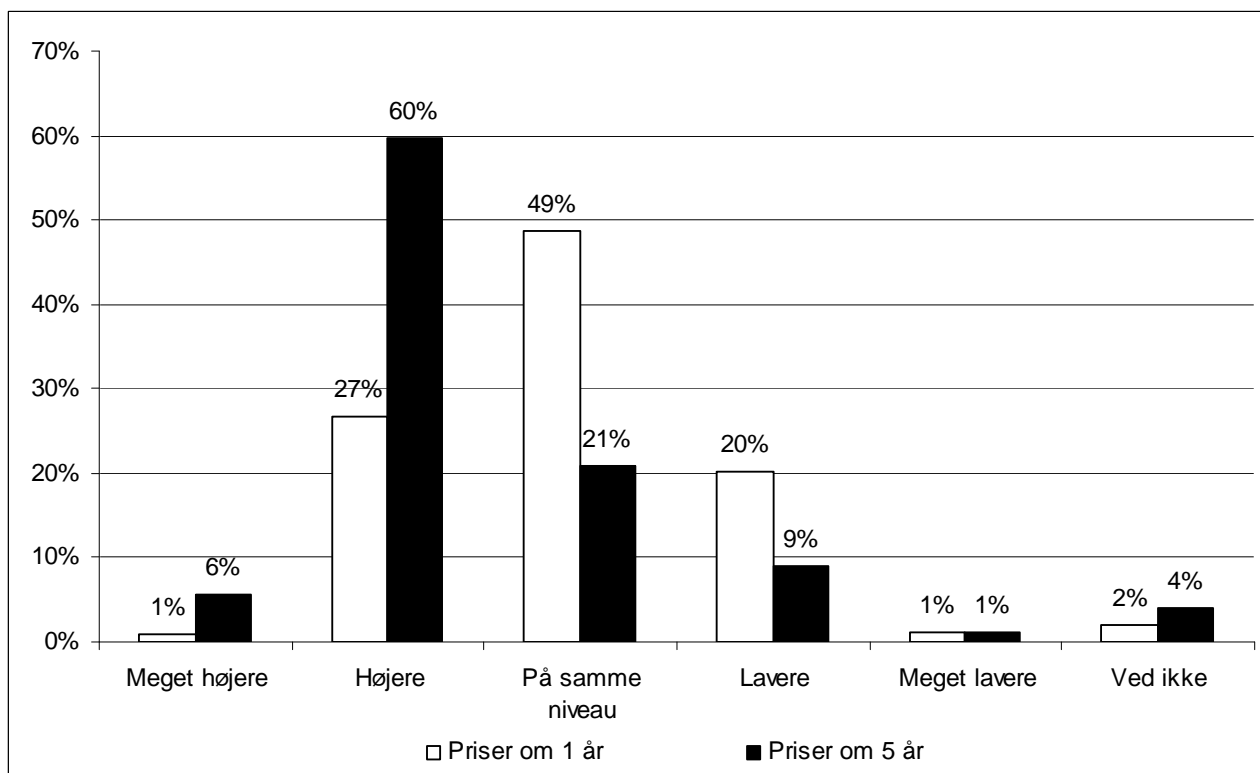


Boligøkonomisk Videncenters undersøgelser af danskerne og boligøkonomien

foretaget af Danmarks Statistik december 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. december 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. 4, marts 2011.

Hovedkonklusioner fra undersøgelsen

Undersøgelsen er gennemført i forbindelse med Danmarks Statistiks Omnibusundersøgelse i december måned 2010. 1.415 personer blevet kontaktet, af dem er der gennemført interview med 902 personer, hvilket svarer til en besvarelsesprocent på 64. Generelt er der dog en lidt lavere svarprocent for aldersgruppen mellem 20 og 29 år, hvilket også har været tilfældet i tidligere undersøgelser.

Sammenlignet med den forrige undersøgelse i august 2010 er der umiddelbart færre som angiver, at de tror på højere boligpriser på kort sigt i denne undersøgelse fra december 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 igen inkluderet spørgsmål om økonomiske kriser. 71 procent af de adspurgte tror at krisen kan gentage sig indenfor de efterfølgende 10 år (det er i tråd med svarene i forrige undersøgelse).

