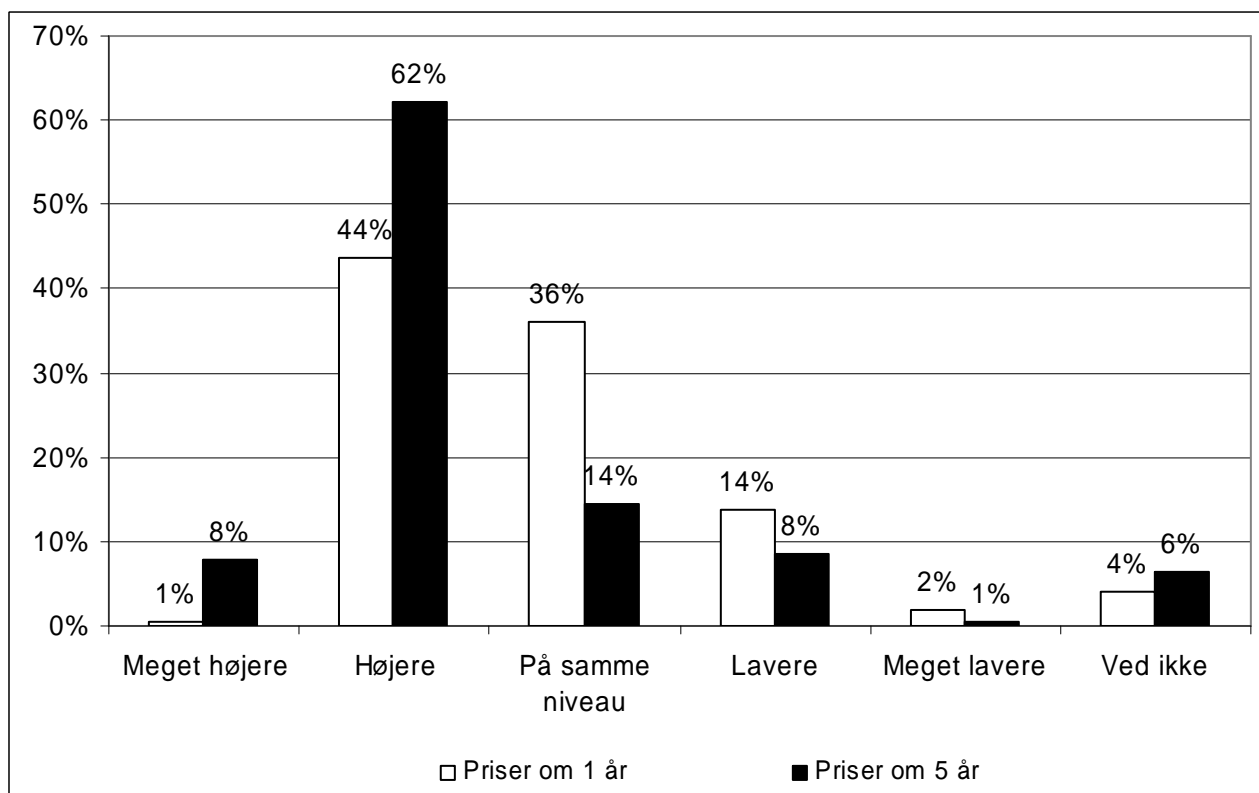


Boligøkonomisk Videncenters undersøgelser af danskerne og boligøkonomien

foretaget af Danmarks Statistik maj 2010



1. Indledning

Dette notat danner baggrund for beskrivelsen af den spørgeskemaundersøgelse, som Boligøkonomisk Videncenter har fået gennemført af Danmarks Statistik i perioden fra 1. til 16. maj 2010.

Formålet med dette notat er at give en fuld beskrivelse af de svar der er givet i spørgeskemaundersøgelsen. Derudover er der for nogle spørgsmål udarbejdet krydstabeller hvor svarene er fordelt på udvalgte baggrundsvariable.

Konklusioner fra undersøgelsen er desuden optrykt i nyhedsbrev nr. 2, juni 2010

Hovedkonklusioner fra undersøgelsen

Undersøgelsen er gennemført i forbindelse med Danmarks Statistiks Omnibusundersøgelse i maj måned 2010. 1.408 personer blevet kontaktet, af dem er der gennemført interview med 865 personer, hvilket svarer til en besvarelsesprocent på 61. Generelt er der dog en lidt lavere svarprocent for aldersgruppen mellem 20 og 29 år.

