldt i en bolig. Ens ressourcer og præferencer vil påvirke hvordan de potentielle førstegangskøbere oplever og agerer på boligmarkedet (Abramsson, 2012). Nogle præferencer vil være vigtigere end andre for den enkelte potentielle førstegangskøber.

For de potentielle førstegangskøbere har det vist sig, at størrelse og beliggenhed er vigtige præferencer, de holder fast i. Deres ressourcer og præferencer vil påvirke, hvad de potentielle førstegangskøbere opfatter som muligheder, der kan deles op i reelle og opfattede muligheder. De reelle muligheder er alle tilgængelige muligheder, mens opfattede muligheder er de muligheder, der påvirkes af de potentielle førstegangskøberes ressourcer og præferencer (ibid.). På den måde udgør både præferencer og ressourcer, nogle individuelle begrænsninger for nogle af de potentielle førstegangskøbere, når de oplever at den eneste mulighed for dem er en ejerbolig med den rette størrelse og den rette beliggenhed. Ved at gå på kompromis med en eller flere af deres præferencer, kan det bidrage til, at de potentielle førstegangskøbere kan opnå nogle af de andre fordele, de oplever ved ejerboligen. Ved ikke at gå på kompromis bidrager disse præferencer altså til at de potentielle førstegangskøbere ikke kan få adgang til ejerboligmarkedet aktuelt. Præferencer og ressourcer vil forandre sig i takt med livsforløbet, og individet kan opleve andre muligheder i løbet af sine livsfaser. Men det er ikke kun de individuelle ressourcer og præferencer, der skaber begrænsninger for de potentielle førstegangskøbere. I højere grad oplever de potentielle førstegangskøbere, at det er nogle strukturelle

begrænsninger, der udfordrer dem i at blive boligejere. Dette vil vi udfolde i næste afsnit.

Strukturelle begrænsninger

I dette afsnit undersøges de strukturelle begrænsninger, som førstegangskøberne oplever på ejerboligmarkedet i Københavns Kommune. Begrænsningerne undersøges gennem begreberne om udbud og efterspørgsel (Abramsson, 2012) og tid og sted (Elder et al. 2003 & Wingens et al. 2011). Første begrænsning er høje boligpriser, som viser sig på tre forskellige måder blandt vores interviewdeltagere. Den første måde udgøres af dem, der har kunne låne færre penge end de havde regnet med. I følgende citat giver Sarah udtryk for frustration over dette, som også Mia bakker op om:

"Jeg forstår godt logikken og det oftest giver mening, men hvis man ser på at en studerende som mig betaler 5.000 kr. for at bo i en kollegiebolig, så hvis jeg kunne finde en lejlighed at købe, hvor mit månedlige beløb, med lån og afdrag, vil blive det samme eller mindre, kan jeg ikke se hvordan det ikke skulle kunne lade sig gøre. Så bliver det bare ikke logisk for mig mere. Hvis jeg kan ligge 5.000 for en kollegiebolig, så kan jeg også ligge 5.000 for noget andet." (Bilag A7, Sarah)

Fælles for Sarah og Emma er, at de oplever at leve med et rådighedsbeløb, som er lavere end hvad deres bank vurderer, de skal have ved et eventuelt lån. Sarah og Emma finder begge dette ulogisk. Deres begrænsede kendskab til låneregler gør altså, at de stiller sig uforstående overfor, hvorfor de ikke kan låne mere. Deres kognitive ressourcer møder altså nationale politikker, og forskellen på forventningen og virkeligheden i forhold til at kunne få et tilstrækkeligt lån, har været en skuffelse for dem. En anden måde de høje priser kom til udtryk som en begrænsning var, at Cecilie, Simon og Frida blev positivt overrasket over deres lånemuligheder, men havde forventet, at lånemulighederne kunne række længere end det i virkeligheden kunne. Frida udtrykker dette i nedenstående citat:

"Vi har heldigvis fået lov at låne 3,5 million i banken, og der var vi også glade og tænkte "fedt, så kan vi komme ud og købe det vi gerne vil have!", og så kommer vi ud og så var vi sådan "nå, nej ikke alligevel"." (Bilag A2, Frida)

Citatet kan ses i sammenhæng med præferencer til geografisk placering, samt hvordan det nuværende udbud og efterspørgsel er på det lokale boligmarked i Københavns Kommune. Forholdet mellem udbud og efterspørgsel kan bidrage til, at boligpriserne

er på et niveau, hvor Frida oplever at hendes lånemuligheder ikke er tilstrækkelige længere i forhold til hendes præferencer. En tredje måde, hvorpå de høje priser opleves som en begrænsning gik på tværs af interviewene med flere af de potentielle førstegangskøbere. Det var oplevelsen af, at nogle ejerboliger ikke var de høje priser værd, hvilket betød at de potentielle førstegangskøbere holdt sig tilbage fra at gå videre i en købsproces:

"Jeg var inde og se en bolig i oktober på Vesterbro, og den var omkring 90 kvm, og i efteråret 2020 kostede den 5,5, og de havde ikke renoveret på den siden 2015. Der gik jeg bare med en fornemmelse bagefter, at den var bare ikke 5,5 værd. Men det var der jo så nogle andre der synes, fordi alle var jo ellevilde efter at få den." (Bilag A5, Cecilie)

Der opleves altså tre slags strukturelle begrænsninger, der foranlediges af de høje priser. En begrænsning, hvor nogle af interviewdeltagere oplever, at banken kan tilbyde for få lånemuligheder i forhold til ens præferencer. Sarah og Emma oplever, at de har de nødvendige ressourcer, og at det er et rigtigt lånesystem, der begrænser dem. Frida er derimod stødt ind i et boligmarked med høje og kraftigt stigende priser, der har betydet at

hendes ressourcer ikke har rakt langt nok i forhold til hendes forventninger. Cecilie og Simon oplever derimod, at have tilstrækkelige lånemuligheder, men de oplever dog en usikkerhed ved at udnytte lånemuligheden og bruge alle pengene på det aktuelle boligmarked. Afslutningsvis handler det også om, hvor mange penge de potentielle førstegangskøbere har lyst til at bruge på en lejlighed, som ikke opfylder deres præferencer. Samlet set har alle de potentielle førstegangskøbere det til fælles, at de høje priser på ejerboligmarkedet i København har begrænset dem, i at købe en ejerbolig aktuelt.

De høje priser på ejerboliger i Københavns Kommune kan ses som et resultat af udbud og efterspørgsel (Abramsson, 2012). Flere af de potentielle førstegangskøbere oplever, at ejerboligerne har korte liggetider, hvilket er et resultat af et lavt boligudbud relativt til efterspørgslen. Dette har blandt andet givet sig til udtryk i, at boliger er blevet solgt, før de var blevet vist frem (Bilag A7, Sarah) og, når der har været mulighed for at se boligen, har det været nødvendigt at lægge et bud "(...) indenfor et par timer." (Bilag A5, Cecilie). Cecilie giver i følgende citat udtryk for, hvordan beslutningen om at byde på en bolig skulle gå hurtigere, end de kunne nå at tage stilling til, om de ønskede at byde: *"Vi havde brug for mere tid til at mærke efter i maven, og det kunne vi*

bare ikke få” (Bilag A5, Cecilie). Flere af interviewdeltagerne oplevede, at hurtige beslutninger blev besværliggjort af, at de som potentielle førstegangskøbere ikke vidste tilstrækkeligt om at købe og eje en bolig. Dette blev dog forbedret i løbet af processen, når nogle interviewdeltagere udviklede strategier til at agere på boligmarkedet, bl.a. ved at danne sig et hurtigt overblik gennem blandt andet billeder og plantegninger, og derigennem kunne træffe hurtigere beslutninger. En anden strategi viser sig hos Cecilie, som begyndte at byde på boliger, før hun vidste, om hun var interesseret i den, blot *”For at købe os selv tid til at det stadig kunne være en mulighed (...)”* (Bilag A5, Cecilie). Hun mødte altså strukturelle begrænsninger, som hun ved at ændre sin egen ageren, forsøgte at omgå. Udover at boligerne blev solgt hurtigt, betød det dog også for Cecilie, at hun havde svært ved at vurdere hvor meget en bolig var værd:

”Det var svært at måle dem op imod hinanden, fordi der ikke var så mange af samme slags, og jeg tror også der var mange der ledte efter det samme som os. Så det var bare virkelig svært at vide hvordan denne her er i forhold til en anden.” (Bilag A5, Cecilie)

Et lavt boligudbud og høj efterspørgsel har for de potentielle førstegangskøbere betydet, at beslutninger skulle tages hurtigere, end de følte sig klar til at gøre, og at det blev svært at vurdere om boligens værdisætning egentlig var det værd for hende. Tid og sted (Elder et al. 2003 & Wingens et al. 2011) påvirker også de potentielle førstegangskøbere. Denne påvirkning kan forstås i forbindelse med de strukturelle barrierer, de potentielle førstegangskøbere har oplevet. Først og fremmest er der sammenhæng mellem udbud og efterspørgsel, og tid og sted. De høje priser er et resultat af nationale og globale tendenser, som Simon påpeger, da han refererer til, at *”(...) med den vækst, der har været tror vi på, at det vil følge mønstrene i London og Paris”* (Bilag A6, Simon). Mia oplevede dog også, hvordan ændringer i tid og sted påvirkede hendes lånemuligheder:

”I den seneste [red: bankmøde], sagde hun at vi kunne låne 2,2 millioner, og inden var det væsentlig højere. Og det gjorde bare at vi måtte ændre det fuldstændig, fordi det at købe en lejlighed i København til 2,2, så er en meget lille lejlighed.” (Bilag A3, Mia)

Da Mia i perioden, hun referer til, ikke har fået lavere indkomst eller på anden måde en dårligere privatøkonomi, kan det

forventes, at Mias lånemuligheder i dette tilfælde er blevet påvirket af ændringer andre steder. Dette kan være på grund af rentestigninger, som har en negativ effekt på lånemuligheder. Også Cecilie oplevede det specifikke tidspunkt hun begyndte at lede på, som sin største begrænsning:

”Det var helt klart tidspunktet vi købte på... Vi begyndte jo at kigge i efteråret 2020, hvor Corona havde ramt i foråret, så vi begyndte jo at kigge da det københavnske boligmarked var allermest vanvittigt.” (Bilag A5, Cecilie)

Cecilie oplever det københavnske boligmarked som *vanvittigt*, og referer i citatet til, hvordan presset på boligmarked var på sit højeste under covid-19. Dermed giver Cecilie udtryk for, at tid og sted har påvirket hendes forsøg på at gøre entré på det københavnske ejerboligmarked på flere måder. Overordnet har de strukturelle barriere relateret sig til lånemuligheder og bankens standarder, samt udbud og efterspørgsel på ejerboliger i Københavns Kommune. På den ene side er tid og sted en begrænsning for de potentielle førstegangskøbere, fordi det har påvirket priserne til et niveau, hvor interviewdeltagerne ikke *kan* eller *vil* købe en ejerbolig. På den anden side påvirkes flere af de potentielle førstegangskøbere til dels også af, at de oplever at tid og

sted, sammenhængende liv, livsfaser og normdiskurser i samfundet har indflydelse på, at de ønsker at købe en ejerbolig i den livsfase de befinder sig i nu og ikke senere i livet.

Delkonklusion

I denne analysedel har vi præsenteret en række grunde til, at vores interviewdeltagere ønsker at købe ejerbolig i København, og hvilke individuelle og strukturelle begrænsninger, de har mødt i forbindelse med dette. Ønsket om at købe ejerbolig, er til dels resultatet af en trigger, der har gjort, at interviewdeltagerne har et ønske om at ændre deres nuværende boligsituation. Triggerne påvirkes af hhv. deres nuværende boligsituation i de private udlejningsboliger, hvor forskellige begreber som sammenhængende liv, livsfase og normdiskurs indfanger de forskelligartede situationer, som er med til at skabe et ønske om at flytte.