I denne undersøgelse er der tilføjet spørgsmål om boligrente og lånevalg. 54 procent af respondenterne tror at boligrenten vil stige over de næste 12 måneder, mens 30 procent tror den vil være uændret. 4 procent tror den vil falde mens 11 procent svarer ved ikke. Stillet overfor valget mellem et fastforrentet lån på 4 procent eller et lån med en variabel rente på p.t. 1 procent vælger 72 procent af respondenterne det fastforrentede lån, mens 24 procent vælger det variabelt forrentede lån.

19 procent af respondenterne har i løbet af de seneste 3 måneder overvejet at købe eller sælge bolig, i forrige undersøgelse var det 22 procent af respondenterne som havde gjort det. 34 procent af respondenterne har undersøgt priser på boliger i Danmark, det er et fald i forhold til forrige undersøgelse.

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	2
Hovedkonklusioner fra undersøgelsen	2
Figur- og tabeloversigt	3
2. Undersøgelsen og respondenterne	4
3. Forventning til boligpriserne udvikling	5
4. Krisen	10
5. Renten	11
6. Boliglån	12
7. Overvejer køb og salg af bolig	13
Handlinger i forbindelse med overvejelse af køb eller salg	14

Figur- og tabeloversigt

Tabel 2.1 Besvarelsesprocent	4
Tabel 3.1 Fordeling af svar på forventninger til boligpriser om et år fordelt på aldersgrupper	6
Tabel 3.2 Ændring i nettotal for forventninger til boligpriser om et år fordelt på aldersgrupper	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:	8
Tabel 3.7 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:	8
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 3.10 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?	10
Tabel 5.1 Hvordan tror du boligrenten vil udvikle sig i løbet af de næste 12 måneder?	11
Tabel 6.1 Hvad ville du foretrække, hvis du skulle optage et boliglån nu?	12
Tabel 7.1 Har du inden for de seneste 3 måneder undersøgt priserne for boliger i Danmark?	13
Tabel 7.2 Har du inden for de seneste 3 måneder gjort et eller flere af følgende. Fået din egen (andels) bolig vurderet	13
Tabel 7.3 Har du inden for de seneste 3 måneder gjort et eller flere af følgende. Fået din egen (ejer) bolig vurderet	13
Tabel 7.4 Har du inden for de seneste 3 måneder overvejet at købe eller sælge bolig?	14
Tabel 7.5 Kontaktet en ejendomsmægler, et realkreditinstitut eller en bank i forbindelse med køb eller salg af bolig?	14
Tabel 7.6 Søgt efter bolig i avis eller på internettet?	14
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	9

2. Undersøgelsen og respondenterne

I Forventningsundersøgelsen nr. IV december 2010 er 1.415 personer blevet kontaktet, af dem er der gennemført interview med 902 personer. Det svarer til en besvarelsesprocent på 64 i tråd med tidligere undersøgelser.

