

# Fremtidens ældrebolig er allerede bygget



Ældre over 70 år er godt tilfredse med deres bolig og det kvarter, de bor i. Det viser en stor undersøgelse, som Boligøkonomisk Videncenter har udført for Realdania. Tilfredsheden kommer også til udtryk, når man deler de ældre op i tre grupper: Ældre i parcelhus i forstæder og større byer, ældre i udkantområder og ældre i almene boliger.

[LÆS SIDE 3-7](#)

## Kulsorte udsigter

Danskernes forventninger til prisudviklingen på boligmarkedet bevæger sig kun en vej for tiden. Og det er nedad. Hele 42 pct. vurderer, at priserne vil ligge lavere om et år. Kun 12 pct. tror, at de vil stige, mens 44 pct. forventer uændrede priser. 2 pct. svarer »ved ikke« i Boligøkonomisk Videncenters forventningsundersøgelse.

[LÆS SIDE 8-10](#)



## Ingen tiltro til boligpakker

Danmarks Statistik har spurgt danskerne, om de tror på, at de boligpakker, politikerne lagde frem før valget, vil få folk til at købe bolig. Svaret er overraskende lavt: Kun 1 pct. tror på, at pakkerne vil få nogen virkning, hvis de bliver realiseret.

[LÆSE SIDE 11](#)

### LÆS OGSÅ

#### **BOLIGPAKKEN, DER FORSVANDT**

#### **BY- OG BOLIGMINISTERIET ER TILBAGE**

KOMMENTAR  
SIDE 2



Realdania har etableret Boligøkonomisk Videncenter, der gennem en række aktiviteter i 2009-2012 skal skabe bedre overblik over, indsigt i og debat om de boligøkonomiske problemer og udfordringer i Danmark.

## Boligpakken, der forsvandt

Der er gode elementer i det regeringsgrundlag, som den nye regering har lagt frem og som vedrører det område, Boligøkonomisk Videncenter dækker. Umiddelbart kan det konstateres, at den boligpakke, som både rød og blå blok talte varmt for før valget, er forsvundet. Godt det samme. Man kan ikke med en snuptagsløsning løse fundamentale problemer på et boligmarked, der er gået i stå. Dertil er den generelle usikkerhed om Danmarks økonomiske fremtid for stor. Yderligere var de 30.-35.000 kr., som pakken ville reducere boligkøberens handelsomkostninger med, for lille et beløb til at kunne påvirke hans adfærd.

Det danske boligmarked er inde i en langsigtet tilpasning til et lavere prisniveau. For forbrugertilliden, den økonomiske vækst og beskæftigelsen er det bedst, at tilpasningen sker så lempeligt som muligt og uden politikernes indblanding. For uanset, hvordan konjunkturerne vil bevæge sig i de kommende måneder, vil boligpriserne på det lange sigt tilpasse sig nedad. Det hverken kan eller skal politikerne lave om på.

I øvrigt viser den undersøgelse, som Danmarks Statistik har gennemført for Boligøkonomisk Videncenter, at befolkningen slet ikke har tiltro til, at pakken ville have nogen effekt. Kun 1 pct. tror, at den ville gøre en forskel. Undersøgelsen er omtalt i dette nyhedsbrev.



Sekretariatschef,  
cand. polit.  
**CURT LILIEGREEN**

## By- og Boligministeriet er tilbage

På det mere langsigtede plan kan der være store perspektiver i at genskabe By- og Boligministeriet, efter at det har været ude af den politiske terminologi i næsten 10 år. Nu til og med som et ministerium, der også omfatter by, bolig og landdistrikter. Med genskabelsen af det »gamle« ministerium sendes et stærkt signal om at skabe enhed og sammenhængskraft. Men det kræver, at man er parat til at sætte ressortområder og penge af til formålet. Udfordringerne for den nye minister er mange. Det vil boligorganisationerne og byggeerhvervet sikkert være hurtige til at påpege.