De potentielle førstegangskøbere tiltrækkes af ejerboligen, fordi denne giver mulighed for, at gøre deres bolig til deres egen, og gøre den til det, der opleves som et rigtigt hjem, mens ejerboligen samtidig giver mulighed for et økonomisk afkast. Et økonomisk afkast, der ligeledes skal muliggøre skridt i ens fremtidige boligkarriere. De potentielle førstegangskøbere oplever en række begrænsninger i forbindelse med at ville købe egen bolig

i Københavns Kommune. Individuelt har de fordelt sig på, det vi kalder, materielle og kognitive ressourcer, samt præferencer til størrelse og geografisk lokation. Flere har oplevet, at deres lånemuligheder ikke har været tilstrækkelige, til at købe den bolig, de ønsker, og at de samtidig også har manglet kendskab til boligmarkedet. Desuden findes nogle strukturelle begrænsninger, som dækker over udbud og efterspørgsel på det københavnske boligmarked, som også kan forklares gennem den aktuelle kontekst. Overordnet er de potentielle førstegangskøberes boligkarriere altså påvirket af både mikroniveauet i form af individuelle begrænsninger, på mesoniveauet i form af normstrukturer i forhold til deres livsfaser, og makroniveauet i form af nogle strukturelle begrænsninger på boligmarkedet. I følgende analysedel, vil vi præsentere to overordnede bud på, hvordan nogle af de potentielle førstegangskøberes begrænsninger kan afhjælpes.

Analysedel 2

I denne analyse vil vi besvare spørgsmålet: Hvordan kan man, ifølge eksperter og de potentielle førstegangskøbere, forbedre mulighederne for de potentielle førstegangskøbere i Københavns Kommune? Dette gør vi, ved at sammenholde de potentielle førstegangskøberes begrænsninger med eksperternes syn på

hvordan mulighederne kan forbedres, og udpege sammenhænge og modsætninger. Samtidig analyseres dette gennem perspektiverne om livsforløb og boligkarriere. Vi kan udlede to overordnede svar på spørgsmålet, som handler om at *øge boligudbuddet og udvikle i omkringliggende områder*. Begge svar har en række forskellige perspektiver tilknyttet.

Boligudbuddet skal blive større

I følgende analysedel vil vi, gennem begreberne *tid og sted* (Wingens et al. 2011 & Elder et al. 2003) og *udbud og efterspørgsel på det lokale boligmarked* (Abramsson, 2012), vise hvordan øget boligudbud kan forbedre de potentielle førstegangskøberes muligheder på det københavnske ejerboligmarked. I følgende fokuserer vi på, hvilke begrænsninger og muligheder, der er for at skabe et højere udbud af andelsboliger, ejerboliger og almene boliger.

I første analysedel blev oplevelsen af et lavt boligudbud i Københavns Kommune hos de potentielle førstegangskøbere præsenteret. Strukturerne på boligmarkedet påvirker individers boligkarrierer forskelligt (Abramsson, 2008), og for de potentielle førstegangskøbere er udbud og efterspørgsel for flere den primære begrænsning for næste skridt i deres boligkarriere. Udbud og

efterspørgsel viser sig i form af høje priser på ejerboliger og private udlejningsboliger, og lange ventelister til almene boliger og andelsboliger. Rune Lyngvig Jespersen fra Københavns Kommune påpeger, at en generel øgning af boligudbuddet i Københavns Kommune er det vigtigste greb, for at skabe bedre muligheder for de potentielle førstegangskøbere i Københavns Kommune: "... hvis man har en stor efterspørgsel og et lavt udbud, så er det klart vigtigste vi gør, at få sikret, at der bliver bygget nogle flere boliger." (Bilag B1, KK). Rune Lyngvig Jespersen refererer til et efterslæb af boliger 2000-2015. I denne periode blev der bygget for få boliger i forhold til befolkningstilvæksten. Statistikker for boligbyggeriet viser, at der i 2013 kun blev bygget 936 nye boliger i København, mens der i 2018 blev bygget 6.660 boliger (Blindkilde, 2019). Tallene hænger sammen med, at eftervirkningerne af finanskrisen i 2007 stadig påvirkede markedet i 2013, samtidig med at investeringsklimaet for boliger i Københavns Kommune var markant bedre i 2018.

Det lave antal boliger bygget i den periode bidrager altså til et efterslæb, som stadig skaber udfordringer på boligmarkedet i dag, ifølge Rune Lyngvig Jespersen. I det følgende citat italesætter Rune Lyngvig Jespersen, hvordan et lavt udbud og høj

efterspørgsel begrænser mange individers boligkarriere i Københavns Kommune forhold til tidligere, hvor der var bedre muligheder:

"Folk bor tættere, på færre værelser pr. husholdning og færre kvadratmeter, så vi rykker tættere sammen og der er en enorm interesse for at bo i byen. Det betyder at der kommer meget længere ventelister til vores almene boliger, det bliver sværere at finde en andelsbolig. For 10 år siden kunne man gå ned til ejendomsmægleren, i dag skal man kende nogen i sit netværk. Det betyder også, at for de private udlejningsboliger er huslejen steget meget og vores ejerboliger er også steget meget markant i priserne. Så man kan sige, at adgangsbilletten til alle boliger, om det så er ventetid, eller netværk, eller formue og indtægt er blevet meget højere." (Bilag B1, KK)

De potentielle førstegangskøbere oplever begrænsninger med at tilgå ejerboligmarkedet, fordi tilgængeligheden til både andelsboliger, almene boliger og ejerboliger er blevet sværere på grund af faldende udbud. Det skyldes at der er ikke balance mellem antal husholdninger i Københavns Kommune og antal boliger, der bygges (Bilag B1, KK). Derfor udgør udbuddet af boliger en

begrænsning. I Rune Lyngvig Jespersens perspektiv inddrages dog ikke, at et større udbud kan bidrage til at skabe større efterspørgsel, i det flere ser det som en mulighed at blive i eller flytte til Københavns Kommune. Både fra de potentielle førstegangskøbere og eksperternes side blev der dog givet udtryk for, at et øget boligudbud skulle følges op af et fokus på hvilke ejerformer der bygges. I det følgende vil vi gennemgå de relevante ejerformer.

Private udlejningsboliger

Et nuanceret blik på boligudbuddet viser, at der aktuelt bliver bygget en overvægt af private udlejningsboliger i Københavns Kommune. Ud af de 6.660 boliger, der blev bygget i 2018, var over halvdelen private udlejningsboliger (Blindkilde, 2019). Overvægten af private udlejningsboliger viser sig også blandt de potentielle førstegangskøbere, hvor seks ud af syv har boet eller bor i en privat udlejningsbolig. Flere af de potentielle førstegangskøbere pointerede, at de private udlejningsboliger var forbundet med at være en midlertidig løsning og til tider den eneste løsning (jf. analysedel 1). Dette bakker Rune Lyngvig Jespersen ligeledes op om, da han påpeger, at de private udlejningsboliger tjener et fleksibelt formål, hvor husholdninger hurtigt kan komme til en bolig: *“Fordi en stor klump af private lejeboliger*

giver en masse fleksibilitet, fordi det gør at man “jeg skal bruge en bolig nu” (...) så må det godt være dyrt” (Bilag B1, KK). Frederik Møller Jensen fra NREP forklarer i følgende citat, hvorfor de som en aktør på det lokale boligmarked i København, bygger flere udlejningsboliger end ejerboliger:

“Hvor tidligere var det nærmest projektsalg alle lavede og udlejning var lidt en nødløsning, så er det nu omvendt... Det kommer også an på hvilken slags penge du har. Hvis du er nogen der bygger og tjener penge på at sælge med det samme, så giver det flest muligt penge at sælge. Men fordi vores penge er langsigtede lever vi primært af at udleje.” (Bilag D1, Nrep)

Private udlejningsboliger giver investorer mulighed for en vedvarende omsætning over flere år, i stedet for at indkassere ved et umiddelbart boligsalg, som ved ejerboliger. Både nationale og internationale aktører bygger derfor flere udlejningsboliger end ejerboliger i disse år (Blindkilde, 2019). Baggrunden for at bygge flere udlejningsboliger, kan blandt andet findes i investeringsklimaet på boligmarkedet i København, som Rune Lyngvig Jespersen beskriver med følgende:

“... hvis man har noget kapital man skal have forrentet... så er Danmark et godt sted at søge hen til, og hvis man kigger på Danmark, så er København et rigtig godt sted, Og hvis man kigger på København, så er boligmarkedet rigtig godt sted. Så vi har rigtig meget kapital, der gerne vil finder en sikker havn, og der er lejeboliger rigtig gode...” (Bilag B1, KK)

Investeringsklimaet resulterer i, at der bliver bygget flere boliger, men at størstedelen af de byggede boliger bliver private udlejningsboliger. De private udlejningsboliger er bl.a. attraktive at bygge, på grund af tidligere regulering på boligmarkedet. En lejlelovskommission i 1994 betød nemlig, at huslejen i private udlejningsboliger opført efter 1991 fastsættes efter markedsleje i blandt andet Københavns Kommune (jf. baggrundskapitel). De potentielle førstegangskøbere oplever af samme grund, at huslejen i de private udlejningsboliger i København ofte er meget høj, hvilket begrænser de potentielle førstegangskøbere. Det begrænser dem i deres aktuelle boligkarriere og i deres fremtidige boligkarriere, fordi de ikke har mulighed for lave en opsparing til et potentielt boligkøb. Det skaber imidlertid mere efterspørgsel på det aktuelle lave udbud af almene boliger, andels-, og ejerboliger. De følgende afsnit omhandler derfor hvilke udfordringer

det lave udbud af almene boliger, andels- og ejerboliger fører med sig, og hvordan udbuddet kan øges.

Andelsboliger

Et lavt udbud af andelsboliger påvirker de potentielle førstegangskøberes muligheder, da adgangen til andelsboligmarkedet er blevet begrænset. De potentielle førstegangskøbere oplever at de trods deres økonomiske og sociale ressourcer ikke kan skaffe en andelsbolig på grund af lange ventelister og lavt udbud.

“... andelsboligen er også rigtig god. Nu har man jo så strammet det lidt, men det gjorde man jo fordi man havde nogle lidt for spændende lånekonstruktioner i nogle nye andelsboliger. Så det gjorde man jo for at gribe ind, men man fik bare grebet så hårdt ind at man nærmest slog hele andelskonstruktionen ihjel, og det prøver man jo så at lave om på.” (Bilag B1, KK)

I citatet opridses Rune Lyngvig Jespersen det, han ser som grunden til, at der i dag ikke skabes mange nye andelsboliger. Her refererer han til stramninger, som eksempelvis kravet om, at man skal kunne lægge fem procent af købesummen, både ved køb af lejlighed og ved oprettelsen af nye andelsforeninger

(Bitsch, 2017). I slutningen af citatet refererer han til et udvalg, der er nedsat af den nuværende regering med henblik på at komme med anbefalinger til måder hvorpå man kan lempe finansieringen af andelsboliger (Andersen, 2021).

I NREP arbejder de ud fra visionen om at skabe *den blandede by*. Det kommer bl.a. til udtryk ved, at de blander ejerformer. Derfor har NREP undersøgt om andelsboliger var relevante for dem at opføre. Ifølge Frederik Møller Jensen er det ikke en mulighed, da det ikke er en stærk nok *business case* (Bilag D1). Dette forklarer Frederik Møller Jensen ved, at andelsboligen ofte er andetvalget, da han oplever, at langt flere boligkøbere hellere vil købe og eje en ejerbolig, samtidig med at lånemulighederne i en andelsbolig er mindre attraktive, fordi det finansieres med et banklån med højere renter (Arbejdernes Landsbank, 2022).

Betragtningen om at andelsboligen er et andetvalg, deler størstedelen af de potentielle førstegangskøbere også. At andelsboligen betragtes som et andetvalg bl. a. fordi den finansieres på mindre attraktive lånemuligheder skaber imidlertid mindre økonomisk incitament for at bygge flere andelsboliger. Men modsat Frederik Møller Jensens udlægning om, at andelsboliger er andetvalget, er det dog for nogle af de potentielle

førstegangskøbere stadig mere attraktivt at købe en andelsbolig end en ejerbolig (Bilag A2). Andelsboligen har igennem årene udgjort det, som Rune Lyngvig Jespersen beskriver som et “(...) *mellemsegment* (...)” (Bilag B1, KK) mellem leje- og ejerboliger. Andelsboligen kunne således udgøre et skridt før ejerboligen i de potentielle førstegangskøberes boligkarriere. Men på grund af lange ventelister er andelsboligen ikke en mulighed for flere af de potentielle førstegangskøbere. Dem der har adgang til andelsboliger, har fået det gennem deres netværk. Dermed opvejer deres sociale ressourcer altså manglen på materielle ressourcer, som har gjort at de måtte opgive at kigge efter ejerboliger og købe andelsbolig i stedet (Bilag A1 og A5).