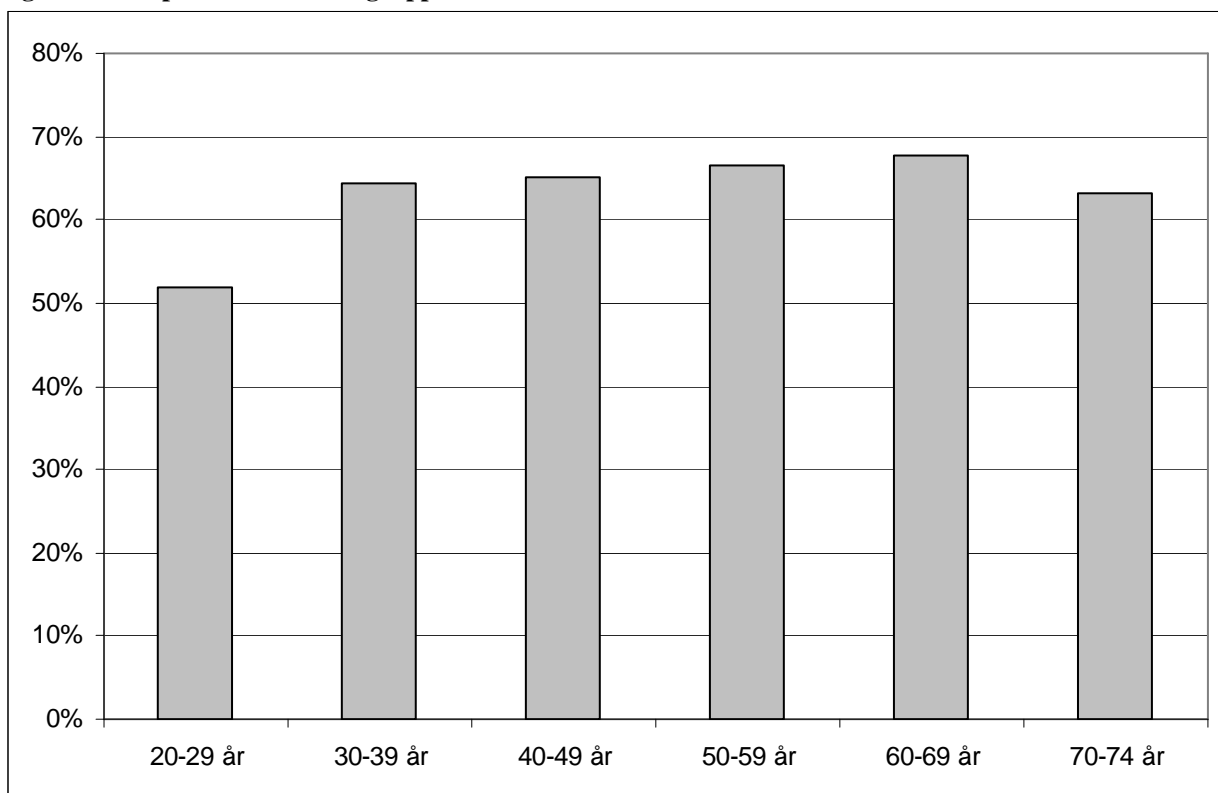
Tabel 2.1 Besvarelsesprocent

Besvarelsesprocent og bortfald	Antal	Procent
Interview	902	64%
Ikke fundet telefonnummer	513	36%
Total	1415	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010

Ligesom i de foregående Forventningsundersøgelser er der en lavere svarprocent for aldersgruppen mellem 20 og 29 år.