Sammenlignet med den forrige undersøgelse i januar 2010 er der umiddelbart flere som angiver, at de tror på højere boligpriser, både på kort og på langt sigt i denne undersøgelse fra maj måned. Årsagen til prisforventningerne lader dog til ikke at have ændret sig fra forrige undersøgelse til denne undersøgelse, flest danskere lægger stadig udviklingen i boligpriserne de seneste 6 måneder til grund når de danner forventningen til boligpriserne om et år.

I denne undersøgelse er der også inkluderet spørgsmål om økonomiske kriser. 66 procent af de adspurgte tror at krisen kan gentage sig indenfor de efterfølgende 10 år, og 59 procent af de over 40 årige angiver at de i høj eller nogen grad kan huske krisen efter "Kartoffelkuren" i 1986.

Et andet nyt spørgsmål stilles til beboere i ejerboliger eller andelsboliger og omhandler hvorvidt gælden i deres bolig overstiger en mulig salgspris, svarende til at de er teknisk insolvente. Kun 7 procent af de adspurgte svarer at de er teknisk insolvente.

19 procent af respondenterne har i løbet af de seneste 3 måneder overvejet at købe eller sælge bolig, i forrige undersøgelse var det 20 procent af respondenterne som havde gjort det. 42 procent af respondenterne har undersøgt priser på boliger i Danmark, det adskiller sig ikke fra forrige undersøgelse. Dog har flere ejere af ejerboliger fået deres bolig vurderet indenfor de seneste 3 måneder, i forrige undersøgelse var det 10 procent som havde det, i denne undersøgelse er det 15 procent.

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	2
Hovedkonklusioner fra undersøgelsen	2
Figur- og tabeloversigt	3
2. Undersøgelsen og respondenterne	4
3. Forventning til boligpriseres udvikling	5
4. Krisen	9
5. Teknisk insolvent	10
6. Overvejer køb og salg af bolig	11
Handlinger i forbindelse med overvejelse af køb eller salg	12

Figur- og tabeloversigt

Tabel 2.1 Besvarelsesprocent	4
Tabel 3.1 Fordeling af svar på forventninger til boligpriser fordelt på aldersgrupper	6
Tabel 3.2 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	7
Tabel 3.3 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	7
Tabel 3.4 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	7
Tabel 3.5 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	7
Tabel 3.6 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	7
Tabel 3.7 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	7
Tabel 3.8 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	8
Tabel 3.9 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	8
Tabel 4.1 Når den nuværende krise er overstået, tror du så at en lignende krise kan ske indenfor de efterfølgende 10 år?	9
Tabel 4.2 Kan du huske krisen efter "Kartoffelkuren"?	9
Tabel 5.1 Oplever du at gælden i din bolig er højere end en mulig salgspris?	10
Tabel 6.1 Har du inden for de seneste 3 måneder undersøgt priserne for boliger i Danmark?	11
Tabel 6.2 Har du inden for de seneste 3 måneder gjort et eller flere af følgende. Fået din egen (andels) bolig vurderet	11
Tabel 6.3 Har du inden for de seneste 3 måneder gjort et eller flere af følgende. Fået din egen (ejer) bolig vurderet	11
Tabel 6.4 Har du inden for de seneste 3 måneder overvejet at købe eller sælge bolig?	12
Tabel 6.5 Kontaktet en ejendomsmægler i forbindelse med køb eller salg af bolig?	12
Tabel 6.6 Kontaktet et realkreditinstitut i forbindelse med køb eller salg af bolig?	12
Tabel 6.7 Kontaktet en bank i forbindelse med køb eller salg af bolig?	12
Tabel 6.8 Søgt efter bolig på internettet?	12
Tabel 6.9 Søgt efter bolig i avis?	13
Figur 2.1 Svarprocent for aldersgrupperne	4
Figur 3.1 Hvor tror du at priserne på et almindeligt parcelhus i Danmark ligger om et år, sammenlignet med i dag?	5
Figur 3.2 Hvor tror du at priserne på et almindeligt parcelhus i Danmark ligger om fem år, sammenlignet med i dag?	6
Figur 3.3 Hvad tænker danskerne på når de udtaler sig om deres forventninger til huspriserne om et år, maj og januar	8

2. Undersøgelsen og respondenterne

I Forventningsundersøgelsen II maj 2010 er der 1.408 personer blevet kontaktet, af dem er der gennemført interview med 865 personer, hvilket svarer til en besvarelsesprocent på 61.