Manglende tilgængelighed til andelsboligen kan derfor begrænse de potentielle førstegangskøberes boligkarrierer, da det skaber eksklusion fra både andelsboligerne og ejerboligerne. Det kan også resultere i, at dem, som eksempelvis Frida, der hellere ville have købt en andelsbolig, vælger at gå efter en ejerbolig i stedet. Dermed skaber den begrænsede tilgængelighed af andelsboliger en øget efterspørgsel på ejerboligerne. Denne indbyrdes påvirkning i boligsektorerne påtalte Niels Kofoed fra Erhvervsministeriet, da han betegnede ejerformerne som “... *forbundne kar...*” (Bilag C1, EM). Der bliver altså aktuelt oprettet meget få

nye andelsboligforeninger, hvilket bidrager til at presset på ejerboligmarkedet bliver større.

Ejerboliger

Ekspertene fremhæver alle, at adgangen til det københavnske ejerboligmarked først og fremmest kan forbedres gennem at bygge flere ejerboliger i København. Frederik Møller Jensen udtrykker udfordringen med udbuddet af ejerboliger således: “... *det er jo svært, fordi det er jo supply and demand, og der er kun få ejerboliger i København, og der kommer ikke mange flere af dem.*” (Bilag D1, NREP). Rune Lyngvig Jespersen fremhæver hvorfor der ikke bygges flere ejerboliger, og hvordan man kan skabe mulighed for det gennem nationale politiske greb: “... *den radikale udgave vil være et nyt lokalplanskrav, hvor man sagde der skulle være 25% almen og 25% ejere.*” (Bilag B1, KK).

I citatet kalder han dette forslag *radikalt*, og fortsætter med at sige, at mere forfinede incitamenter omkring finansiering og låneregler for førstegangskøbere også kunne være en mulighed at kigge på, uden dog at blive specifik omkring dette. Manglen på Rune Lyngvig Jespersens uddybning kan forstås gennem Vestergaards (2004) argument om, at indgreb på låneregler og finansiering af ejerboligen er et risikabelt indgreb, fordi det på den ene

side kun ville komme de potentielle førstegangskøbere til gode, som er én gruppe ud af mange på boligmarkedet. På den anden side er det netop sådanne indgreb også politisk betændt, da det vil påvirke mange boligejeres nuværende situation og rettigheder. Dette blev også tydeligt, da Niels Kofoed fra Erhvervsministeriet, der netop har ressort på ejerboligfinansiering, heller ikke så anledning til at lave indgreb på dette område for at forbedre de potentielle førstegangskøberes muligheder. Niels Kofoed var dog enig i, at der skulle skabes mere inklusion for de potentielle førstegangskøbere, men hvordan uddybede han ikke, da han mente at det i højere grad var Bolig- og Indenrigsministeriets ressortområde. Både Rune Lyngvig Jespersen og Frederik Møller Jensen mener, at fokus skal være på at skabe påkrav om at bygge ejerboliger ved at ændre i lokalplanskravet. I følgende uddyber Frederik Møller Jensen, hvorvidt lokalplanskravet kunne være en mulighed for at sikre at der bliver bygget flere ejerboliger:

“Så ved man, at der bliver bygget ejerboliger og ikke lejeboliger. Prisen vil så sætte sig i byggeretten, og dermed er det en lige så god forretning for os at gøre det ene som det andet. Det ville altså i teorien være lige så attraktivt at bygge ejer som leje, fordi hvis det var mere attraktivt at bygge leje end ejer ville prisen på

byggeretten også stige. Så dermed ville afkastet i teorien være det samme. I praksis ville det nok være sådan at det bare ville være en pris man skulle betale for at bygge privat udlejning, at så skal jeg også bygge ejerboliger.”

(Bilag D1, NREP)

Frederik Møller Jensen argumenterer altså for, at et krav ikke vil være en barriere for investorer, da ændringer i omkostninger og omsætning for investorer vil følges ad. Han opfatter også lokalplanskravet om et bestemt procenttal ejerboliger, som et nyttigt greb til at øge bestanden af ejerboliger i København. Dog vil dette kun gælde for nye byområder med nye lokalplaner, og vil ikke garantere at ejerboligerne faktisk bliver bygget, da det afhænger af, at en privat aktør vil bygge ejerboliger. At ejerboligerne risikerer ikke at blive bygget, vil på kort sigt formentligt ikke blive et problem, da det kan være den samme virksomhed, der skal bygge ejerboligerne, som i første omgang køber byggeretten, og ikke, som med de almene boliger, skal sælge en procentsats videre til en tredjepart. Derudover er der i dag stor interesse fra både ind- og udland for at bygge boliger i Københavns Kommune på grund af investeringsklimaet, som Rune Lyngvig Jespersen italesatte. Det er dog betinget af en aktuel kontekst med højkonjunktur og generel stor interesse for at bo i Københavns

Kommune. Lokalplanskravet om ejerboliger kunne altså fungere aktuelt på grund af efterspørgslen efter boliger, men hvis byggeriet på et tidspunkt går i stå, kan det begrænse muligheden for at få gang i byggeriet igen. Den umiddelbare virkning af sådanne indgreb kan altså være risikable, og når den kontekst, lokalplanskravet foregår i aktuelt, ændrer sig, kan risici være svære at forudse.

Almene boliger

Som fremhævet i analysedel 1, var der interesse blandt flere af de potentielle førstegangskøbere for at blive boende i lejebolig, hvis blot huslejen var markant lavere end deres nuværende, og at lejekontrakten ikke var tidsbegrænset. Disse egenskaber karakteriserer en stor del af de almene boliger, som er huslejereguleret. Rune Lyngvig Jespersen fremhæver netop, at det er vigtigt, at der sker en konstant produktion af almene boliger. Dette er, ifølge Rune Lyngvig Jespersen vigtigt, på grund af at finansieringen af de almene boliger gør, at forskellen mellem huslejen i de almene boliger og privat udlejning over tid bliver større, og de almene boliger bliver derfor mere betalelige over tid (jf. baggrundsafsnit). Frederik Møller Jensen udtrykker dog, at fordi de almene boliger først bliver betalelige på sigt, kan man risikere at de til den tid er blevet mindre attraktive:

“I København er betalelige boliger blevet lig med almene boliger, men almene boliger er blevet ret dyre at opføre. Så billige er de heller ikke at opføre, de er først billige når du har afdraget en del af lånet. Men så er de nogle gange uattraktive, ligesom Mjølnerparken.” (Bilag D1, Nrep)

Derudover har det vist sig udfordrende at bygge de almene boliger, på trods af at der er et lokalplanskrav om at bygge 25% almene boliger. Københavns Kommune er den kommune i Danmark, der har gjort mest brug af kravet. Alligevel er de almene boliger ikke nødvendigvis betalelige, fordi huslejen er afhængig af omkostningerne med opførelse af boligerne, som Frederik Møller Jensen og Rune Lyngvig Jespersen refererede til. Siden lokalplanskravet blev skrevet ind i Planloven i 2015, har Københavns Kommune anvendt kravet i forbindelse med 23 nye lokalplaner. I de områder, som lokalplanerne omfatter, er det dog kun under fem procent af de opførte boliger, der er almene (Sørensen, 2021). Det hænger, ifølge Rune Lyngvig Jespersen, sammen med den finansieringsmodel, den almene bolig er bygget på, sammenholdt med prisudviklingen:

“... på grund af at løn og materialepriser er så høje, som gør det svært at bygge dem fordi der er nogle maks. grænser for hvad det er de må koste, for at huslejen ikke stikker af. Det er svært at bygge i øjeblikket.” (Bilag B1, KK)

Som fremhævet kan der skabes bedre muligheder for de potentielle førstegangskøbere ved at øge udbuddet af de forskellige ejerformer. Udbuddet af de forskellige ejerformer knytter sig dog samtidig til en række udfordringer. Eksempelvis er muligheden for at øge udbuddet af andelsboliger udfordret af, at man fra politisk side foretog nogle reguleringer, der skabte strammere finansielle rammer for etableringen af nye andelsboligforeninger. De almene boliger udfordres af, at der er nogle grænser for hvad opførelsen af flere boliger må koste, og aktuelt kan det være svært at leve op til på grund af de høje lønninger og materialepriser. Opførelsen af flere ejerboliger udfordres af, at udlejningsboliger ofte bliver anset for at være en bedre investering.

Udbuddet af de forskellige boliger, eller mangel på samme, skal samtidig ses som forbundne kar, og eksempelvis har det lave udbud af almene boliger, andelsboliger og ejerboliger påvirket at

de private udlejningsboliger blot er blevet dyrere at bo i (Bilag B1, KK)(Bilag C1, EM). Selvom eksperterne foreslår, at udbuddet er det bedste greb til at håndtere specialets problemstilling, er det dog ikke ensbetydende med at det nødvendigvis vil løse problemet, med at førstegangskøbere oplever høje boligpriser. Udbuddet kan nemlig være med til at øge efterspørgslen endnu mere. Hvis blot man kunne blive ved med at bygge, ville udbuddet dække efterspørgslen på et tidspunkt, men det vil samtidig være begrænset, hvor meget udbuddet af boliger kan øges i Københavns Kommune. Dette forudsættes nemlig af, at der er arealer at bygge boliger på, og da Københavns Kommune samtidig er kendetegnet ved at grundejere har mange og store grunde, skaber det nogle udfordringer, da grundejerne agerer efter nogle økonomiske rationaler:

“At de udlagte og lokalplanlagte grunde ikke bebygges med det samme, kan have flere årsager. Eksempelvis at København er kendetegnet ved en række store grundejere, der kan forventes at agere efter den logik, at boligerne kan afsættes til en højere pris, hvis de drypvist bliver tilgængelige over en længere årrække frem for at blive udbudt på samme tidspunkt” (Københavns Kommune, 2018. s 4)

Øgning af boligudbuddet i Københavns Kommune er altså yderligere udfordret af grundejeres økonomiske logikker, og af at det er begrænset, hvor længe man kan blive ved med at opføre boliger, selv hvis der var incitamenter til at øge alle slags ejerformer. Derfor vil vi i følgende afsnit i stedet undersøge den anden overordnede løsning, som handler om udvikling i omkringliggende områder. Dette gør vi på baggrund af et argument om, at udvikling i omkringliggende områder kan skabe mere efterspørgsel, og lette presset på de centrale bydele, som de potentielle førstegangskøbere til dels har afgrænset deres førstegangskøb til.

De omkringliggende kommuner skal udvikles

I denne del undersøger vi hvordan udvikling af byområder i udkanten af og omkring København kan skabe bedre muligheder for de potentielle førstegangskøbere, som udgør specialets andet svar på spørgsmålet: Hvordan kan man, ifølge eksperter og de potentielle førstegangskøbere, forbedre mulighederne for de potentielle førstegangskøbere i Københavns Kommune? Denne besvarelse er tredelt med fokus på henholdsvis trafikale forbindelser, lokal udvikling og alternative boligformer.

Trafikale forbindelser til København

Et tema, der italesættes af både potentielle førstegangskøbere og eksperter i forhold til forbedringsmuligheder, var udviklingen af byområder i udkanten af og uden for Københavns Kommune. Som fremhævet i analysedel 1, søgte de potentielle førstegangskøbere primært mod de centrale bydele i Københavns Kommune, på trods af, at de oplevede, at de centrale områder er meget efterspurgte, og boligpriserne derfor var høje og liggetiderne korte. Når de potentielle førstegangskøbere kun søger i de centrale bydele, begrænser de dem selv, fordi de bydele kun udgør nogle af deres *reelle muligheder*. Ofte vil individer uden børn være mere *geografisk fleksible*, fordi de er mindre bundet til en specifik lokation end eksempelvis børnefamilier (Abramsson, 2008), men få af de potentielle førstegangskøbere er fleksible i forhold til geografisk lokation.

Selvom de potentielle førstegangskøberes boligvalg ofte kan forstås som en individuel beslutning, er det stadig forudsat af strukturerne på den geografiske lokation. Strukturerne kan dække over udbud og efterspørgsel, men også hvilke egenskaber, der tilbydes på den geografiske lokation. Hvilke egenskaber der er afgørende kan variere fra individ til individ (Abramsson, 2008), men deres præferencer i forhold til byliv og tæthed kan forklare,

hvorfor de potentielle førstegangskøbere er mindre geografisk fleksible. De potentielle førstegangskøbere præferencer til de centrale bydele dækker nemlig deres post-materielle behov (Abramsson, 2008) for tæthed og byliv. Mens nogle af de potentielle førstegangskøbere ikke kunne forestille sig at overveje andre områder end de centrale bydele (Bilag A3)(Bilag A5), pointerede flere, at tilgængeligheden af offentlig transport var en vigtig egenskab, hvis de skulle udvide deres horisont og overveje andre byområder i eller uden for København (Bilag A1)(Bilag A4)(Bilag A6).