Herfra Boligøkonomisk Videncenter skal peges på et enkelt område. Den danske befolkning søger mod byerne. Bevægelsen er svag målt i et enkelt år, men set over et tiår eller en generation, bliver forandringerne synlige, ja nogle steder ligefrem dramatiske. Boligøkonomisk Videncenter er sammen med den uafhængige DREAM-institution i gang med et projekt, der skal analysere disse regionale forskydninger frem til 2050. I udkantområderne – det, Realdania kalder »Mulighedernes land« – står man overfor at skulle tilpasse sig efter tab af arbejdspladser og en befolkning, der er rejst væk.

Tilbage står bygningerne og en boligmasse, hvor der kan forventes store prisfald på ejerboliger og uudlejede lejeboliger. En del boliger vil kunne blive fritidsboliger. Men set over længere tid vil man komme til at stå med for mange boliger. Fuldstændig som vi i dag ser det med uudnyttede landbrugsbygninger mange steder. I det lange løb må disse bygninger væk. Ellers vil markedet selv »skyde dem ud«. Det vil ske ved, at de først dykker i pris, indtil de en dag er usælgelige og ender med at stå tomme og forfalder, mens mistrøstigheden spreder sig i lokalområdet. Det er markedets måde at signalere, at der brug for politisk initiativ. Og hvorfor ikke komme den kedelige udvikling i forkøbet ved i tide at gøre noget ved problemet.

# Fremtidens ældrebolig er allerede bygget

**De ældre er tilfredse med den bolig og det kvarter, de bor i. Det gælder uanset boligtype og det område i landet, boligen ligger i, fremgår det af en stor undersøgelse, som Boligøkonomisk Videncenter har foretaget for Realdania**

Et klart flertal af ældre over 70 år er tilfredse med deres nuværende bolig og næromgivelser og ønsker ikke at flytte. For dem er deres fremtidige ældrebolig den bolig, de allerede bor i. Det fremgår af en undersøgelse, som Boligøkonomisk Videncenter har udført for Realdania med Danmarks Statistik som tal-leverandør. Undersøgelsen skal bl.a. klarlægge i hvilket omfang, de ældre har behov for bedre og mere hensigtsmæssige boligforhold.

På det overordnede spørgsmål om de er tilfredse med deres bolig og det område, boligen ligger i, svarer de ældre altså positivt. Det gælder for gruppen af ældre som helhed, men det gælder også, når man deler de ældre op i tre grupper: Ældre i parcelhus i forstæder til større byer, ældre i udkantområder og ældre i almene boliger (Læs om, hvordan undersøgelsen er blevet til på side 4).

## 83 PCT. ER TILFREDSE

83 pct. af hele gruppen af ældre er tilfredse med værelsesfordelingen og størrelsen af værelserne i deres bolig. 11 pct. er »lidt« tilfredse. Kun 1 pct. er meget utilfredse, og i alt 4 pct. er lidt eller meget utilfredse.

I undergruppen ældre i parcelhus i større byområder svarer 81 pct., at de er »meget tilfredse«. I udkantskommunerne er 85 pct. »meget tilfredse«, mens 82 pct. af de ældre i de almene boliger svarer tilsvarende.

Lige så markant er tilfredsheden med den vej, som boligen ligger på. 85 pct. er meget tilfredse, og tilsammen 94 pct. er meget eller lidt tilfredse. Lige som for boligens vedkommende er kun 1 pct. meget utilfredse. Ser man på de tre delgrupper, gælder det for alle, at 85 pct. erklærer sig »meget tilfredse« med den vej, de bor på. Det er overraskende, men interessant, at tilfredsheden med boligen og vejen er så ens for de tre grupper.



For de ældre, der bor i en almennyttig bolig, er der også spurgt til, hvordan de opfatter den ejendom, som lejligheden ligger i. Igen er tilfredsheden overvældende – kun 1 pct. er meget utilfredse. Og bevæger man sig væk fra matriklen og vejen, og ser på det kvarter, som boligen ligger i, er der igen den samme høje grad af tilfredshed. 96 pct. er meget eller lidt tilfredse. Igen er kun 1 pct. meget utilfredse.