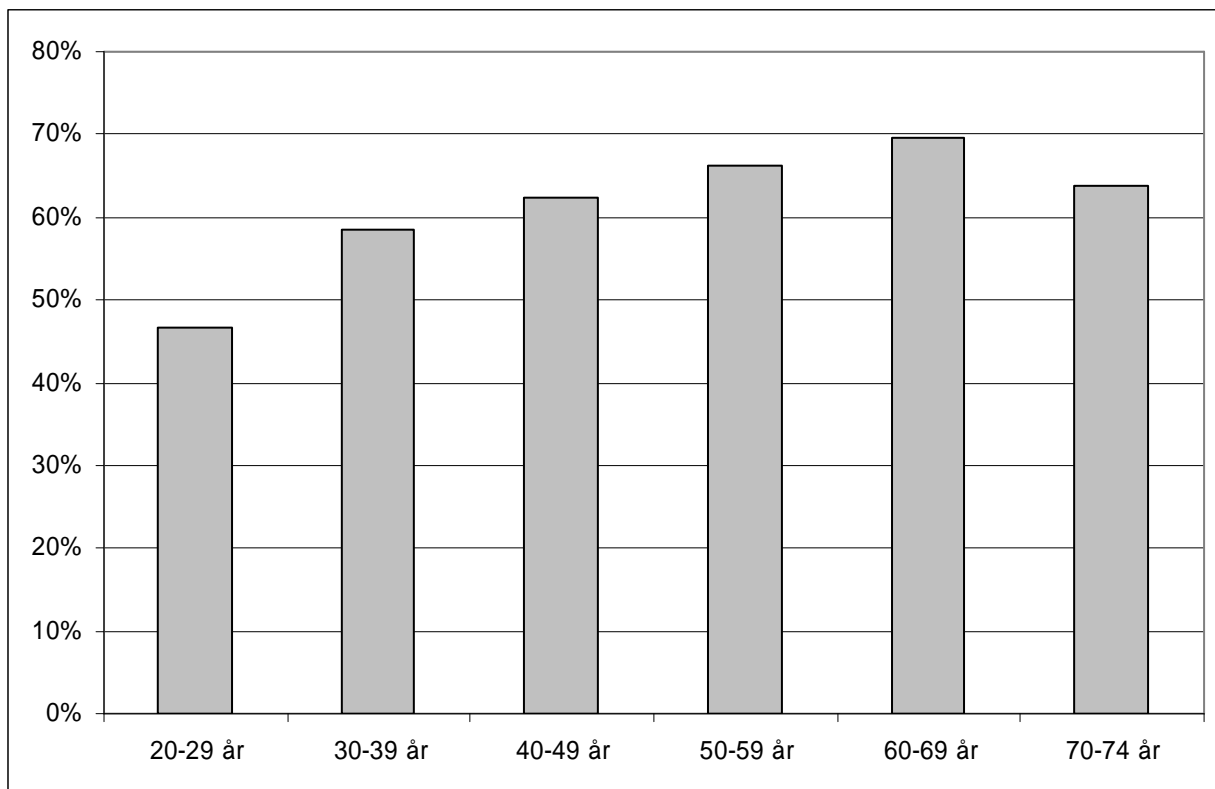
Tabel 2.1 Besvarelsesprocent

Besvarelsesprocent og bortfald	Antal	Procent
Interview	865	61%
Intet svar	231	16%
Nægter	155	11%
Øvrigt bortfald	135	10%
Ikke fundet telefonnummer	22	2%
I alt	1.408	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010

Det lader til at svarprocenten er lavere for aldersgruppen mellem 20 og 29 år.