Den trafikale infrastruktur blev også italesat af Rune Lyngvig Jespersen, som en måde hvorpå udvikling kunne understøtte byområder uden for København. Forbindelse til de centrale områder i København er nemlig væsentlig, fordi mange uddannelses- og arbejdspladser er placeret der. Desuden er det også i de centrale bydele, at bylivet særligt findes, ifølge de potentielle førstegangskøbere. Både nogle af de potentielle førstegangskøbere og Rune Lyngvig Jespersen fremhævede dette:

“... hvis man skulle sætte fokus på det med det sammenhængende boligmarked, så snart man kommer lidt ud, så begynder bolig- og trafikpolitik rigtig meget at hænge sammen og det perspektiv savner jeg måske lidt inde på Christiansborg...” (Bilag B1, KK)

I citatet sætter Rune Lyngvig Jespersen samtidig fokus på, hvordan han oplever, at der er behov for større fokus på infrastrukturen fra statslige aktører. Han påpeger i den sammenhæng, at der mangler fokus på trafikale udfordringer i området omkring Københavns Kommune. De trafikale udfordringer i nogle områder bidrager til, at boligpriserne i stationsnære områder, hvor infrastrukturen er koblet til Københavns Kommune, oftest er meget høje. Derfor peger Rune Lyngvig Jespersen på, at forbedring af de trafikale forbindelser i de områder, hvor der er udfordringer med opkobling til Københavns Kommune, ville kunne udligne priserne mellem disse områder og de i forvejen stationsnære områder. Dermed medregner han ikke risikoen for, at dette blot vil betyde prisstigninger i byområder rundt om Københavns Kommune, der får bedre trafikale forbindelser. De potentielle førstegangskøbere hæftede sig også ved at trafikale forbindelser var essentielle, hvis deres førstegangskøb ikke skulle være i Københavns Kommune, men i områder omkring Københavns Kommune.

Lokal udvikling i yderområderne i Københavns Kommune

Dette afsnit vil omhandle udvikling i yderområder i Københavns Kommune. Yderområderne dækker alle områder udover brokvarterene og Indre By. Et eksempel på et yderområde er Brønshøj og Vanløse. Udover den trafikale forbindelse til København, ser Rune Lyngvig Jespersen dog også en kommunal opgave i, at gøre potentielle byudviklingsområder i Københavns Kommune mere attraktive både for investorer og fremtidige beboere:

“Altså kommunen bygger jo ikke selv, det må kommuner ikke, men det vi gør, er at vi laver rammerne for at der bliver bygget boliger, sørge for at der bliver investeret i at bygge boliger og sørge for at der er et godt investeringsklima for det... kommunen har jo en opgave i at klarlægge at der kan blive bygget og sørge for at have udpeget store områder, og sige “her er der man kan bygge nu, og her der skal i regne med det om 10 år”. Og det vil også sige at vi skal sørge for at infrastrukturen følger med, så områderne er klar, både trafikinfrastrukturen, men også sådan noget som skoler og sådan. Så områderne er klar, så der er en god og bred pipeline, så der bliver bygget.” (Bilag B1, KK)

Behovet for at understøtte boligbyggerierne kan ses i sammenhæng med en pointe om, at nye boligområder i København ofte kan betegnes som sovebyer, fordi man ikke har prioriteret at skabe byliv fra starten (Stender, 2017). Hvor perspektivet om trafikale forbindelser i sidste afsnit havde fokus på byområder uden for Københavns Kommune, har dette perspektiv altså fokus på nye byområder og områder i udkanten af Københavns Kommune. Fra Frederik Møller Jensens perspektiv, er det aktuelt attraktivt for private investorer, at investere i at bygge lejligheder i områder i udkanten af Københavns Kommune. Men det kræver mere end blot at bygge boliger, for at området ikke får karakter af en soveby:

“... jeg ville fokusere på at gøre det attraktivt at bo andre steder end bare i København. Altså understøtte udviklingen både i, men også uden for København... Spørgsmålet er så, om det er attraktivt at lave de ting rundt omkring, der kan gøre forstæderne attraktive... det er ikke det der sker lige nu. Lige nu er det industrikvarterer der bliver købt, og så er det ligegyldige lejelejligheder, der kommer til at bliver super uattraktive om 20 år, der bliver bygget...” (Bilag D1, Nrep)

Både Rune Lyngvig Jespersen og Frederik Møller Jensen giver altså udtryk for, at udviklingen af områder i udkanten af og omkring Københavns Kommune er en prioritet, for at gøre disse til attraktive steder at bo. Frederik Møller Jensen udtrykker samtidig, at han, som tingene ser ud aktuelt, har svært ved at se hvordan det bliver en relevant investering for private investorer, *“fordi man er vant til bare at lave en lejlighedsblok og så leje den ud”* (Bilag D1, NREP). Dette kan forklares ved, at det kræver mere at skabe et attraktivt boligområde end blot at bygge boligerne. At det ikke er en relevant investering kan forklares ved, at det er omkostningsfuldt at skabe funktioner udover boliger. Desuden havde de potentielle førstegangskøbere også selv svært ved at sætte ord på, hvad det konkret er der gør nogle bydele mere attraktive end andre. Frederik Møller Jensen kom med nogle bud på, hvordan der skabes attraktivitet i områder omkring Københavns Kommune:

“Det er jo at skabe liv i byerne, sådan som der var for måske 100 år siden, hvor det var mindre forbundet. Så der attraktive kulturtilbud og idrætsfaciliteter. Så du får denne her urbane følelse, der er fed ved at bo i København” (Bilag D1, NREP).

Frederik Møller Jensen påpeger samtidig, at det for særligt unge mennesker kan være svært at se sig selv bo uden for Københavns Kommune: *“Har du lyst til at bo i Herlev, hvis du er ung? Det tror jeg ikke, så tror jeg du ender der fordi du ikke har råd til at bo i andet.”* (Bilag D1, NREP). De potentielle førstegangskøbere, er som Frederik Møller Jensen ser det, kun villige til at flytte ud af København, hvis de begrænses tilstrækkeligt af deres materielle ressourcer, og derfor ikke har andre muligheder. Flere af de potentielle førstegangskøbere er i en livsfase, hvor deres bolig og det omkringliggende område er med til at symbolisere, hvem de er som personer (Abramson, 2012). Ifølge en undersøgelse, foretaget af Center for Byudvikling i Københavns Kommune (2014), tiltrækker Københavns Kommune unge dels på grund af studielivet, men i højere grad fordi byen giver mulighed for selvrealisering og at udfordre sig selv, samtidig med at være kendetegnet ved by- og natteliv. Sådanne kvaliteter, påpeger Frederik Møller Jensen også i følgende afsnit, skal inddrages når der skabes nye byområder.

Alternative boligformer

Frederik Møller Jensen påpeger, at i stedet for at udvikle byområder uden for Københavns Kommune efter et mantra om, at det skal minde om Københavns Kommune, oplever han i sit arbejde,

at der i stigende grad er interesse for anderledes tilbud, når boligområder bygges uden for Københavns Kommune. Der er behov for anderledes tilbud, der tager udgangspunkt i bylivskvaliteter med tæthed, forbundenhed og *‘adgang til forskellige mennesker’* (Bilag D1, NREP). Han ser et behov for flere bofællesskaber, der samler mennesker og giver dem mulighed for at opleve forskellige services og bylivskvaliteter, eksempelvis restauranter, hverdagstilbud og kulturelle muligheder. Aktuelt findes eksempler på sådanne bofællesskaber, som enten er bygget eller i gang. Bofællesskaberne er imidlertid også private udlejningsboliger (Plushusene, 2022), og vil i den sammenhæng ikke tiltrække de potentielle førstegangskøbere, som netop finder de private udlejningsboliger mindre attraktive, fordi de forbinder det med midlertidighed og høj husleje.

NREP tager også del i et udviklingsprojekt, hvor ejerboliger bygges i et boligområde i Tingbjerg, der hidtil har været domineret af almene boliger (Bilag D1, NREP). Ejerboligerne i Tingbjerg sælges i første omgang til under markedspris med visionen om at skabe muligheder for husholdninger, der normalt ikke vil kunne flytte i en ejerbolig:

“Grunden til vi så har sænket prisen i starten, det er netop for at tillade at folk der normalt ikke har adgang til boligmarkedet, også har mulighed for at byde ind, fordi vi tror de kan byde ind med noget andet, som skaber værdi i området.” (Bilag D1, NREP)

Visionen med ejerboligerne i Tingbjerg, er desuden at tiltrække nogle husholdninger, der kan være med til at gøre Tingbjerg mere attraktiv på sigt. Det er en prioritet eftersom området i længere tid har været præget af, at være et udsat boligområde, hvor der både har været behov for mere moderne boliger og andre ejerformer, for at udvikle området (Bilag D1, NREP). Projektet i Tingbjerg er ikke en økonomisk givende businesscase for NREP, som at bygge udlejningsboliger eller normale ejerboliger, eftersom de ikke får fulde afkast på at sælge boligerne. Derfor er der endnu ikke det store incitament til, at dette projekt overføres til flere boligområder på sigt: *“Fremadrettet vil jeg have svært ved, at se det som ejerboliger. Men vi må tage det case by case.”* (Bilag D1, NREP). På den ene side vil ejerboligerne i Tingbjerg udgøre en mulighed for de potentielle førstegangskøbere med mangel på materielle ressourcer, fordi de sælges under markedspris, men på den anden side vil de potentielle

førstegangskøbere også være begrænset af deres præferencer til den geografiske lokation.

Delkonklusion

I analysedel 2 er konklusionen, at det aktuelle investeringsklima på boligmarkedet i København har medvirket til, at der næsten udelukkende bliver bygget til privat udlejning. Et fokus på, at der bliver skabt flere både almene boliger, andels- og ejerboliger, vil derfor være afgørende for, at dæmpe udviklingen mod stadigt større begrænsninger for potentielle førstegangskøbere af ejerboliger i Københavns Kommune. Men der er forskellige udfordringer tilknyttet til opførelsen af flere boliger, som kræver politisk håndtering, eksempelvis at lokalplanskravet om at bygge ejerboliger kunne blive iværksat.

En anden mulighed er at udvikle i yderområderne i Københavns Kommune samt omkringliggende områder uden for Københavns Kommune. Mens nogle potentielle førstegangskøbere ikke så det som en mulighed at flytte udenfor Københavns Kommune, afviser andre ikke denne mulighed, men det forudsættes af at der skal være bedre trafikmuligheder til centrale dele i Københavns Kommune, og at der findes lokalt byliv i områderne uden for Københavns Kommune.

Et regionalt fokus fra staten og Københavns Kommunes side, i samarbejde med omkringliggende kommuner, for at styrke yderområder vil kunne bidrage til, at flere potentielle førstegangskøbere vil overveje at søge mod yderdisse områder frem for centrale bydele i København. Styrkede områder udenfor Københavns Kommune vil desuden kunne bidrage til, at efterspørgslen på ejerboligmarkedet i København vil kunne spredes ud på flere boliger. Det vil altså kunne forventes at have en dæmpende virkning på fremtidige prisstigninger, hvis flere som i dag søger ejerbolig i Københavns Kommune, vil kunne tiltrækkes mod at købe ejerbolig i områder uden for Københavns Kommune.

KAPITEL 7

DISKUSSION & KONKLUSION

Diskussion

I følgende kapitel vil der indgå tre diskussionsdele. Første diskussionsdel er todelt. Den diskuterer, både om det er en ret, at de potentielle førstegangskøbere skal bo i Københavns Kommune, og om de har ret til at eje egen bolig. Begge dele vil fremhæve konsekvenser ved, hvis de potentielle førstegangskøberes muligheder forbedres og hvis de ikke forbedres. Næste del diskuterer, om ejerboligen aktuelt skal opfattes som en sikker investering, som de potentielle førstegangskøbere bredt gav udtryk for. Sidste diskussionsdel kigger mod lande, der minder om Danmark, og undersøger om deres støtteordninger, rettet mod de potentielle førstegangskøbere, kan overføres til en dansk sammenhæng.

Diskussion 1 - Har de potentielle førstegangskøbere ret til at bo i København og eje sin egen bolig?

I følgende afsnit vil vi diskutere de potentielle førstegangskøberes ønske om at eje sin egen bolig i Københavns Kommune, og om dette er en ret. Vi tager fat i denne diskussion, for at nuancere hvilke argumenter, der ligger for at forbedre mulighederne for potentielle førstegangskøbere. Diskussionen er todelt, da vi

vil diskutere de potentielle førstegangskøberes ret til at bo i København og deres ret til at eje sin egen bolig separat.