## TILFREDSE MED BOLIGEN – OG DOG

Selv om de ældre svarer, at de er glade for boligen, så kan der godt bag dette svar skjule sig problemer, som man ikke tænker på, når man besvarer et meget overordnet spørgsmål. Derfor er der stillet mere detaljerede spørgsmål om eventuelle problemer i boligen.

Det viser sig, at for 22 pct. vedkommende er der rum i boligen, som beboerne ikke længere benytter. Det kan være, fordi de ikke har brug for pladsen, eller fordi det er for besværligt at få adgang til dem.

10 pct. af de adspurgte har trapper inde i boligen, som de har problemer med at komme op eller ned ad. Det må vurderes at være en ret stor andel, når man tænker på, at det er et ganske væsentligt problem, om man har fri adgang til

alle dele af sin bolig. 5 pct. af de ældre har været ude for at falde i deres bolig. Disse fald er især indtruffet i stuen (25 pct.) og badeværelset (18 pct.). Da det er begrænset, hvor lang tid man opholder sig på badeværelset, må hyppigheden af fald her siges at være bekymrende, også selv om det er ret få ældre, der har oplevet et fald.

### HVAD MED EN ANDEN BOLIG?

Selv om et klart flertal er tilfredse med deres nuværende bolig, er der alligevel ganske mange, 20 pct., som hellere ville have en mindre bolig. 43 pct. – en væsentlig andel – af de, der har have, ønsker sig en bolig med mindre have.

På den baggrund er det naturligt, at 27 pct. af de ældre har overvejet at flytte indenfor de næste 5 år. Et klart flertal, 68 pct., tilkendegiver, at de ikke har overvejet noget sådant. For at undersøge, om der er barrierer for at flytte, er der spurgt til, hvorfor de ældre ikke har overvejet en flytning. Svaret er enkelt: 88 pct. af dem, der ikke har overvejet at flytte, ønsker simpelthen ikke at forlade deres nuværende bolig. De erklærer sig »helt enig« i udsagnet, at de ikke »ønsker at flytte fra nuværende omgivelser«. 6 pct. erklærer sig enig, og 3 pct. »hverken eller«.

### HVER FEMTE ØNSKER MINDRE BOLIG

De 27 pct., som overvejer at flytte, begrundet det med, at de ønsker en mindre bolig. 43 pct. angiver dette forhold som udslagsgivende. 18 pct. angiver, at årsagen er dårligt helbred. 11 pct. ønsker at slippe for havearbejde. Derimod spiller økonomien ingen rolle i den forbindelse. Kun 4 pct. ønsker at bo billigere. 4 pct. ønsker at bo mere centralt, og 1 pct. ønsker at bo nærmere familien. De sidste besvarelsesprocenter er overraskende, fordi en større andel i en anden del af undersøgelsen ønskede mindre afstand til familien og forskellige faciliteter (se næste side). Der er imidlertid forskel på mere uforpligtende at ønske sig mindre afstand til sin familie, og så til rent faktisk at planlægge at flytte.

Da de ældre ikke udtrykker ønske om at bo mere centralt, og da mange generelt er tilfredse med deres nuværende område, kan besvarelseserne tolkes sådan, at mange ældre godt vil flytte til en mindre bolig beliggende i det område, hvor de bor i dag, og som de er bekendte med og trykke ved. Manglen på velegnede mindre boliger i nærområdet kan være en potentiel flyttebarriere. For de, der ikke har overvejet at flytte, er der spurgt til, om manglen på velegnede alternative boliger i nærområdet er et problem. Det erklærer 28 pct. sig enige eller helt enige i. Der kan her identificeres et problem ved det nuværende boligudbud – der mangler ældreegnede boliger i de områder, hvor de ældre bor i dag.

## FAKTA OM UNDERSØGELSEN

Boligøkonomisk Videncenter har for Realdania forestået en større undersøgelse af de ældres boligsituation i Danmark. Undersøgelsen baserer sig på oplysninger, som Danmarks Statistik har indsamlet. Realdania har med undersøgelsen villet tilvejebringe en strategisk afklaring om den fremtidige indsats, der kan imødekomme de ældres boligbehov.