Figur 2.1 Svarprocent for aldersgrupperne

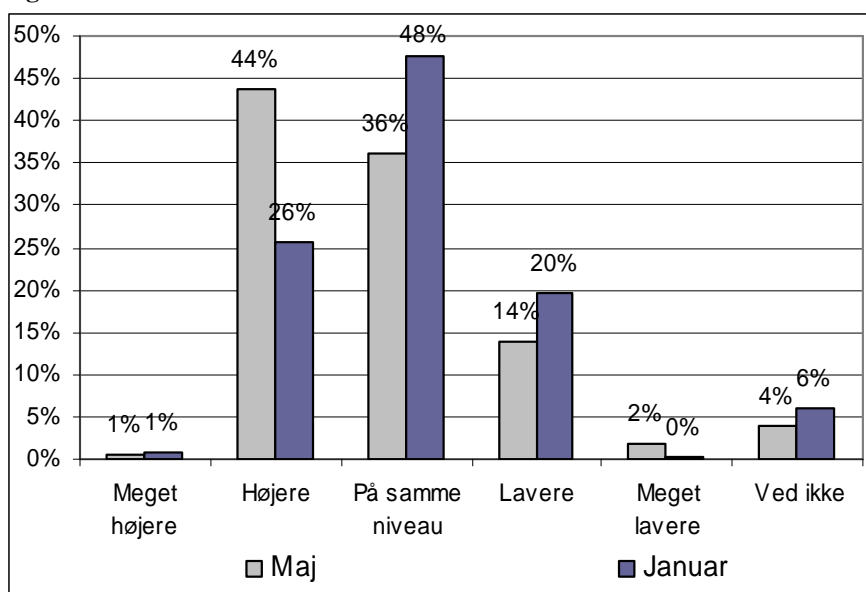


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010

3. Forventning til boligprisernes udvikling

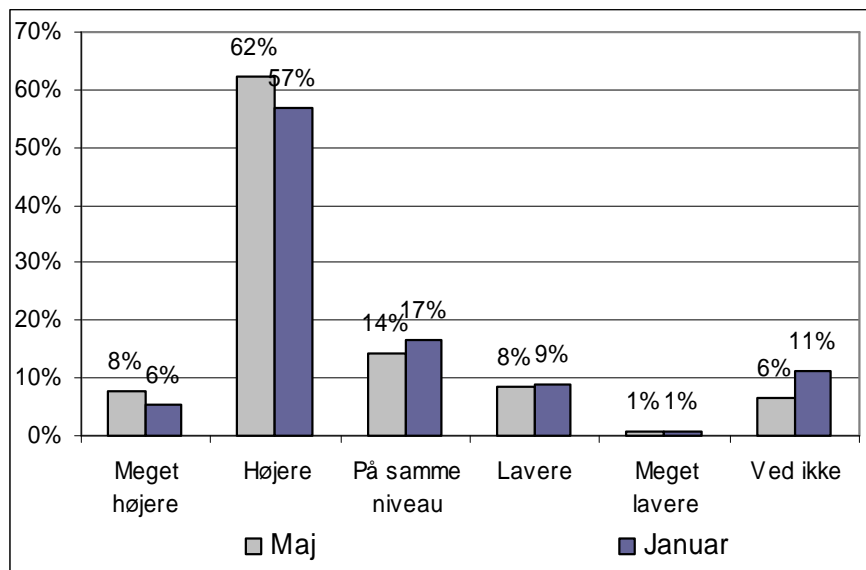
På kort sigt (1 år) forventer danskerne overordnet højere priser eller priser på samme niveau som nu. På længere sigt (5 år) forventer et flertal af befolkningen at prisen på et almindeligt parcelhus er højere end i dag. Fordelingen af svar kan ses i nedenstående figurer. På det længere sigt er der også en lidt større usikkerhed om prisudviklingen, udtrykt ved at 6 procent har svaret "ved ikke" til dette spørgsmål.

Figur 3.1 Hvor tror du at priserne på et almindeligt parcelhus i Danmark ligger om et år, sammenlignet med i dag?



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Vidensundersøgelse I januar 2010 og Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A1 og A10

Figur 3.2 Hvor tror du at priserne på et almindeligt parcelhus i Danmark ligger om fem år, sammenlignet med i dag?



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Vidensundersøgelse I januar 2010 og Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A1 og A10

Sammenlignet med den forrige undersøgelse i januar 2010 er der umiddelbart flere som angiver, at de tror på højere boligpriser, både på kort og på langt sigt. Hvor nettotallet for undersøgelsen i januar var 3,4 er nettotallet for undersøgelsen i maj 13,6 på 1-års sigt. Desuden er der færre som føler sig usikre på prisudviklingen på langt sigt, i forrige undersøgelse var det 11 procent af respondenterne som svarede "ved ikke" til prisudviklingen på 5 års sigt.