Retten til at bo i Københavns Kommune

Vi vil argumentere for, at potentielle førstegangskøberes muligheder bør forbedres, da der er nogle konsekvenser ved at ekskludere dem som gruppe. Det kan nemlig udgøre en konsekvens for Københavns Kommune, hvis de potentielle førstegangskøbere udgør en nødvendig arbejdskraft. Hvis den nødvendige arbejdskraft ikke har råd til at bo tæt på deres arbejdsplads i Københavns Kommune, kan det betyde, at arbejdskraften søger bedre bosætningsmuligheder i andre kommuner, og ligeledes søger arbejde der. Dette kan eksempelvis være for at undgå pendlingstid mellem hjem og arbejdsplads. Konsekvensen kan derfor blive, at nødvendig arbejdskraft forsvinder fra Københavns Kommune. Denne problemstilling har bl.a. allerede haft en betydning for børneinstitutioner, der har oplevet et pres, fordi der er for få pædagoger i Københavns Kommune (jf. indledning). Ud over problematikken med arbejdskraft, kan eksklusion også have konsekvenser for sammenhængskraften i en kommune, hvis nogle grupper inkluderes og andre grupper ikke gør.

Tidligere stadsarkitekt i Københavns Kommune, Jan E. Christiansen, har eksempelvis påpeget, at det skaber konsekvenser for diversiteten i Københavns Kommune, hvis København går hen og bliver "en ghetto for eliten", hvor kun de mest velhavende mennesker kan bo. Det vil skabe manglende diversitet, som vil kunne mærkes socialt som fysisk i Københavns Kommunes forskellige bydele, der kan gå hen og blive livløse og kedelige (Müller, 2022). Argumentet for at forbedre de potentielle førstegangskøberes muligheder for at købe en bolig i Københavns Kommune kan derfor være, at det er væsentligt, for Københavns Kommune at beholde de potentielle førstegangskøbere, fordi manglende inklusion af denne gruppe kan bidrage til at Københavns Kommune bliver mindre mangfoldigt, og at den nødvendige arbejdskraft ikke kan tiltrækkes til eksempelvis kommunens offentlige funktioner, såsom daginstitutioner, sundhedscentre og skoler. Det kan også påvirke arbejdskraften på de private arbejdspladser (jf. indledning).

Vi vil i følgende pege på et andet argument, der handler om udbuddet af boliger i Københavns Kommune og de fremtidige visioner om at bygge flere betalelige boliger. Hvis man kigger på Københavns Kommunes seneste kommuneplan (2019), bygger den nemlig på budskabet 'Plads til alle'. Budskabet betyder bl.a., at

København skal være en by med plads og boliger til alle slags indkomstklasser. I kommuneplanens boligpolitiske sigte, er der generelt fokus på, at skabe flere almene boliger (Københavns Kommune, 2019). Vi vil i den sammenhæng argumentere for, at skabelsen af flere almene boliger vil komme en bred palette af mennesker til gode, men på den anden side er der risiko for, at man overser, at der er behov for at skabe flere ejerboliger. Vi vil argumentere for, at en øgning af udbuddet af almene boliger kan være en mulighed for de potentielle førstegangskøbere, fordi bosætning i en almen bolig frem for en privat udlejningsbolig kan give mere økonomisk frirum til at spare op til en ejerbolig. Huslejen i lejeboliger, der er bygget mellem 2000-nu, er i gennemsnit 44 procent højere i de private udlejningsboliger end i de almene (BL, 2022). Det kan derfor være økonomisk attraktivt for de potentielle førstegangskøbere at bosætte sig i en almen bolig, frem for en privat udlejningsbolig. Der er dog i disse år stor efterspørgsel på og lange ventelister til almene boliger i København. Når dem, der har et ønske om at komme på ejerboligmarkedet, og er relativt ressourcestærke, men stadig møder barrierer i forsøget på at købe en ejerbolig, søger mod de almene boliger. Dermed bliver de almene boligers ventelister kun længere. Ved at sikre adgang til ejerboligmarkedet for potentielle

førstegangskøbere, giver det således også bedre muligheder for grupper med færre ressourcer at få en almen bolig.

Vi vil dog også fremhæve argumenter for, hvorfor de potentielle førstegangskøbere ikke nødvendigvis har ret til at bo i København. Vi vil argumentere for, at der over flere år er forekommet en skævvridning mellem by og land i Danmark, hvor vækst og udvikling primært har koncentreret sig i større byområder. Som fremhævet tidligere, leder væksten i byområder dog også til nogle interne udfordringer i Københavns Kommune. Eksempelvis at der er et stort efterslæb af boliger, fordi boligmængden ikke fulgte det stigende antal husholdninger (jf. analyse). Skævvridningen mellem by og land i Danmark er et resultat af eksempelvis kommunalreformen i 2007. Med kommunalreformen i 2007 blev 271 danske kommuner slået sammen til 92 kommuner og 14 amter blev til 5 regioner (Indenrigs og boligministeriet, 2022). Med andre ord, medvirkede kommunalreformen til enorme organisatoriske forandringer, som centraliserede størstedelen af offentlig beslutningstagen i Danmark. Ifølge tidligere Indenrigs- og Boligminister, Kaare Dybvad, er urbaniseringen og vandring mod byområderne til dels et resultat af den centralisering, kommunalreformen bragte med sig. Centraliseringen og urbaniseringen har resulteret i en ulige udvikling mellem landområderne og

byområderne i Danmark (Dybvad, 2015). Vi vil argumentere for, at centraliseringen og urbaniseringen kan forklare, hvorfor de potentielle førstegangskøbere favoriserer Københavns Kommune, da det har bidraget til, at uddannelsesinstitutioner og arbejdspladser gennem mange år er blevet placeret i byområderne. Men over de senere år har Regeringen arbejdet for, at få Danmark i balance igen gennem udspillet Bedre Balance I og II. Formålet med Bedre Balance II, som fortsætter på initiativerne fra Bedre Balance I, er at fordele statslige arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner over hele Danmark (Statens administration, 2022). Vi vil på baggrund af ovenstående, argumentere for, at konsekvensen af at forbedre de potentielle førstegangskøberes muligheder kan have en negativ påvirkning på de yderområder, som Regeringen forsøger at tilgodese med bl. a. Bedre Balance-udspillene. Forbedringsmuligheder for potentielle førstegangskøbere i Københavns Kommune kan samle flere ressourcer i byen, og dermed modarbejde målet om, at tiltrække arbejdskraft og skabe vækst over hele Danmark. Dermed kan der findes en diskrepans mellem rationalet hos Københavns Kommune, og Regeringen. Hvor Københavns Kommune har et udtalt mål om at skabe plads til alle i Københavns Kommune, vil det fra Regeringens side formentlig være et mål, at ressourcestærke borgere også søger mod andre dele af landet. Retten til at bo i

Københavns Kommune kan således anskues forskelligt, om man ser det fra et kommunalt eller et statsligt niveau. Ovenstående diskussion handlede om, hvorvidt de potentielle førstegangskøbere har ret til at bo i Københavns Kommune. Dette mener vi ikke nødvendigvis, at de har, men vi mener, at det har konsekvenser for Københavns Kommune, hvis de potentielle førstegangskøbere ekskluderes som gruppe. Dette bygger på argumenterne om, at det har konsekvenser for arbejdskraften og diversiteten i Københavns Kommune.

Retten til at eje

I følgende afsnit vil vi diskutere, om de potentielle førstegangskøbere har ret til at eje sin egen bolig i København. Vi vil argumentere for, at de potentielle førstegangskøbere har færre muligheder for at eje sin egen bolig, end ældre generationer har haft som potentielle førstegangskøbere. Hvis vi kigger på de ældre generationer, havde de nemlig flere muligheder for at komme på boligmarkedet, da boligpriser var lavere relativt til lønniveau, end de er aktuelt. De ældre generationer fulgte derfor i højere grad en mulighed for at flytte fra deres barndomshjem og ind i en lejebolig, hvor de havde mulighed for at spare op til en ejerbolig i en tidligere alder end de potentielle førstegangskøbere. Uligheden mellem ældre og yngre generationer

kaldes *generational regression*. Generational regression beskriver hvordan aktuelle yngre generationer oplever en økonomisk tilbagegang set i forhold til ældre generationer. Siden 1940'erne har man fra generation til generation oplevet at blive bedre stillet økonomisk. Men denne tendens er så småt forsvindende. Det skyldes en kombination af faldende indtægter og stigende boligpriser, som gør det sværere for de potentielle førstegangskøbere at blive en del af ejerboligmarkedet (Høi & Laugesen, 2018). Den generationelle regression kan betyde, at gennemsnitsalderen for førstegangskøbere stiger. Konsekvensen ved at gennemsnitsalderen for førstegangskøbere stiger, er at det bliver mere udfordrende at opbygge samme friværdis og formue, som eksempelvis førstegangskøbere i tidligere generationer har været i stand til, fordi de kommer tidligere på ejerboligmarkedet. Ens muligheder for at opbygge en formue og friværdi i ens bolig vil eksempelvis have betydning for de forskellige livsfaser. Et eksempel på dette, kan være når de potentielle førstegangskøbere omtaler hvordan deres præferencer til ens bolig i fremtiden også er påvirket af muligheden for friværdi i ens første bolig.

Man kan argumentere for, at der er en skævvridning mellem generationer. Mens boligejere i bl.a Københavns Kommune i flere år har oplevet, at deres bolig stiger i værdi, er konsekvensen at flere af de potentielle førstegangskøbere oplever, at boligerne

bliver for dyre og lånereglerne bliver strammet. På baggrund af høje prisstigninger i og omkring større byer, herunder København og Århus, er der over årene foretaget forskellige stramninger for nogle grupper. Stramningerne påvirker eksempelvis nogle af de potentielle førstegangskøbere, som ikke har tilstrækkelige økonomiske ressourcer via formue eller indkomst. Stramningerne dækker eksempelvis, at der stilles krav til at låntagere med en gældsfaktor over 4, kun kan kreditgodkendes, hvis de i forvejen har en robust formue (Erhvervsministeriet, 2017). På den ene side vil dette greb have indflydelse på, at husholdningerne med lave indkomster kan låne færre penge, når ikke de har en formue. På den anden side, minimerer gældsfaktoren antallet af sårbare låntagere med høje gældsfaktorer.

De sårbare låntagere vil inkludere de potentielle førstegangskøbere, der eksempelvis ikke har haft tilstrækkelige økonomiske ressourcer til at blive kreditgodkendte. Selvom nogle af de potentielle førstegangskøbere har svært ved at forstå logikken bag disse stramninger, vil vi argumentere for, at stramningerne er med til at dæmpe de potentielle førstegangskøberes sårbarhed overfor boligprisfald og rentestigninger. Det er altså udfordrende at argumentere for, at det er en ret at købe en ejerbolig, og at flere derfor skal have mulighed for at gøre det, på trods af at de

ikke har råd til at betale et eventuelt lån tilbage. Dog har ejerboligen, som vist, en ulighedsskabende egenskab, og indgreb for at sikre en bredere gruppe adgang til ejerboligmarkedet kan formentlig imødegå denne ulighed. Disse greb vil vi diskutere i sidste del.

For at opsummere, vil vi fremhæve, at det har konsekvenser for Københavns Kommune, hvis nogle grupper ekskluderes fra det generelle boligmarked i København. Dette bygger på argumenterne om, at det har konsekvenser for arbejdskraften og diversiteten i Københavns Kommune. Et argument for, at bosætning ikke bør koncentreres i Københavns Kommune er, at vækst og udvikling gennem længere tid har koncentreret sig i byområderne, mens der modsat er områder i Danmark, der oplever afvikling som et resultat af centralisering og urbanisering. Derudover er potentielle førstegangskøberes manglende tilgængelighed til ejerboligmarkedet til dels et resultat af en skævvridning mellem generationer. Konsekvensen af denne skævvridning er bl.a., at de potentielle førstegangskøbere først senere i livet får mulighed for at købe en bolig, hvilket kan betyde, at de først kan opnå en formue og friværdis senere end tidligere generationer har haft mulighed for. Dette kan endvidere påvirke ens muligheder i løbet af ens livsforløb. Mens vi ikke ser ejerboligen, som en ret,

eller som den mest optimale ejerform for alle, har ejerboligen altså en ulighedsskabende effekt, som kun vil blive mere udtalt jo mere adgangen til ejerboliger, bliver begrænset, fordi pristigningerne derved kan forventes at blive større og samlet på færre hænder. På den anden side er stramninger med til at undgå at de potentielle førstegangskøbere gældsætter sig i en grad, som kan have store konsekvenser for de førstegangskøbere. Vi vil i næste diskussionsdel diskutere om ejerboligen aktuelt bør opfattes som en sikker investering.