Figur 2.1 Svarprocent for aldersgrupperne

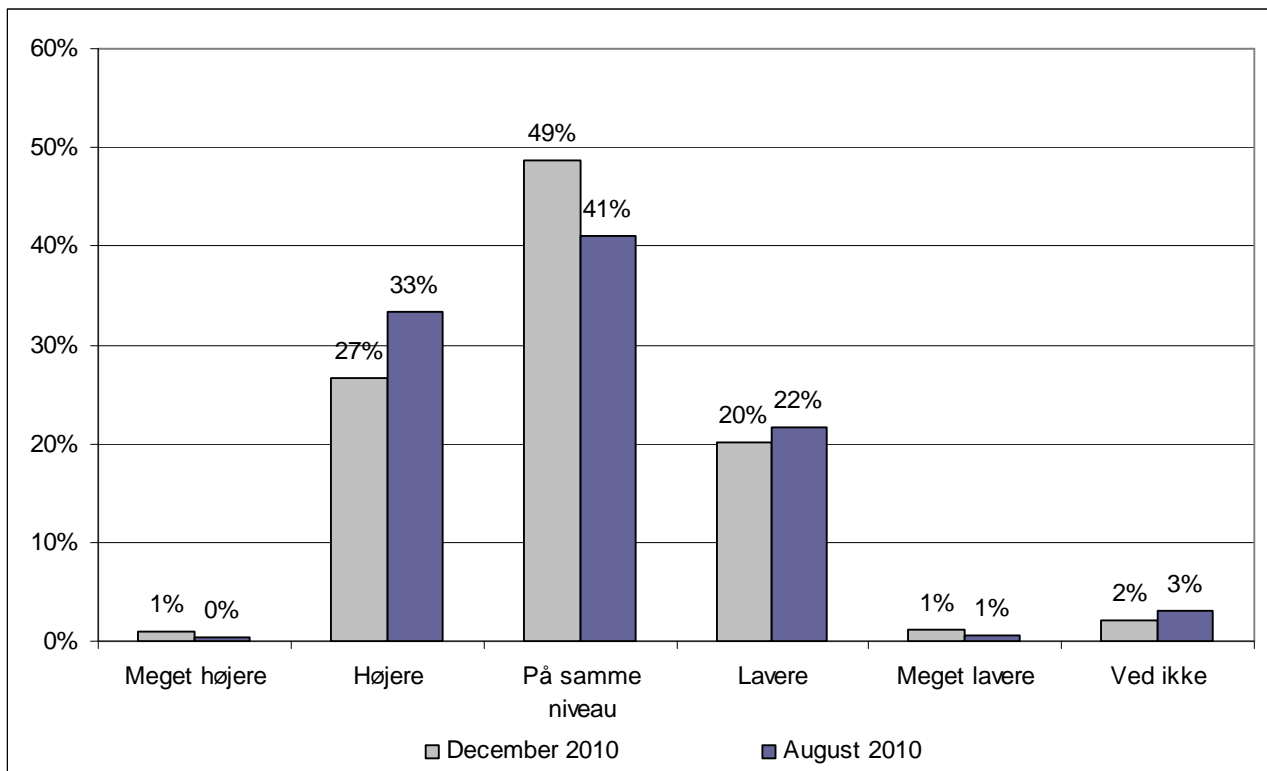


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010

3. Forventning til boligprisernes udvikling

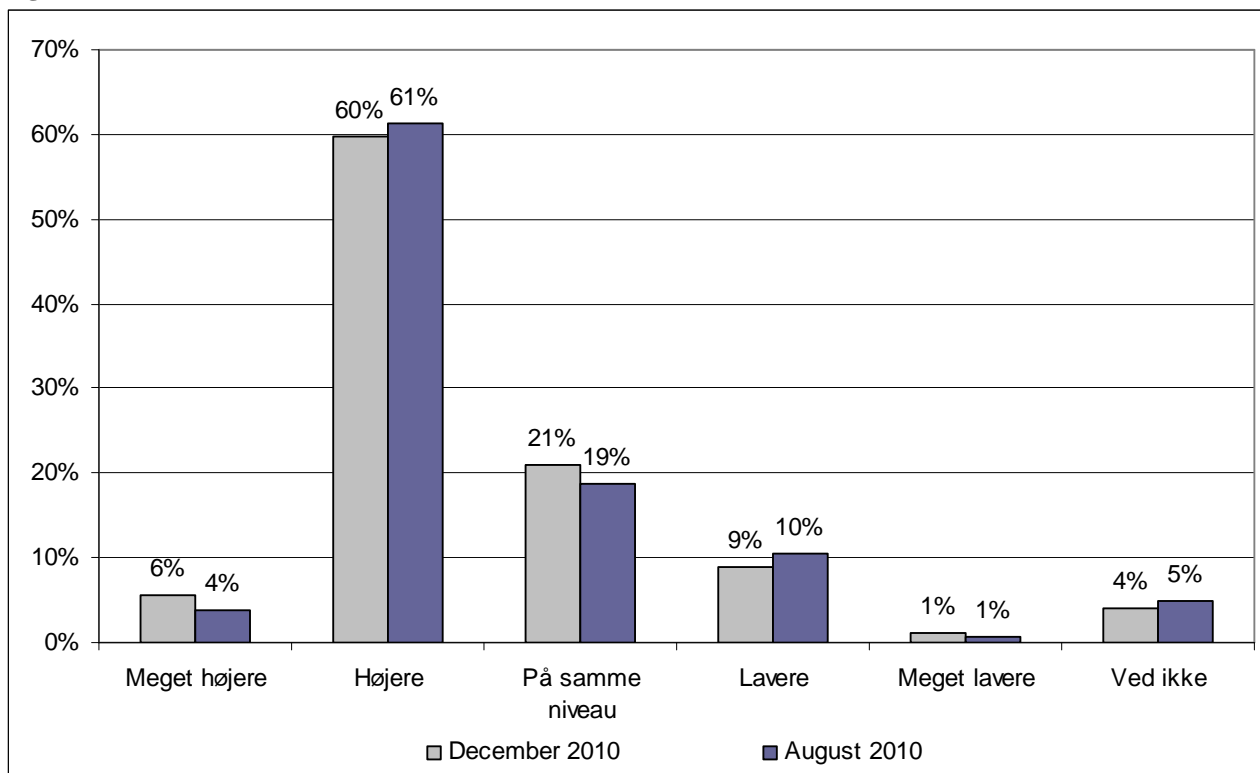
På kort sigt (1 år) forventer danskerne i december måned overordnet højere priser eller priser på samme niveau som nu. I forrige undersøgelse fra august måned 2010 var der flere personer som troede på højere priser, mens der var færre personer som troede at priserne ville være på samme niveau. Dette giver sig også udslag i at nettotallet for prisforventningerne på 1 års sigt i december måned er 3,04 mens det i august måned var 5,67.