Tabel 3.1 Fordeling af svar på forventninger til boligpriser fordelt på aldersgrupper

Holdning til boligpriser om et år / Alder	Meget højere	Højere	På samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettotal
20-29 år	0%	5%	4%	2%	0%	1%	13%	7,73
30-39 år	0%	6%	6%	2%	0%	0%	15%	12,60
40-49 år	0%	9%	8%	4%	0%	1%	21%	10,66
50-59 år	0%	9%	8%	3%	0%	1%	22%	13,56
60-69 år	0%	11%	9%	2%	0%	1%	23%	19,39
70-74 år	0%	3%	2%	1%	0%	1%	7%	17,24
Alle	1%	44%	36%	14%	2%	4%	100%	13,63

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A1

Alle aldersgrupper er blevet mere optimistiske siden sidste forventningsundersøgelse i januar måned.

Men hvad bygger befolkningen så deres forventninger til de fremtidige boligpriser på? De fleste danskere bygger deres forventninger på prisudviklingen for boliger det seneste halve år. Dette er også kendt som adaptive forventninger. En stor gruppe lægger også Danmarks økonomiske situation til grund, mens de færreste bygger deres forventninger på udtalelser fra banker, ejendomsmæglere eller realkreditinstitutter.

Tabel 3.2 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

Prisudviklingen det seneste halve år	Antal	Procent
Ja	624	76%
Nej	189	23%
Ved ikke	8	1%
I alt	821	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A2

Tabel 3.3 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

Renteudviklingen	Antal	Procent
Ja	370	45%
Nej	438	53%
Ved ikke	13	2%
I alt	821	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A.3

Tabel 3.4 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

Danmarks økonomiske situation?	Antal	Procent
Ja	546	67%
Nej	260	32%
Ved ikke	14	2%
I alt	820	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A.4

Tabel 3.5 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

Økonomiske eksperters udtalelser?	Antal	Procent
Ja	292	36%
Nej	512	63%
Ved ikke	15	2%
I alt	819	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A.5

Tabel 3.6 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

Familie/Venner/Bekendtes udtalelser om boligpriser?	Antal	Procent
Ja	247	30%
Nej	558	68%
Ved ikke	14	2%
I alt	819	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A.6

Tabel 3.7 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

Din bank/bankrådgivers breve og/eller udtalelser?	Antal	Procent
Ja	125	15%
Nej	682	83%
Ved ikke	12	1%
I alt	819	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A.7

Tabel 3.8 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

Din ejendomsmæglers annoncer og udtalelser?	Antal	Procent
Ja	182	22%
Nej	624	76%
Ved ikke	13	2%
I alt	819	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A.8

Tabel 3.9 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

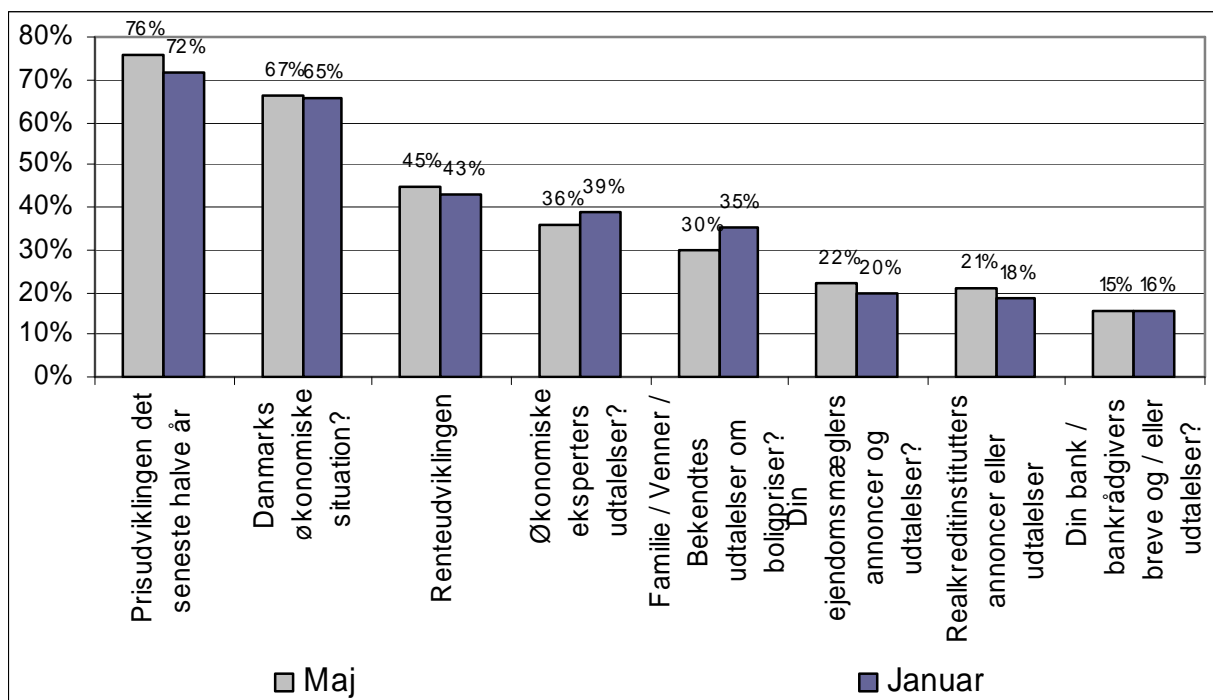
Realkreditinstitutters annoncer eller udtalelser?	Antal	Procent
Ja	169	21%
Nej	637	78%
Ved ikke	13	2%
I alt	819	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål A.9