Antallet af ældre stiger kraftigt i disse år (Se figuren nederst på siden). Forskydningen kommer så hurtigt, at det ikke er realistisk at kunne opfylde alle ældres boligbehov ved at bygge nye ældreboliger.

Derfor er det relevant at kortlægge, hvor godt de ældre klarer sig i deres nuværende boliger, og hvor der kunne være eventuelle problemer. Det kan fx dreje sig om rent tekniske problemer, der knytter sig til indretningen af deres boliger. Der kan også være tale om forhold, der har at gøre med boligtypen eller det område, hvor boligen er placeret.

Undersøgelsen har koncentreret sig om tre grupper af ældre. For alle grupper gælder, at de medtager ældre, der er fyldt 70 år.

Den første gruppe er ældre, der bor i et fritliggende enfamilieshus i et større parcelhuskvarter i større bykommuner.

Den anden gruppe er ældre, der bor i et udkantområde.

Den tredje gruppe er ældre, der bor i en almennyttig bolig opført i perioden mellem 1965–80.

2.119 personer blev spurgt. Der blev indhentet 1.362 brugbare svar, hvilket giver en besvarelsesprocent på 64,3 pct.

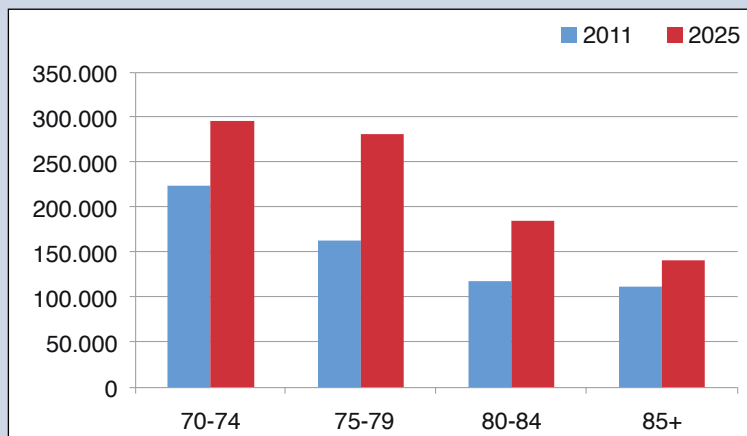
Der blev hentet 419 svar fra de 70–74-årige, 450 svar fra de 75–79-årige og 493 svar fra dem, der er 80 år og derover.

I gruppe 1 indgik kommuner fra Københavnsområdet, Århus, Odense, Aalborg og Trekantsområdet. Gruppe 2 talte 17 kommuner, herunder Lolland, Guldborgsund, Bornholm, Vesthimmerlands, Norddjurs, Hjørring, Langeland, Samsø, og Morsø.

De præcise kommunkoder kan ses i et notat om undersøgelsen på centrets hjemmeside [www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)

Undersøgelsen blev tilrettelagt, så der blev rettet henvendelse til det samme antal ældre i hver af de tre grupper. Besvarelsesprocenten varierede dog. Undersøgelsen bygger på 506 svar fra ældre i parcelhus i større bykommuner, 459 fra ældre i udkantkommuner og 397 svar fra ældre i almene boliger. Danmarks Statistik vurderer, at dette er tilstrækkeligt til at gøre undersøgelsen repræsentativ.

Udviklingen i ældrebefolkningen fra 2011 til 2025



Kilde: Danmarks Statistik

# Ingen problemer med afstanden

## De ældre er godt tilfredse med den afstand, de har til butikker, myndigheder og familie. Det gælder også de ældre, der bor i udkantområderne

Så længe man stiller generelle og overordnede spørgsmål om de ældres tilfredshed med deres boliger og nærområder, kan man næsten kun forvente at få positive svar. Men bag svaret kan også ligge en afværgereaktion. Derfor er undersøgelsen suppleret med en række mere detaljerede spørgsmål.