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 Forventningsundersøgelse III august 2010 og Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A1

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 Forventningsundersøgelse III august 2010 og Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A10

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 ovenstående figurer. Der lader ikke til at være stor forskel på respondenternes forventninger til priserne om fem år i undersøgelsen fra december sammenlignet med undersøgelsen fra august, dog er der i december lidt færre som tror på højere priser eller lavere priser, og lidt flere som tror på meget højere priser eller priser på samme niveau. Nettotallet for prisforventningerne på 5-års sigt er steget marginalt fra 28,4 i august måned til 29,8 i december måned.

Tabel 3.1 Fordeling af svar på forventninger til boligpriser om et år 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%	0%	12%	16,51
30-39 år	0%	4%	9%	4%	0%	0%	17%	-0,95
40-49 år	0%	5%	12%	5%	0%	0%	23%	-0,74
50-59 år	0%	5%	12%	4%	0%	0%	21%	0,52
60-69 år	0%	6%	9%	4%	0%	1%	21%	2,65
70-74 år	0%	2%	3%	1%	0%	0%	6%	12,04
alle	1%	27%	49%	20%	1%	2%	100%	3,04

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A1

Aldersgrupperne har også i denne forventningsundersøgelse forskellige forventninger til udviklingen i boligpriserne, de yngste og de ældste lader til at være mest positive, en tendens som er meget udtalt i denne forventningsundersøgelse.

Alle aldersgrupper undtagen aldersgruppen mellem 20 og 29 år aldersgruppen mellem 70 og 74 år er dog blevet lidt mindre optimistiske med hensyn til boligpriserne om et år siden sidste forventningsundersøgelse i august måned 2010. Det ses i nedenstående tabel hvor nettotallene for prisforventningen om et år fordelt på aldersgrupper er sammenlignet mellem Forventningsundersøgelse III august 2010 og Forventningsundersøgelse IV december 2010.

Tabel 3.2 Ændring i nettotal for forventninger til boligpriser om et år fordelt på aldersgrupper

Holdning til boligpriser om et år / Alder	Nettotal december 2010	Nettotal august 2010	ændring
20-29 år	16,51	9,46	7,05
30-39 år	-0,95	8,23	-9,18
40-49 år	-0,74	0,74	-1,48
50-59 år	0,52	4,29	-3,77
60-69 år	2,65	6,83	-4,18
70-74 år	12,04	9,48	2,56
Alle	3,04	5,67	-2,63

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 og Forventningsundersøgelse III august 2010 Spørgsmål A1

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

Prisudviklingen det seneste halve år	Antal	Procent
Ja	639	73%
Nej	227	26%
Ved ikke	5	1%
I alt	871	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A2

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

Renteudviklingen	Antal	Procent
Ja	381	44%
Nej	480	55%
Ved ikke	10	1%
I alt	871	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A3

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

Danmarks økonomiske situation?	Antal	Procent
Ja	610	70%
Nej	257	30%
Ved ikke	4	0%
I alt	871	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A4

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

Økonomiske eksperters udtalelser?	Antal	Procent
Ja	270	31%
Nej	595	68%
Ved ikke	6	1%
I alt	871	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A5

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

Familie/Venner/Bekendtes udtalelser om boligpriser?	Antal	Procent
Ja	239	27%
Nej	625	72%
Ved ikke	7	1%
I alt	871	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A6

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

Din bank/bankrådgivers breve og/eller udtalelser?	Antal	Procent
Ja	103	12%
Nej	763	88%
Ved ikke	5	1%
I alt	871	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A7

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

Din ejendomsmæglers annoncer og udtalelser?	Antal	Procent
Ja	199	23%
Nej	663	76%
Ved ikke	9	1%
I alt	871	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål A8