Det har været muligt at angive mere end en kilde.

Ved den forrige undersøgelse var fordelingen af begrundelser nogenlunde den samme som i maj måned.

Figur 3.3 Hvad tænker danskerne på når de udtaler sig om deres forventninger til huspriserne om et år, maj og januar



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse I januar 2010 og II maj 2010 Spørgsmål A2-A9

4. Krisen

Som et nyt tiltag har Boligøkonomisk Videncenter i den anden forventningsundersøgelse inkluderet spørgsmål om økonomiske kriser.

For det første er der spurgt ind til, om respondenterne kan forestille sig at en lignende krise vil kunne ske igen (Når den nuværende krise er overstået, tror du så at en lignende krise kan ske indenfor de efterfølgende 10 år?).

Tabel 4.1 Når den nuværende krise er overstået, tror du så at en lignende krise kan ske indenfor de efterfølgende 10 år?

Kan krisen gentage sig?	Antal	Procent
Ja	560	66%
Nej	273	32%
Nægter at svare	1	0%
Ved ikke	19	2%
I alt	853	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj Spørgsmål A11

Det lader til at danskerne i overvejende grad regner med at krisen kan gentage sig engang i fremtiden.

For at undersøge hvor lang tid en krise har effekt i befolkningens bevidsthed er der spurgt ind til hvorvidt krisen efter "Kartoffelkuren" huskes.

Tabel 4.2 Kan du huske krisen efter "Kartoffelkuren"?

Kan du huske krisen efter "Kartoffelkuren"?	Antal	Procent
I høj grad	189	31%
I nogen grad	168	28%
I mindre grad	163	27%
Slet ikke	83	14%
Nægter at svare	1	0%
Ved ikke	3	0%
I alt	607	100%

Anm.: Spørgsmålet er stillet til respondenter over 40 år.

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj Spørgsmål A12

Befolkningen over 40 år har ikke glemt krisen efter "Kartoffelkuren" i 1986, i alt 59 procent angiver at de i høj eller nogen grad kan huske den krise.

5. Teknisk insolvent

Et andet nyt tiltag i den anden forventningsundersøgelse er spørgsmål til beboere i andels- eller ejerboliger angående om de er teknisk insolvente. Spørgsmålet er formuleret således: Oplever du at gælden i din bolig er højere end en mulig salgspris?

Tabel 5.1 Oplever du at gælden i din bolig er højere end en mulig salgspris?

Teknisk insolvent	Antal	procent
Ja	49	7%
Nej	598	90%
Nægter at svare	2	0%
Ved ikke	14	2%
I alt	663	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj Spørgsmål B0

Ud af de 663 respondenter i andels- eller ejerbolig er der 49 som angiver at deres gæld i boligen er højere end salgsprisen, det svarer til 7 procent.