Diskussion 2 - Kan ejerboligen entydigt opfattes som en sikker investering?

Specialets analyse konkluderer, at de potentielle førstegangskøbere generelt opfatter ejerboligen som en sikker investering. I det følgende vil vi diskutere denne opfattelse både i en historisk og aktuel kontekst.

Opfattelsen af ejerboligen som en sikker investering er, som nævnt, gennemgående for de potentielle førstegangskøbere. Denne opfattelse skal formentlig finde sit ophav i den generelle prisudvikling over de seneste mange år. Set over hele landet er kvadratmeterprisen over de sidste 30 år firdoblet, mens denne

udvikling har været endnu stejlere i Københavns Kommune, ikke modregnet inflation (Boliga, 2022). Prisudviklingen har under de potentielle førstegangskøberes livsforløb således været kraftigt opadgående, kun afbrudt af finanskrisen i 2007. Under finanskrisen var de potentielle førstegangskøbere dog børn, hvilket kan have en indvirkning på i hvor høj grad den farver deres billede af boligmarkedet i dag (jf. analyse). Denne hidtidige generelle positive tendens kan påvirke de potentielle førstegangskøberes syn på ejerboligen som investering. Man kan dog argumentere for, at der er nogle historiske tendenser, som de potentielle førstegangskøbere af samme grunde overser i deres opfattelse af ejerboliger. Først og fremmest gav de fleste interviewdeltagere udtryk for en kort tidshorizont. Den ejerbolig de leder efter, er nemlig ikke én de skal bo i mange år. I stedet vil flere bebo en kommende ejerbolig i en kortere årrække, og derefter flytte videre i et hus uden for København.

Med blik for den historiske prisudvikling kan man argumentere for, at ejerboligen over en 30-årig periode med stor sandsynlighed vil være en god investering. Men i de potentielle førstegangskøberes tilfælde med kortere tidshorisonter er det mere usikkert, fordi man således bliver mere sårbar overfor udsving i prisen, som den historiske udvikling hidtil indikerer, sker med

jævne mellemrum. Man kan således argumentere for, at interviewdeltagerne benytter sig af en logik, der passer til en 30-årig investering, og anvender den på investeringer med kortere tidshorisonter. De potentielle førstegangskøberne trækker på en meget aktuel forståelse af prisudviklingen, for at konkludere, at ejerboligen er en sikker investering. Denne forståelse kan dog argumenteres for, at være lidt begrænset, hvis ikke selektiv. I interviewene gav de således ikke udtryk for, at en eventuel ny krise påvirkede deres overvejelser. Dette er på trods af, at der har været økonomisk recession mindst én gang i årtiet de sidste 50 år (Nielsen, 2017). Flere har forudset og argumenterer for, at en ny krise er på trapperne, blandt andet med henvisning til de kraftigt stigende boligpriser (Dalgaards, 2021 & Sørensen, 2022). Da de fleste af de potentielle førstegangskøbere søger boliger, som de giver udtryk for, at ville ud af igen inden for en kortere årrække, vil de, som nævnt, netop være sårbare over for sådan en krise.

Lise Nytoft Bergmann, boligøkonom og chefanalytiker i Nordea Kredit, udtalte sig i 2021 også om forklaringen bag, at flere førstegangskøbere kommer til. Boligbyrden er nemlig lav set i et historisk perspektiv. Boligbyrden defineres ved, at vise, hvor stor en del af ens disponible indkomst, der går til boligudgifter.

Selvom boligpriserne er høje, er det ifølge Lise Nytoft Bergmann stadig relativt billigt at eje sin egen bolig, og derfor vil flere købe en ejerbolig (Henriques, 2021). Men aktuelt vil boligbyrden for førstegangskøbere være mindre attraktiv, end den historisk lave boligbyrde, som Lise Nytoft Bergmann refererer til. For boligbyrden vil stige i sammenhæng med, at renterne også stiger (Danske Bank, 2022). Omstændighederne og fordelene ved at købe ejerbolig er således ændret. Man kan derfor argumentere for, at den aktuelle kontekst således påvirker mulighederne på boligjagten anderledes, end den kontekst, de potentielle førstegangskøbere refererer til. Det kan således forventes, at deres opfattelse af ejerboligen som en sikker investering ville være anderledes nu, end da vi afholdt vores interviews med dem i start april 2022.

Set i et boligkarrierespæktiv, opfatter de potentielle førstegangskøbere det økonomiske afkast fra en ejerbolig som en mulighed, eller endda som en nødvendighed, for at kunne fortsætte op ad trinene i deres boligkarriere. Deres kendskab til boligmarkedet kan argumenteres for, at være begrænset. Man kan argumentere for, at de potentielle førstegangskøberes opfattelse har nogle forskellige konsekvenser. For det første kan det komme til at have individuelle konsekvenser for interviewdeltagerne, i det de kan komme til at sidde i en bolig, de hverken har råd til at bo

i eller til at sælge. På den anden side kan det have den konsekvens, at de potentielle førstegangskøberes opfattelse af ejerboligen som en sikker investering bidrager til, at trække priserne på ejerboliger opad. Priserne kan således stige, på baggrund af en forventning hos køberen om, at kunne sælge det for endnu mere senere, hvilket førte til sidste finanskrisen (Danmarks Nationalbank, 2022).

Desuden kan man argumentere for, at opfattelsen af ejerboligen som en sikker investering bidrager til, at de potentielle førstegangskøbere ikke forstår logikkerne bag eksempelvis udbetalingskrav og gældsfaktor. Logikkerne bag krav, der gør det sværere at låne penge, skal nemlig være med til at førstegangskøberne ikke får mulighed for at gældsætte sig i sådan en grad, at der er unødvendig stor risiko for, at de bliver teknisk insolvente. Flere af de potentielle førstegangskøbere oplever nemlig, at kravene er ulogiske. Man kan dog argumentere for, at man som lejer er fleksibel og kan opsige sit lejemål, hvis man en dag skulle gå hen og blive arbejdsløs eller lignende, og dermed kan man komme relativt hurtigt ud af en situation, hvor man ikke er i stand til at betale. Hvis man derimod er boligejer, er man både mere sårbar over for sådanne situationer, men også overfor fluktuationer på boligmarkedet. Eksempelvis hvis det resulterer i en situation, hvor man som boligejer bliver teknisk insolvent, hvis ens

gæld overstiger ens formue. Dette er ikke kun et problem for den enkelte låntager, men kan også skabe strukturelle problemstillinger. Hvis for mange ender i en situation, hvor de er teknisk insolvente, har det negative effekter på den nationale økonomi. Dette styrker den statslige interesse for at undgå den situation. Dette så man blandt andet efter finanskrisen i 2007, hvor den danske regering måtte give store hjælpepakker til banksektoren, for at holde hånden under bankerne (Finans Danmark a, 2022).

Overordnet set kan det altså siges, at de potentielle førstegangskøberes syn på ejerboligen, som en sikker investering, formentlig har sit ophav i den udvikling, de har set over de sidste mange år, og at de har oplevet, at tidligere generationer har gjort en god investering. De høje priser på ejerboliger i Københavns Kommune er således både en motivation for at købe en ejerbolig, men udgør samtidig en begrænsning for samme. Der er dog tegn på, at udviklingen ikke er så entydig som de potentielle førstegangskøbere udlægger det som. Især på grund af, at førstegangskøbet for flere af de potentielle førstegangskøbere efter planen er en relativt kortsigtet investering, hvilket gør denne investering formentlig mere risikabel end de potentielle førstegangskøbere giver udtryk for.

Diskussion 3 - Kan udenlandske støtteordninger anvendes i en dansk sammenhæng?

I denne afsluttende diskussion vil vi tage fat i greb, som er målrettet førstegangskøbere og deres adgang til boligmarkedet, i Tyskland, Norge og Finland. Vi vil diskutere om grebene vil kunne indføres i Danmark, og hvorvidt de vil kunne afhjælpe de begrænsninger, de potentielle førstegangskøbere oplever.

Tyskland har fra 1996 til 2005 og siden 2018 haft *Eigeheimzulage*. *Eigeheimzulage* er en direkte støtteordning målrettet førstegangskøbere, og er indkomstafhængig, således at husstande med høje indkomster ikke kan få støtte (Liliegreen, 2019). Det er et direkte økonomisk tilskud, som i Danmark muligvis ville kunne afhjælpe nogle af de økonomiske begrænsninger, som de potentielle førstegangskøbere oplever. Der er dog en risiko ved denne form for tilskud. Ved at give de potentielle førstegangskøbere flere økonomiske ressourcer kan det påvirke, at boligpriserne stiger endnu mere, hvilket ville være en uønsket situation for de potentielle førstegangskøbere, der i forvejen oplever høje priser på ejerboligerne. Ved at støtteordningen er afgrænset til en bestemt, relativt lille gruppe, er det formentlig begrænset hvor stor denne effekt dog ville være. I Tyskland var formålet med støtteordningen at skabe incitament for mere boligbyggeri

(ibid.). I Københavns Kommune bygges der, som nævnt, aktuelt primært, private udlejningsboliger (jf. analysedel 2). En støtteordning, som i tysk sammenhæng, bruges til at stimulere boligbyggeri, kunne i dansk sammenhæng være med til at øge incitamentet for at bygge flere ejerboliger. Eftersom at lånemulighederne for førstegangskøbere har været begrænset, har incitamentet for at bygge flere ejerboliger også været påvirket negativt. Hvis støtteordningen rettet mod førstegangskøbere kunne bidrage til, at der blev bygget flere ejerboliger frem for udlejningsboliger, kunne det hjælpe til at udligne den balance mellem de ejerformer, der bliver bygget nu, som blev fremhævet tidligere i specialet.

I Norge har der historisk været fokus på, at flest muligt skal have mulighed for, at eje deres egen bolig. Derfor har man oprettet Husbanken (Liliegreen, 2019). Husbanken låner penge ud til huskøb med renter, der er lavere end bankernes. For at kunne få et lån i Husbanken skal ens indkomst ligge under en øvre grænse (Nordisk Samarbejde, 2022). Der er altså tale om, at sikre fordelagtige renter til husejere, og dermed ligger det sig op ad det danske realkreditsystem. Den store forskel er, at realkreditsystemet er skabt til at danne ens forhold for alle, mens Husbanken i Norge er målrettet de grupper, der ikke kan få boliglån i banken.

Husbanken har derudover låntypen Startlån, der målrettes førstegangskøbere og individer, der vurderes kritisk at have brug for en bolig. Til dette lån gives også lavere renter end i banksektoren og låntageren kan låne 100% af boligens værdi. Hvis ikke låntageren kan få et stort nok Startlån, kan den pågældende kommune give supplerende støtte (Liliegreen, 2019). Ved at give denne slags fordelagtige lån påvirker man altså fra statslig side, hvem der har råd til at købe deres egen bolig. Der er to principper, der kan diskuteres i relation til denne slags støtte. Første princip handler om at man som nation, ønsker at flest muligt skal eje deres egen bolig. I Norge har dette været et styrende princip for boligpolitikken, mens vi i Danmark har haft fokus på, at skabe forskellige ejerformer til forskellige behov og livssituationer. På den ene side fremhævede Rune Lyngvig Jespersen og Niels Kofoed positive aspekter, både individuelt og strukturelt, ved at individer ejer deres egen bolig. På den anden side skaber 100% belåning af en bolig usikre lån, som man i Danmark har forsøgt at undgå gennem regulering, især efter finanskrisen i 2007. Et perspektiv i denne diskussion er også, at der i Norge kun findes 4% almene boliger mod omkring 20% i Danmark (ibid.). Danmark har således fokuseret på at skabe et udbud af boliger til dem, der ikke kan eller vil eje deres egen bolig, hvor man i Norge har fokuseret på, at flest muligt skal have mulighed for at eje sin bolig.

Det relativt lave antal almene boliger i Norge er således resultat af ønsket om, at få så mange i ejerboliger som muligt, men det lave antal almene boliger kan også være med til at opretholde dette ønske, da alternativerne i Norge måske ikke er så tilgængelige, som eksempelvis de almene boliger er i Danmark.