Fx er der spurgt til, hvor tilfreds den ældre er med afstanden fra den nuværende bolig til forskellige faciliteter, myndigheder og familie/venner. Når det gælder afstanden til butikker, apotek og kulturtilbud, finder 64 pct., at det er meget tilfredsstillende. Samlet synes 83 pct., at afstanden er meget eller lidt tilfredsstillende, mens 3 pct. er meget utilfredse. Igen er der tale om en høj grad af tilfredshed, men knap så udtalt som når man spurgte til boligens beliggenhed. Det samme billede tegner sig, når der spørges til afstanden til naboer, venner, bekendte og familie. 69 pct. er meget tilfredse, mens samlet 87 pct. er meget eller lidt tilfredse.

## HVER FJERDE: FOR LANGT TIL HOSPITALET

Når afstanden til hospital, læge eller politi skal vurderes, svarer 23 pct., at der er for langt. 76 pct., svarer nej. Igen er flertallet klart positive, men der er dog en vis minoritet, der føler, at afstanden er et problem. Den minoritet er derefter blevet spurgt, om afstanden gør dem utryg? Her svarer 36 pct. bekræftende. De fleste, 63 pct., siger dog nej. Det vil med andre ord sige, at de, der er utrygge som følge af denne afstand, kun udgør 36 pct. ud af de 23 pct., det vil sige 8 pct. af alle adspurgte.

Ser man på de enkelte delgrupper af ældre, kunne man på forhånd vente, at de ældre i udkantområderne var mindst tilfredse med afstanden til forskellige faciliteter. Når det gælder afstanden til butikker, apoteker og kulturtilbud, erklærer 65 pct. af de ældre i parcelhus i de større byområder sig »meget tilfredse«, mens det er 59 pct. af de ældre i udkantområderne, der er meget tilfredse. Samlet er det dog kun 13 pct. af de ældre i udkantsområderne, der er meget eller lidt utilfredse med afstandsforholdene mod 10 pct. af de ældre i parcelhuskvartererne i de større byområder. Dette er meget overraskende. De ældre tilpasser sig tilsyneladende afstandsforholdene.



# Lykken er at have et godt helbred

## Helbredet, familien og god økonomi kommer før boligforholdene, når de ældre skal vurdere, hvad der er vigtigst for dem

I en undersøgelse om boligforhold er det let at stirre sig blind på de ældres boligsituation og glemme, at boligen kun er én facet af de ældres velfærd. Overvejelser om boligens betydning for de ældre bør vejes op mod en lang række andre forhold. Derfor har man i undersøgelsen også spurgt til nogle af disse forhold. Fx hvor vigtig en bedre bolig er for den ældre, hvis den på månedsbasis er dyrere, end den bolig, man har i dag. Kun 3 pct. svarer »meget vigtig«. 64 pct. finder, at det slet ikke er vigtigt.

Denne besvarelse vejes nu op mod andre forhold. Det vigtigste forhold af alle viser sig at være helbredet. 90 pct. svarer, at et godt helbred er »meget vigtigt«. At se familien er »meget vigtig« for 35 pct. Flere penge mellem hænderne, 1.000 kr. ekstra om måneden, ville have »stor betydning« for 24 pct.



## DER SKAL MEGET TIL, FØR MAN FLYTTER

Disse svar sætter de tidligere besvarelser lidt i relief. Nok er en bedre bolig en god ting, når man taler isoleret om boligforhold. Men når boligen vejes op mod andre goder i livet, er den lige pludselig ikke helt så vigtig mere. Dette forhold sammenholdt med, at et klart flertal er tilfredse med deres bolig og dens omgivelser, tyder på, at der skal meget til, førend de ældre flytter.

Boligen skal ikke kun være bedre. Undersøgelsen må fortolkes sådan, at den skal være markant bedre, og i hvert fald må den ikke koste mere end den nuværende bolig. Det forhold, at mange ældre sidder med relativt lave huslejeomkostninger, gør det vanskeligt at pege på andre alternativer, der er markant bedre end deres nuværende boliger.