6. Overvejer køb og salg af bolig

Forventningerne til boligmarkedets udvikling kan også have betydning for hvornår befolkningen overvejer at købe eller sælge bolig. Specielt førstegangskøberne er vigtige i den forbindelse, da de ofte kan udsætte købet hvis priserne er faldende, eller hvis priserne har nået et så højt niveau at det ikke er muligt for dem at købe en ejerbolig.

Hele 42 procent har indenfor de seneste tre måneder undersøgt priserne for boliger i Danmark, blandt ejere af andelsbolig har 16 procent fået deres bolig vurderet indenfor de seneste 3 måneder, for ejerboliger er tallet 15 procent.

Tabel 6.1 Har du inden for de seneste 3 måneder undersøgt priserne for boliger i Danmark?

Undersøgt priser	Antal	Procent
Ja	359	42%
Nej	492	58%
Nægter at svare	1	0%
Ved ikke	1	0%
I alt	853	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.1

I forrige forventningsundersøgelse var der til sammenligning 41 procent som indenfor de seneste 3 måneder havde undersøgt priserne for boliger i Danmark.

Tabel 6.2 Har du inden for de seneste 3 måneder gjort et eller flere af følgende. Fået din egen (andels) bolig vurderet

Fået andelsbolig vurderet	Antal	Procent
Ja	9	16%
Nej	47	84%
I alt	56	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.2

I forrige forventningsundersøgelse var der til sammenligning 9 procent som havde fået deres andelsbolig vurderet, og 10 procent som havde fået deres ejerbolig vurderet i løbet af de seneste 3 måneder.

Tabel 6.3 Har du inden for de seneste 3 måneder gjort et eller flere af følgende. Fået din egen (ejer) bolig vurderet

Fået ejerbolig vurderet	Antal	Procent
Ja	93	15%
Nej	512	84%
Nægter at svare	1	0%
Ved ikke	1	0%
I alt	607	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.2a

Tabel 6.4 Har du inden for de seneste 3 måneder overvejet at købe eller sælge bolig?

Overvejet køb eller salg	Antal	Procent
Ja	158	19%
Nej	693	81%
Nægter at svare	1	0%
Ved ikke	1	0%
I alt	853	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.3a

19 procent af respondenterne har indenfor de seneste 3 måneder overvejet at købe eller sælge bolig. I forrige forventningsundersøgelse var der 20 procent som havde overvejet køb eller salg indenfor de seneste 3 måneder.

Handlinger i forbindelse med overvejelse af køb eller salg

Blandt de respondenter som overvejer køb eller salg er der 44 procent som har kontaktet en ejendomsmægler, mens 31 procent har kontaktet en bank i forbindelse med køb eller salg. Kun 14 procent har kontaktet et realkreditinstitut.

Tabel 6.5 Kontaktet en ejendomsmægler i forbindelse med køb eller salg af bolig?

Kontaktet ejendomsmægler	Antal	Procent
Ja	70	44%
Nej	88	56%
I alt	158	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.3

Tabel 6.6 Kontaktet et realkreditinstitut i forbindelse med køb eller salg af bolig?

Kontaktet realkreditinstitut	Antal	Procent
Ja	22	14%
Nej	136	86%
I alt	158	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.4

Tabel 6.7 Kontaktet en bank i forbindelse med køb eller salg af bolig?

Kontaktet bank	Antal	Procent
Ja	49	31%
Nej	109	69%
I alt	158	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.5

Tabel 6.8 Søgt efter bolig på internettet?

Søgt efter bolig på internettet	Antal	Procent
Ja	196	23%
Nej	655	77%
Nægter at svare	1	0%
Ved ikke	1	0%
I alt	853	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.6

23 procent af respondenterne har indenfor de seneste tre måneder søgt efter bolig på internettet, mens 21 procent har søgt efter bolig i aviser.

Tabel 6.9 Søgt efter bolig i avis?

Søgt efter bolig i avis?	Antal	Procent
Ja	177	21%
Nej	674	79%
Nægter at svare	1	0%
Ved ikke	1	0%
I alt	853	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse II maj 2010 Spørgsmål B.7

I forrige forventningsundersøgelse var der til sammenligning 39 procent af de responder der overvejede køb eller salg som havde kontaktet en ejendomsmægler. 14 procent havde kontaktet et realkreditinstitut, 27 procent havde kontaktet en bank, 26 procent havde søgt efter bolig på internettet og 22 procent havde søgt efter bolig i avis.