Det andet princip handler om, hvordan støtte fordeles. I Danmark er grundlæggende institutioner, som realkredit og den almene boligsektor karakteriseret ved at skulle give lige muligheder for alle. Husbanken i Norge er i stedet tildelt en bestemt gruppe med en bestemt mængde ressourcer, og Startlån er specifikt tildelt førstegangskøbere. Direkte støtteordninger findes dog i Danmark, men er i højere grad rettet mod lejere. Blandt andet kan lejere få boligstøtte til lejeboliger, hvis man opfylder nogle kriterier i forhold til indkomst og husleje (Borger.dk, 2022). Finland har en lignende låneordning, som den i Norge, der er målrettet førstegangskøbere, hvor det er muligt at låne 90% af boligens værdi til en rente på 1% inklusive en statslig garanti på de sidste 20% af lånet (Liliegren, 2019). I både Norge og Finland er der således indført fordelagtige lånemuligheder for førstegangskøbere, der direkte påvirker, hvem der har råd til at komme på ejerboligmarkedet. Dette kan også være en mulighed, der ville afhjælpe nogle af de materielle begrænsninger, som de

potentielle førstegangskøbere oplever i form af for få økonomiske ressourcer. Danmark har som nævnt, realkreditsystemet, som ligesom de nævnte støtteordninger i Norge og Finland sikrer lavere renter end banksektoren for låntagerne. Forskellen er dog, at tiltagene i Norge og Finland specifikt tilgodeser førstegangskøbere. Realkreditsystemet i Danmark skal give lige muligheder for alle, hvilket samtidig bidrager til at opretholde de svære vilkår for førstegangskøbere. En mere målrettet støtteordning for førstegangskøbere vil kunne bidrage til at afhjælpe dette. Et argument mod at give fordelagtige låneforhold er, at danskerne er blandt de mest forgældede i verden, og at boligen er den største gældspost, ifølge en rapport udført af Jyske Bank. Derfor kan en overvejelse altså gå på, om svaret er at gældsætte os mere. Samme rapport vist dog også, at majoriteten af denne gæld, ikke overraskende, ligger hos grupperne med høj indkomst (Finans, 2022). Derfor kunne et modargument være, at indgreb målrettet førstegangskøbere, der ikke har de materielle ressourcer til at købe ejerbolig, vil virke udlignende for denne ulighed.

I Danmark har det mest direkte forsøg på, at hjælpe førstegangskøbere på ejerboligmarkedet, været forældre købsordningen. Målet var oprindeligt, at gøre vejen til ejerboligmarkedet lettere for unge førstegangskøbere, men dette havde i stedet modsatte

effekt for nogle førstegangskøbere. Ved at forældre fik mulighed for, at købe en ejerbolig, for at udleje den til deres barn, og eventuelt videresælge den senere til barnet, har det skabt øget konkurrence på ejerboligmarkedet. Ved indførelsen af forældre-købsordningen, skulle førstegangskøbere nemlig ikke længere kun konkurrere med andre førstegangskøbere, men også med forældre, der i højere grad var konkurrencedygtige på boligmarkedet. Vi vil argumentere for, at forældrekøbsordningen bidrager til, at adgangen til boligmarkedet er skævt fordelt. I 2016 foretog Danmarks Statistik en analyse, der viste, at forældre, der gjorde brug af forældrekøbsordningen generelt havde en indkomst og formue langt over landsgennemsnittet (Danmarks Statistik, 2016). Det vil altså sige, at det er dem med ressourcestærke forældre, der kan gøre brug af denne ordning, mens individer med mindre ressourcestærke forældre ikke har samme mulighed. I stedet må de med mindre ressourcer konkurrere med de ressourcestærke forældre. Støtteordningerne i Tyskland og Norge rettet mod netop de mindre ressourcestærke individer.

Opsamlende findes der greb i lande, vi normalt sammenligner os med, som er rettet mod førstegangskøbere. Hvis samme greb blev indført i Danmark, ville det formentlig kunne afhjælpe nogle af de materielle begrænsninger, som de potentielle

førstegangskøbere oplever. Dog er der risiko for at disse greb blot vil øge konkurrencen om boligerne, og dermed drive prisen endnu højere op. På trods af, at vi kigger på lande, der minder om Danmark, må der i den forbindelse tages højde for, at det danske boligmarked har udviklet nogle andre strukturer og greb, og de udenlandske tiltag derfor ikke nødvendigvis vil have den samme effekt i Danmark. Selvom de udenlandske støtteordninger ikke kan overføres direkte til en dansk sammenhæng, vil vi argumentere for, at der er et behov for støtteordninger til de potentielle førstegangskøbere, der ikke har tilstrækkelige økonomiske ressourcer til at komme på ejerboligmarkedet i dag.

Delkonklusion

De tre diskussionsdele har fremhævet, at der er konsekvenser forbundet med at de potentielle førstegangskøbere ikke kan bo i Københavns Kommune og ikke kan eje egen bolig. Konsekvenserne ved at ekskludere dem fra Københavns Kommune er, at sammenhængskraften og arbejdskraften udfordres. Konsekvenser ved at ekskluderer de potentielle førstegangskøbere fra ejerboligmarkedet er, at det bidrager til stigende ulighed mellem generationer og indkomster på ejerboligmarkedet. Men der er også konsekvenser ved at eje sin egen bolig aktuelt, hvorfor at ejerboligen ikke blot skal opfattes som en sikker investering for

de potentielle førstegangskøbere. De potentielle førstegangskøberes korte tidshorisont i en kommende ejerbolig vil kunne indebære, at det er mere risikabelt end sikkert set i lyset af den historiske udvikling på boligmarkedet med jævnlige kriser. Hvis vi kigger mod støtteordninger i nabolande, finder vi nogle tiltag, der kan bidrage til at forbedre de potentielle førstegangskøberes muligheder, hvis de implementeres i Danmark. Mens de udenlandske støtteordninger kan risikere ikke at have den ønskede effekt i Danmark, kan vi konkludere, at der er behov for støtteordninger, der rettes mod førstegangskøbere i dansk sammenhæng, for at skabe mere inklusion for de potentielle førstegangskøbere.

Konklusion

Formålet med dette speciale var, at undersøge hvordan man kan forbedre mulighederne for potentielle førstegangskøbere på det københavnske ejerboligmarked. Vi har undersøgt, hvorfor de potentielle førstegangskøbere ville flytte i ejerbolig i Københavns Kommune, og hvilke individuelle og strukturelle begrænsninger, de potentielle førstegangskøbere har oplevet i forsøget på at købe en ejerbolig. De primære grunde til at de potentielle førstegangskøbere ville flytte i ejerbolig i Københavns Kommune gik på en utilfredshed over deres nuværende boligsituation. Utilfredsheden har særligt omhandlet, at de private udlejningsboliger, som flere boede i, var dyre, samt at lejeboligen er midlertidig og ikke gav mulighed for at skabe en følelse af hjem. De potentielle førstegangskøbere oplever derimod, at ejerboligen er attraktiv, fordi den giver dem mulighed for at skabe et hjem, og samtidig gøre en god investering. En investering, der skal bidrage til at de kan opfylde deres præferencer i en ejerbolig senere i deres livsforløb.

De potentielle førstegangskøbere har oplevet en række individuelle og strukturelle begrænsninger. Førstnævnte udgøres af begrænsede lånemuligheder og et utilstrækkeligt kendskab til boligmarkedet. De strukturelle begrænsninger omfatter dels høje boligpriser og dels et lavt boligudbud og høj efterspørgsel på boliger i Københavns Kommune. Samtidig overser de potentielle førstegangskøbere deres reelle muligheder på boligmarkedet, da deres vilje til at gå på kompromis med præferencer er en begrænsning. Begrænsningerne kan formindskes ved, at boligudbuddet af andels,- almene,- og ejerboliger øges. Men disse er udfordret af nuværende strukturer på boligmarkedet, eksempelvis at der mangler økonomisk incitamentet for at bygge ejerboliger.

Vi konkluderer desuden at udvikling i yderområderne i og omkring Københavns Kommune vil bidrage til at skabe bedre muligheder for de potentielle førstegangskøbere. Udvikling af mere attraktive områder i øvrige dele af Københavns Kommune og omkringliggende områder, kan afhjælpe presset i centrale områder af Københavns Kommune, og samtidig skabe bedre muligheder for, at de potentielle førstegangskøbere vil overveje at købe en ejerbolig i andre områder.

Hvis ikke de potentielle førstegangskøberes muligheder forbedres, kan det have konsekvenser for sammenhængskraften og rekrutteringen af nødvendig arbejdskraft i Københavns Kommune. Det er ligeledes et ulighedsskabende element, hvis ikke de potentielle førstegangskøberes muligheder forbedres, idet færre individer får adgang til de økonomiske fordele, som en ejerbolig giver. Nogle af de potentielle førstegangskøbere opfatter ejerboligen som en sikker investering, og medregner ikke risikoen for prisfald og de dertil følgende konsekvenser. Eftersom de potentielle førstegangskøbere har drømme om at købe en bolig senere i livet, oplever de et behov for at begynde at opbygge en formue i deres nuværende livsfase. Vi foreslår derfor, at de potentielle førstegangskøberes muligheder bør forbedres, som det eksempelvis er set i Norge, Tyskland og Finland, hvor der er ordninger målrettet førstegangskøbere. Aktuelt er der ikke samme støtteordninger i Danmark, som de potentielle førstegangskøbere har mulighed for at gøre brug af. Vi konkluderer, at der er et behov for at overveje lignende støtteordninger i Danmark, der målrettes førstegangskøbere, da det vil bidrage til at forbedre de potentielle førstegangskøberes muligheder for at skabe bedre boligvilkår for dem aktuelt og senere i livet. Dette kan ligeledes bidrage til, at udbedre uligheden mellem tidligere, nuværende og kommende generationer af førstegangskøbere.

BILAGOVERSIGT

Bilagsoversigt

Bilag A-D er interviewguides:

Bilag A) Interviewguide til potentielle førstegangskøbere.

Bilag B) Interviewguide til Rune Lyngvig Jespersen, Københavns Kommune.

Bilag C) Interviewguide til Niels Kofoed, Erhvervsministeriet.

Bilag D) Interviewguide til Frederik Møller Jensen, NREP.

Bilag E-F er interviewopslag og figurer

Bilag E) Interviewopslag til rekruttering

Bilag F) Figurer A-E

Bilag A1-A7 er transskriberinger af interview med de potentielle førstegangskøbere:

Bilag A1) Transskribering af interview med Jakob

Bilag A2) Transskribering af interview med Frida

Bilag A3) Transskribering af interview med Mia

Bilag A4) Transskribering af interview med Emma

Bilag A5) Transskribering af interview med Cecilie

Bilag A6) Transskribering af interview med Simon

Bilag A7) Transskribering af interview med Sarah

Bilag B1, C1, D1 er transskriberinger af ekspertinterview:

Bilag B1) Transskribering af interview med Rune Lyngvig Jespersen, Københavns Kommune.

Bilag C1) Transskribering af interview med Niels Kofoed, Erhvervsministeriet.

Bilag D1) Transskribering af interview med Frederik Møller Jensen, NREP.

LITTERATURLISTE

Litteraturliste

Abrahamsen, K. (27. 1. 2009). *Indland*. Hentet fra Information: <https://www.information.dk/indland/2009/01/koebenhavns-boliger-dyre-laerere-sygeplejersker>

Abramsson, M. (2008). *Housing Careers in a Changing Welfare State - A Swedish Cohort Study*. Routledge.

Abramsson, M. (2012). *Housing Careers*. Elsevier.

Andersen, H. S. (2021). Introduktion og sammenfatning. I H. S. Andersen, *Boligen i samfundet*. Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet.

Andersen, H. T., & Andersen, H. S. (2016). Fra provinsen til forstæderne - vandring og bosætning i København. I O. C. Hans Kristensen, *HAR FORSTADEN EROBRET BYEN?* Byplanhistorisk skrift.

Andersen, L. (18. Juni 2021). *Udvalg skulle hjælpe flere til at kunne låne til andelsbolig, men ligger stille på 7. måned*. Hentet fra FINANS: <https://finans.dk/privatokonomi/ECE13060809/udvalg-skulle-hjaelpe-flere-til-at-kunne-laane-til-andelsbolig-men-ligger-stille-paa-7-maaned/?ctxref=ex>

Arbejdernes Landsbank. (28. 05. 2022). *al-bank.dk*. Hentet fra <https://www.al-bank.dk/privat/bolig/realkreditlaan/laanetyper-hvilket-laan-skal-jeg-vaelge>

Bie, P. (22. 2 2022). *boligsiden.dk*. Hentet fra (<https://www.boligsiden.dk/nyheder/2021/03/foerste-aar-med-corona-bolig-markedet-trodsede-tyngdeloven/>).