# 4 ud af 5 føler sig raske

## Undersøgelsen om de ældres boligforhold beskæftigede sig også med ældres sundhed og helbredstilstand.

Realdanias undersøgelse om de ældres boligforhold kom også ind på deres helbred. 80 pct. af dem havde ingen sygedage i den sidste måned. 13 pct. havde mere end 10 sygedage. Set på månedsbasis var der således en meget stor gruppe, der følte sig raske, mens et mindretal var syge i adskillige dage.

For at grave dybere i disse tal blev der også spurgt til, hvor mange, der kunne gå op på en stige uden at blive svimmel. Det kunne 56 pct. ifølge besvarelsenerne. 43 pct. blev altså svimle af at gå på stiger – ikke en ideel situation, hvis man bor i et parcelhus. 72 pct. kunne klare almindeligt rengøringsarbejde uden at blive forpustet.

Ordet »almindeligt« i den forbindelse er meget bredt formuleret. Derfor blev der også spurgt til, om man kunne gå 100 meter uden at blive forpustet. Det kunne 85 pct. 15 pct. – stort set samme andel som havde længerevarende sygeperioder – kunne ikke gå 100 meter uden at miste pusten.

Selv om en mindre andel havde visse skavanker, fulgte næsten alle godt med i samfundsudviklingen og var altså mentalt friske. 96 pct. læste avis hver dag eller så dagligt nyheder i TV.

## HUS OG HAVE – HOBBY ELLER EN PRØVELSE

Undersøgelsen kortlagde også, hvordan de ældre havde det med deres have. For 506 af de ældre var dette spørgsmål relevant. 12 pct. af dem fandt deres havearbejde meget let, og 33 pct. fandt det let eller meget let. Men 55 pct. opfattede havearbejdet som anstrengende eller meget anstrengende. 18 pct. svarede »meget anstrengende«.

De samme spørgsmål blev derefter stillet vedr. husets vedligeholdelse, og svarene fordelte sig nærmest identisk som med havearbejdet. Gik man dybere ned i emnet og spurgte, om man syntes, at vedligeholdelsen af ens hus var en hobby – en måde at realisere sig selv på – delte spørgsmålet de ældre endnu tydeligere. 30 pct. svarede »i høj grad«, mens 20 pct. svarede »slet ikke«.

Sammenfattende for undersøgelsen af helbred og besværet ved at holde hus og have kunne man forvente, at en del ældre ville være utilfredse med deres bolig og godt kunne tænke sig at flytte. Som det fremgår af det foregående, er dette på ingen måde tilfældet.

## KONKLUSIONER

Et klart flertal af de ældre (83 pct.) er tilfredse med deres nuværende bolig og næromgivelser og ønsker ikke at flytte.

For en mindre andel på en fjerdedel til en femtedel af de ældre, vil det være en fordel med en mindre bolig, som er mere overkommelig, når helbredet begynder at svigte, og hvor havearbejdet ikke er for belastende.

Hvad angår indretningen af boligen, er trapper et problem for en hel del ældre. Der sker uforholdsmæssigt mange faldulykker på badeværelset. Her er helt klart et indsatsområde, hvor de nuværende boliger kan gøres mere ældreegnede.

For den ældre lejer, der kan bytte til en mindre lejlighed i den ejendom, han kender, kan det være et mindre problem end for den ældre med bolig i parcelhuskvarteret. Her mangler ofte udbuddet af alternativer, lige som det kan knibe med at overskue besværet med at flytte som følge af de mange transaktionsomkostninger ved bolighandel.

# Kulsorte udsigter for boligmarkedet

**Danskerne har mistet troen på, at boligpriserne vil stige i løbet af det næste år. For 1 ½ år siden troede 44 pct., at priserne var på vej op. Nu siger næsten 40 pct., at de vil falde!**

Danskernes pessimisme, hvad angår udviklingen på boligmarkedet, bare vokser og vokser. Det fremgår af en undersøgelse om befolkningens forventninger til boligmarkedet, som Danmarks Statistik gennemførte for Boligøkonomisk Videncenter i september 2011.