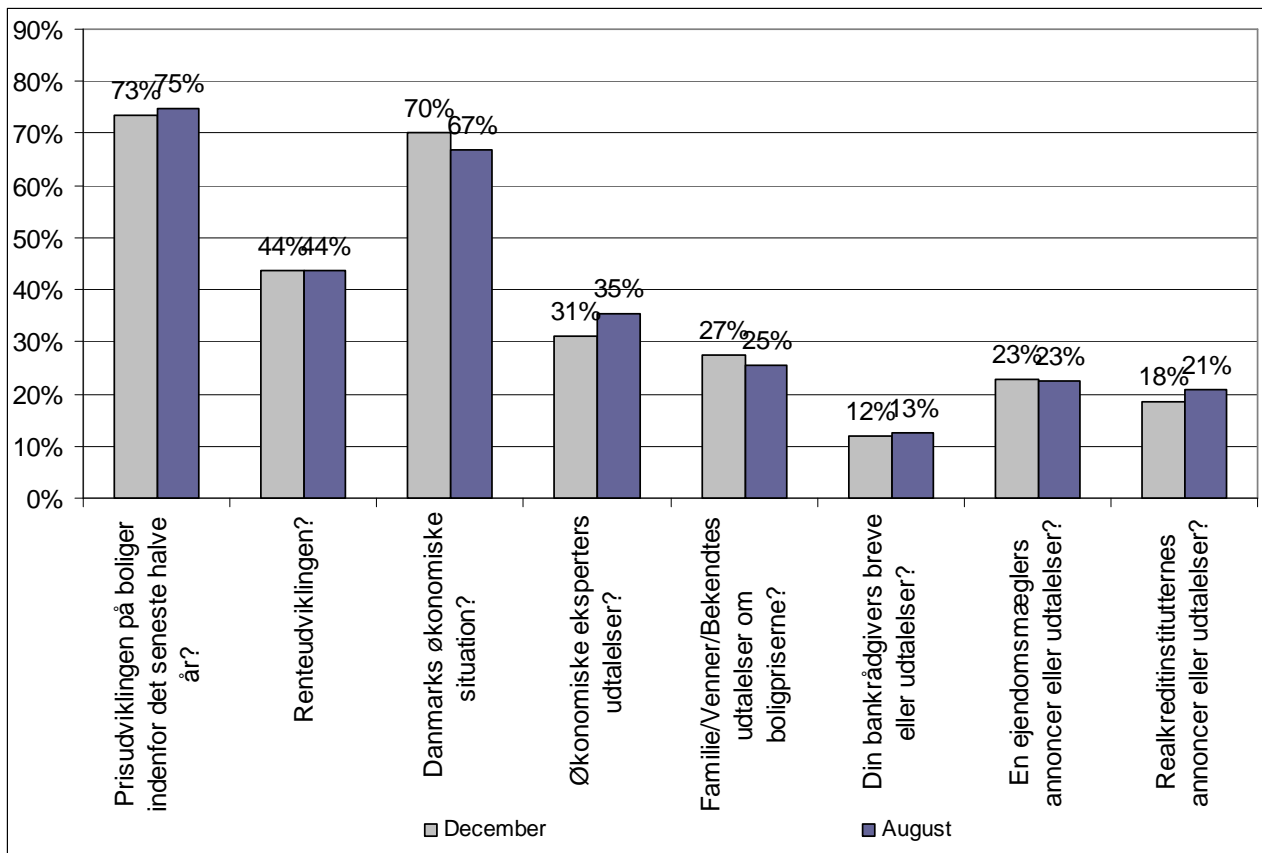
Tabel 3.10 Da du sagde at boligpriserne ville blive – Indsæt svar- tænkte du da på:

Realkreditinstitutters annoncer eller udtalelser?	Antal	Procent
Ja	161	18%
Nej	701	80%
Ved ikke	9	1%
I alt	871	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december Spørgsmål A9

Det har været muligt at angive mere end en kilde. Ved undersøgelsen i august måned var fordelingen af begrundelser nogenlunde den samme som i december måned, som det ses af nedenstående figur.

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



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse III august og IV december 2010
Spørgsmål A2-A9

4. Krisen

Boligøkonomisk Videncenter har også i denne forventningsundersøgelse inkluderet et spørgsmål om økonomiske kriser. Der er 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	631	71%
Nej	229	26%
Ved ikke	29	3%
I alt	889	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december Spørgsmål A11

Det lader til at danskerne i overvejende grad regner med at krisen kan gentage sig engang i fremtiden. I undersøgelsen fra august måned var det 72 procent af respondenterne som troede at en lignende krise kunne ske indenfor de efterfølgende 10 år.

