

NOTAT

Dato: 13. juli 2015
Kontor: Boligøkonomi
Sagsnr.:
Sagsbeh.: CDH
Dok id: 604742

Boliger og boligtyper i USA og Danmark

Boligforsyning og befolkning i USA og Danmark

Målt på antallet af personer per bolig er bogligstandarden generelt set højere i Danmark end i USA, men indenfor USA's grænser kan der være store forskelle mellem staternes og byernes boligstandard. I alt findes der 115,8 mio. boliger i USA. Med en befolkning på 316.497.531 pr. 1. juli 2013¹ giver dette 2,73 personer per bolig for USA som helhed. New York City har en befolkning på 8.405.837 pr. 1. juli 2013² mens der i alt findes 4,3 mio. boliger i New York City, det giver 1,95 personer per bolig. Til sammenligning findes der 2,77 mio. boliger i Danmark pr. 2014, og befolkningstallet i 4. kvartal 2014³ var 5.655.750, dette giver 2,00 personer per bolig.

Af de 115,8 mio. boliger i USA er 75,7 mio. ejerboliger (beboet af ejeren), svarende til 65 procent, mens 40,2 mio. boliger er udlejningsboliger (beboet af en lejer), svarende til 35 procent. Af de 4,3 mio. boliger i New York City er de 1,9 mio. ejerboliger, mens 2,4 mio. er udlejningsboliger. Dette betyder, at fordelingen i New York City er 44 procent ejerboliger og 56 procent udlejningsboliger.

Til sammenligning findes der i alt 2,77 mio. boliger i Danmark pr. 2014, af disse var 1,4 mio. ejerboliger, svarende til 50 procent af boligmassen. Samtidig findes der omkring 519.000 private udlejningsboliger og 508.000 almene boliger, således at der i alt er godt 1 mio. udlejningsboliger, svarende til 37 procent af alle boliger. Desuden findes der godt 205.000 andelsboliger, 114.000 ældreboliger m.v. og 28.000 kollegieboliger.

Boliger i Danmark og USA fordelt efter boligtype

Boligtype/ område	Ejerboliger	Andels- boliger	Privat udlejning	Almene boliger	- udlejning i alt	Ældre- og plejeboliger m.v.	Kollegie- boliger m.v.	I alt
USA	75.650.000 (65 %)				40.201.000 (35 %)			115.852.000 (100 %)
New York City	1.910.800 (44 %)				2.394.000 (56 %)			4.304.800 (100 %)
Danmark	1.400.803 (50 %)	205.438 (7 %)	519.028 (19 %)	507.696 (18 %)	1.026.724 (37 %)	113.864 (4 %)	28.065 (1 %)	2.774.894 (100 %)

Kilde: Danmark: Boligstat.dk (MBBL), USA: American Housing Survey på Census.gov

Anm: Data vedrører år 2014 for Danmark og år 2013 for USA.

¹ Estimat, kilde: US Census Bureau.

² Estimat, kilde: US Census Bureau.

³ Kilde: Danmarks Statistik.

Beskrivelse af boligformer i USA:

- Ejerboliger (owner occupation) kan i USA både være enfamilieshuse, kæde-, række- eller dobbelthuse samt ejerlejligheder (boliger i etageboligbebyggelser). I ejerlejligheder, kaldet condominiums, har den enkelte ejer skødet (title deed) på den enkelte lejlighed, til forskel fra cooperatives som beskrives nedenfor. Ejeren af en condominium har brugsret til fællesarealer som trappeopgang mv.
- Andelsboligformen (cooperatives) i USA har mange ligheder med danske andelsboliger.. Andelsboligforeningen ejer ejendommen, og beboerne/medlemmerne betaler hver måned en afgift til at dække de fælles løbende omkostninger. Nogle andelsboliger handles uden maksimalpriser, mens limited-equity housing cooperatives har interne regler for, hvilken pris andelen må overdrages til⁴. I offentlige statistikker bliver cooperatives betragtet som ejerboliger⁵.
- Den private udlejningssektor (private renting) i USA omfatter både udlejede ejerboliger samt ejendomme opført til udlejning. Det estimeres⁶, at 54 procent af de private udlejningsboliger er ejet af privatpersoner, 24 procent er ejet af partnerskaber, 13 procent er ejet af virksomheder, 5 procent er ejet af cooperativer mens 4 procent er ejet af andre. Størstedelen af den private udlejningssektor i USA er ikke reguleret – hverken med hensyn til huslejeniveau eller beskyttelse af lejer. Men reguleringen varierer fra stat til stat og navnlig New York, Washington D.C. og Los Angeles har forskellige grader af huslejeregulering⁷.
- Public housing blev introduceret i hele USA med boligloven fra 1937 (Housing Act of 1937). Før denne lov havde nogle byer, f.eks. New York City, haft deres egne programmer for offentligt ejede lejeboliger til "arbejderklassen", specielt målrettet dem, der blev arbejdsløse efter den store depression. Efter anden verdenskrig blev det økonomisk muligt for flere og flere at erhverve sig en ejerbolig. Det betød blandt andet, at public housing efterhånden kun blev beboet af de befolkningsgrupper, som ikke havde råd til en ejerbolig. Senere programmer fra U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) har medfinansieret at private virksomheder har opført støttede boliger. I løbet af 1970'erne og 1980'erne bevægede HUD sig væk fra tilskud til nybyggeri og over imod tilskud til huslejen til vanskeligt stillede personer og familier. Støtten gives i form af housing vouchers ("bolig -check"), som modtageren kan bruge til at betale huslejen i en privat udlejningsbolig⁸. Lokale offentlige administrationer (byer

⁴ Kilde: <http://coophousing.org/resources/owning-a-cooperative/buying-into-a-housing-cooperative/#paragraph1>

⁵ Kilde: U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), http://www.huduser.org/portal/glossary/glossary_t.html

⁶ P. 81, Malpezzi, S. (2011), Private renting in the United States I Towards a sustainable private rented sector, redigeret af Scanlon og Kochan.

⁷ P. 86, Malpezzi, S. (2011), Private renting in the United States I Towards a sustainable private rented sector, redigeret af Scanlon og Kochan.

⁸ P. 5, Stoloff, J.A. (2004), A Brief History of Public Housing, U.S. Department of Housing and Urban Development.

og stater) har også finansieret og bygget public housing⁹. Ifølge U.S. Department of Health and Human Services findes der i år 2012 i alt 1,7 mio. sengepladser på plejehjem i USA med i gennemsnit 1,4 mio. beboere¹⁰. Næsten 70 procent af alle plejehjem i USA ejes af virksomheder som driver dem på markedsvilkår, mens omkring 25 procent er ejet af non-profit organisationer. De resterende 6 procent af plejehjemmene er ejet af det offentlige¹¹. Ifølge samme kilde er 63 procent af plejehjemspladserne finansieret af offentlige midler via Medicaid mens 14 procent af pladserne er finansieret af offentlige midler via Medicare, de resterende 22 procent er finansieret af private midler. Der findes desværre ikke et tilsvarende overblik over antallet af studieboliger i USA, som ofte er knyttet til de enkelte universiteter og uddannelsesinstitutioner.

⁹ P. 12, Stoloff, J.A. (2004), A Brief History of Public Housing, U.S. Department of Housing and Urban Development.

¹⁰ U.S. Department of Health and Human Services, Long-Term Care Services in the United States: 2013 Overview, Vital and Health Statistics, December 2013

¹¹ The Kaiser Commission on Medicaid and the Uninsured, Overview of Nursing Facility Capacity, Financing and Ownership in the United States in 2011, <https://kaiserfamilyfoundation.files.wordpress.com/2013/06/8456-overview-of-nursing-facility-capacity.pdf> , juni 2013