Bitsch, A. (17. November 2017). *Nye stramme krav for andelsboliger: Fremover skal du selv have penge op af lommen*. Hentet fra FINANS: <https://finans.dk/privatokonomi/ECE10060785/nye-stramme-krav-for-andelsboliger-fremover-skal-du-selv-have-penge-op-af-lommen/?ctxref=ext>

Bjerring, D. (10. August 2021). *Krav om 25 procent almene boliger i kun otte kommuner*. Hentet fra BYGTEK: <https://bygtek.dk/artikel/byggeri/krav-om-25-procent-almene-boliger-i-kun-otte-kommuner>

BL. (27. Maj 2022). *Husleje*. Hentet fra BL: <https://bl.dk/politik-og-analyser/fakta-og-tal/husleje/>

Blindkilde, T. (25. Januar 2019). *Boligbyggeriet i København slår rekord*. Hentet fra Byens Ejendom: <https://byensejendom.dk/article/boligbyggeriet-i-kobenhavn-slaar-rekord-26637>

Boliga. (22. 2 2022). *boliga.dk*. Hentet fra <https://www.boliga.dk/boligpriser/resultater?area=80001&type=1&data=0>

Borger.dk. (31. 3 2022). *borger.dk*. Hentet fra <https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Boligstoette-oversigt/soeg-boligstoette>

Bourdieu, P. (1992). *Social Space and the Genesis of 'Classes. Language & Symbolic Power - Cambridge: Polity Press*.

Brinkmann, S. (2014). *Individuelle interview og gruppeinterview. I Det kvalitative interview*. Hans Reitzels Forlag.

Bryman, A. (2012). *Social Research Methods 4th Edition*. Oxford: Oxford University Press.

Christoffersen, J. (2021). København »må ikke knække over« - men tømreren, pædagogen og sygeplejersken bor i højere grad andre steder i landet. *Berlingske*.

Dalgaard, M. (2021). Manden, der granskede finanskrisen, slår alarm: Ny krise kan være på vej. *Berlingske*.

Danmarks Nationalbank. (18. 5 2022). *nationalbanken.dk*. Hentet fra <https://undervisning.nationalbanken.dk/projekter/hvad-skete-under-finanskrisen>

Danmarks Statistik. (2016). *Forældrekøb - hvem er de unge? - og forældrene?* Danmarks Statistik.

Danske Bank. (1. 6 2022). Hentet fra <https://danskebank.com:https://danskebank.com/da/news-og-insights/nyhedsarkiv/insights/2021/15102021>

Domea. (27.5 2022). *Hvad er en almen bolig?* Hentet fra Domea: <https://www.domea.dk/soeg-bolig/hvad-er-en-almen-bolig/>

Dybvad, K. (2015). *Udkantsmyten*. People's Press.

Elder, G. H., Johnson, M. K., & Crosnoe, R. (2003). The Emergence and Development of Life Course Theory. I J. T. Mortimer, & M. J. Shanahan, *Handbook of the life course*. Kluwer Academic Publishers.

Erhvervsministeriet. (2017). *Nye retningslinjer for boliglån med i husstande med høj gæld*.

Erhvervsministeriet. (1. Juni 2022). *Finansiel sektor og vækstkapital (område 3)*. Hentet fra em.dk:

<https://em.dk/ministeriet/organisation/departementets-organisation/finansiel-sektor-og-vaekstkapital-omraade-3/>

Finans. (8. Juni 2022). *Danskerne er gode til at optage gæld - og knap så gode til at komme af med den igen*. Hentet fra Finans.dk: <https://finans.dk/annoncering/kviklaan-guide/ECE10814768/danskerne-er-gode-til-at-optage-gaeld-og-knap-saa-gode-til-at-komme-af-med-den-igen/?ctxref=ext>

Finans Danmark (a). (5. 6. 2022). *Bankpakkerne*. Hentet fra finansdanmark.dk: <https://finansdanmark.dk/10-aaret-for-krisen/bankpakkerne/>

Finans Danmark (b). (7. 6 2022). *finansdanmark.dk*. Hentet fra <https://finansdanmark.dk/aktuelle-emner/realkredit/>

Henriques, J. M. (16. 6 2021). De unge strømmer ud på boligmarkedet i Helsingør. *Helsingør Dagblad*.

Holmgaard, J. H. (22. 2 2022). *dst.dk*. Hentet fra <https://www.dst.dk/da/Statistik/nyheder-analyser-publ/bagtal/2021/2020-06-03-rekordmange-kom-ind-paa-boligmarkedet-i-2020>

Holtug, N. (25. 3 2022). *Den Store Danske*. Hentet fra Empirisme: https://denstoredanske.lex.dk/empirisme?gclid=Cj0KCQjw0PWRBhDKARIsAPKHFGj2mNw1Ud5jtWp-Vaugp9og_Ykvkw_DXmLUXentP9XF0tLBmnLZKFQaApAYE-ALw_wcB

Høi, P., & Laugesen, M. (2018). Den uheldige generation har fået nok. *Berlingske*.

Indenrigs og boligministeriet. (3. 6 2022). *im.dk*. Hentet fra <https://im.dk/arbejdsomraader/kommunal-og-regionaloekonomi/kommunale-opgaver-og-struktur/kommunalreformen-i-2007>

Jensen, M. (22. 2 2022). *dr.dk*. Hentet fra <https://www.dr.dk/nyheder/penge/buldrende-boligmarked-presser-foerstegangskoebere-saadan-faar-du-en-fod-indenfor>

Jørgensen, K. P. (2010). *Ledighed og ejerboligpriser*. Hentet fra https://www.djoef-forlag.dk/openaccess/oep/filles/2010/4_2010/4_2010_3.pdf.

Jørgensen, A & Andersen, H.T. 2014: *Boligforhold. I: B. Greve, A. Jørgensen & J. Elm Larsen (red.) 2014: Det danske samfund. København: Hans Reitzels Forlag*

KAB. (18. 5 2022). <https://www.kab-bolig.dk>. Hentet fra <https://www.kab-bolig.dk/om-kab>

Kjeldtoft, S. (11. 7 2016). "København bliver en by for de rige - sådan er det bare". *Information*.

Kvale, S., & Brinkmann, S. (2015). *Interview - det kvalitative forskningsinterview som håndværk 3. udgave*. Hans Reitzels Forlag.

Københavns Kommune. (2019). *Københavns Kommuneplan 2019*. København: Københavns Kommune. Hentet fra [kk.dk: https://www.kk.dk/sites/default/files/2021-10/kommuneplan_19_endelig_07.pdf](https://www.kk.dk/sites/default/files/2021-10/kommuneplan_19_endelig_07.pdf)

Københavns Kommune. (20. 2 2021). *Status på København 2021*. Hentet fra <https://www.kk.dk/sites/default/files/2021-10/Status%20på%20København%202121.pdf>

Københavns Kommune. (2018). *Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København*. Københavns Kommune - økonomiforvaltningen.

Landsbyggefonden. (27. Maj 2022). *Nybyggeri*. Hentet fra LBF: <https://lbf.dk/stoette/nybyggeri/>

Liliegreen, C. (2019). *Boligejere på støtten*. Hentet fra Boligøkonomisk Videnscenter: https://www.bvc.dk/almen-formidling/boligejere-paa-stoetten?fbclid=IwAR2E_yL-zOGi86V4MVXMPZWbtUnBd3JK-vz8AlqBqhalERAp7eQv9AqZGy8o

Lønstrup, D. (22. 2 2022). *politiken.dk*. Hentet fra <https://politiken.dk/forbrugogliv/art8168102/Alt-vil-gå-hårdest-ud-over-forstegangskøbere-der-ikke-har-penge-med-fra-et-salg>

Mortimer, J. T., & Shanahan, M. J. (2003). *The Handbook of the Life Course*. Kluwer Academic Publishers.

Müller, M. (6. 1 2022). *zetland.dk*. Hentet fra <https://www.zetland.dk/historie/soGPmJ9l-a8yvaALq-4d5bd>

Nielsen, J. S. (2017). Den globale økonomi har dykket hvert årti siden 1970. I år er det ti år siden, finanskrisen ramte os. *Information*.

Nielsen, P., & Buch-Hansen, H. (2012). Kritisk realisme. I S. Juul, & K. Pedersen, Samfundsvidenskabernes videnskabsteori: En indføring (s. 277-318). København: Hans Reitzels Forlag.

NREP. (9. 2 2022). *nrep.dk*. Hentet fra <https://nrep.dk/projekter/tingbjerg/>

NREP. (1. 6 2022). *Boliger*. Hentet fra NREP.dk: <https://nrep.dk/segmenter/boliger/>

Özüekren, A. S., & Kempen, R. v. (2010). *Housing Careers of Minority Ethnic Groups: Experiences, Explanations and Prospects*. Routledge

Plushusene. (28. 5 2022). *plushusene.dk*. Hentet fra <https://plushusene.dk/bofaellesskabet-i-hedehusene/vaelg-bolig-i-hedehusene/>

Realkredit Danmark. (3. Juni 2022). *Hvad er et forældre køb*. Hentet fra rd.dk: <https://rd.dk/kundeservice/faq-and-guides/faq/hvad-er-et-foraeldrekoeb>

Realmæglerne. (30. 5 2022). Hentet fra <https://via.ritzau.dk/:https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/forstegangskobere-kan-ikke-lane-penge-til-bolig>

Retsinformation. (5. Juni 2022). *Bekendtgørelse af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber*. Hentet fra *Retsinformation.dk*: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2018/1231>

Ritzau. (22. 2 2022). *ritzau.dk*. Hentet fra <https://via.ritzau.dk/pressemeddelelse/forstegangskobere-kan-ikke-lane-penge-til-bolig?publisherId=13559959&releasId=13608565>

Sommer, A. L., Koch, C., & Widmann, P. (25. marts 2022). *Den Store Danske*. Hentet fra Rationalisme: <https://denstoredanske.lex.dk/rationalisme>

Statens administration. (3. 6 2022). Hentet fra statens-adm.dk: <https://statens-adm.dk/om-os/om-statens-administration/rejsen-fra-koebenhavn-til-hjoerring/bedre-balance-ii/>

Stender, M. (2017). Ligustermentalitet og landsbydrømme i storbyen. I H. Kristensen, & O. Christiansen, *Har forstaden erobret byen?* Dansk Byplanlaboratorium.

Søe, C.-E. (22. 2 2022). *tv2.dk*. Hentet fra (<https://nyheder.tv2.dk/samfund/2021-05-15-boligpriserne-er-ikke-kun-paa-himmelflugt-i-danmark-7-procent-stigning-blandt>).

Sørensen, S. M. (23. April 2022). *Ejendomsmæglere forventer faldende boligpriser det kommende år*. Hentet fra Boligsiden: <https://www.boligsiden.dk/nyheder/boligpriser/ejendomsmaeglere-forventer-faldende-boligpriser-det-kommende-aar/>

Sørensen, K. F. (16. August 2021). *Byggeriet af almene boliger halter langt efter ambitionsniveauet*. Hentet fra Fagbladet Boligen: <https://fagbladetboligen.dk/alle-nyheder/2021/august/byggeriet-af-almene-boliger-halter-langt-efter-ambitionsniveauet/>

Valentin, K. (8. 9 2021). *Boligpriser stiger i hele verden*. Hentet fra Finanshus.dk: <https://www.finanshus.dk/makroekonomi/boligpriser-stiger-i-hele-verden/>

Vestergaard, H. (2004). Boligpolitik i velfærdsstaten. I N. Ploug, I. Henriksen, & N. Kærgård, *Den danske velfærdsstats historie*. Socialforskningsinstituttet.

Wad, P. (2015). I M. Hviid Jacobsen, K. Lippert-Rasmussen, & P. Nedergaard, *Videnskabsteori: I statskundskab, sociologi og forvaltning* (s. 365-394). København: Hans Reitzels Forlag.

Wingens, M., Valk, H.D., Windzio, M., & Aybek, C. (2011). *The Sociological Life Course Approach and Research on Migration and Integration*. Springer Netherlands.

Østergaard, C. (10. November 2014). *Indland*. Hentet fra DR: <https://www.dr.dk/nyheder/regionale/hovedstadsomraadet/overborgmester-koebenhavn-knaekker-uden-nye-billige-boliger>