5. Renten

Et nyt tiltag i forventningsundersøgelsen for december er spørgsmål om boligrenten. Spørgsmålet er formuleret således: Hvordan tror du at boligrenten vil udvikle sig i løbet af de næste 12 måneder?

Tabel 5.1 Hvordan tror du boligrenten vil udvikle sig i løbet af de næste 12 måneder?

Boligrenten de næste 12 måneder?	Antal	Procent
Den vil stige	484	54%
Den vil være uændret	263	30%
Den vil falde	40	4%
Ved ikke	102	11%
I alt	889	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december Spørgsmål A12

Et flertal af de adspurgte forventer at boligrenten vil stige i løbet af de næste 12 måneder. 30 procent regner med at den vil være uændret mens kun 4 procent regner med den vil falde. Dog er der 11 procent som ikke ved hvad de skal svare på spørgsmålet.

6. Boliglån

Et andet nyt tiltag i forventningsundersøgelsen for december er spørgsmål om hvilket boliglån de adspurgte ville foretrække, hvis de skulle optage et boliglån nu. De to valgmuligheder er et fastforrentet lån med en rente på 4 procent, hvor renten er fast i hele lånets løbetid, eller et lån med variabel rente hvor renten p.t. er 1 procent, men hvor renten kan stige eller falde.

Tabel 6.1 Hvad ville du foretrække, hvis du skulle optage et boliglån nu?

Boliglån	Antal	Procent
Et fastforrentet lån med en rente på 4 procent, hvor renten er fast i hele lånets løbetid	639	72%
Et lån med variabel rente hvor renten p.t. er 1 procent, men hvor renten kan stige eller falde	216	24%
Ved ikke	34	4%
I alt	889	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december Spørgsmål A13

Hele 72 procent af respondenterne siger at de ville foretrække et fastforrentet lån med en rente på 4 procent, mens 24 procent ville foretrække et lån med variabel rente, hvor renten p.t. er 1 procent. 4 procent af respondenterne ved ikke hvad de skal svare på spørgsmålet.

7. 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.

34 procent har indenfor de seneste tre måneder undersøgt priserne for boliger i Danmark, blandt ejere af andelsbolig har 11 procent fået deres bolig vurderet indenfor de seneste 3 måneder, for ejerboliger er tallet 10 procent.

Tabel 7.1 Har du inden for de seneste 3 måneder undersøgt priserne for boliger i Danmark?

Undersøgt priser	Antal	Procent
Ja	302	34%
Nej	586	66%
Ved ikke	1	0%
I alt	889	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål B.1

I forrige forventningsundersøgelse var der til sammenligning 45 procent som indenfor de seneste 3 måneder havde undersøgt priserne for boliger i Danmark.

Tabel 7.2 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	6	11%
Nej	48	89%
I alt	54	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål B.2

I forrige forventningsundersøgelse fra august var der til sammenligning 17 procent som havde fået deres andelsbolig vurderet, og 14 procent som havde fået deres ejerbolig vurderet i løbet af de seneste 3 måneder.

Tabel 7.3 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	64	10%
Nej	551	89%
Ved ikke	1	0%
I alt	616	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål B.2a

Tabel 7.4 Har du inden for de seneste 3 måneder overvejet at købe eller sælge bolig?

Overvejet køb eller salg	Antal	Procent
Ja	171	19%
Nej	717	81%
Ved ikke	1	0%
I alt	889	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål B.3a

19 procent af respondenterne har indenfor de seneste 3 måneder overvejet at købe eller sælge bolig. I forrige forventningsundersøgelse fra august 2010 var der 22 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 48 procent som har kontaktet en ejendomsmægler, et realkreditinstitut eller en bank i forbindelse med køb eller salg.

Tabel 7.5 Kontaktet en ejendomsmægler, et realkreditinstitut eller en bank i forbindelse med køb eller salg af bolig?

Kontaktet ejendomsmægler	Antal	Procent
Ja	82	48%
Nej	89	52%
I alt	171	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål B.3

Tabel 7.6 Søgt efter bolig i avis eller på internettet?

Søgt efter bolig på internettet	Antal	Procent
Ja	235	26%
Nej	653	73%
Ved ikke	1	0%
I alt	889	100%

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse IV december 2010 Spørgsmål B.4

28 procent af respondenterne har indenfor de seneste tre måneder søgt efter bolig i aviser på internettet.