11 pct. af de adspurgte forventede, at boligpriserne vil ligge højere om ét år. 44 pct. forventede, at de vil være uændrede. Hele 39 pct. vurderede, at priserne vil ligge lavere. I restgruppen lå 1 pct., der tror, at boligpriserne vil ligge »meget højere«, mens 3 pct. forventer, at priserne bliver »meget lavere«. Endelig findes en »ved ikke«-gruppe på 2 pct.

Der er sket et skred i forventningerne det sidste halvandet år. I maj 2010 forventede 44 pct., at priserne ville ligge højere. Dengang troede blot 14 pct., at priserne ville falde. Stemningen er således vendt fra optimisme til pessimisme. Undersøgelsen viser, at dette omslag gælder for samtlige aldersgrupper.

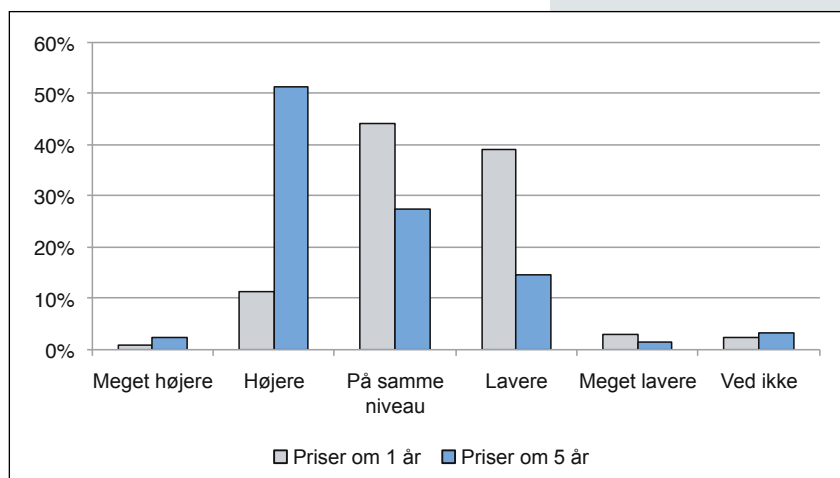
De yngre aldersklasser på 20-29 år og 30-39 år er også pessimister og forventer et prisfald. De er dog mindre pessimistiske end resten af de adspurgte. Til gengæld er de lidt ældre mellem 60 og 69 år blevet meget pessimistiske.

Prisforventninger om »meget højere« og »højere« med mere kan sammenvejes til et netttotal. Et stort positivt netttotal udtrykker høj optimisme, mens et negativt netttotal udtrykker, at man forventer prisfald. I maj 2010 var netttotallet for de 60-69-åriges forventninger på 19,39. De var dengang de mest optimistiske af alle. Nu er deres netttotal faldet markant til -18,66. Kun de 50-59-årige ligger lavere med et netttotal på -20,81.

Omslaget i de lidt ældre borgeres stemning blev konstateret i maj 2011, og er nu blevet bekræftet i den nyeste undersøgelse. Det tyder på, at der ikke er tale om en tilfældighed eller et midlertidigt stemningsskifte.



PRISFORVENTNINGERNE PÅ ET ÅRS SIGT OG PÅ FEM ÅRS SIGT. SEPTEMBER 2011



## OM 5 ÅR SER DET LYSERE UD

Befolkningen er også blevet mindre optimistisk, hvad angår prisudviklingen på 5 års sigt. Et klart flertal forventer dog fortsat, at priserne vil ligge højere om 5 år. Ændringerne i forventningerne har været ret små i løbet af det sidste halvandet år. Det indikerer, at befolkningen skelner mellem, hvad der vil ske på boligmarkedet i den nærmeste fremtid og på længere sigt.

51 pct. af de adspurgte forventede i september 2011, at boligpriserne ville ligge højere om 5 år. Kun 14 pct. forventede, at priserne ville ligge lavere. Så godt som ingen forventede, at priserne ville ligge meget højere eller meget lavere. Den andel, der svarer »ved ikke«, er nu ganske lav, nemlig 3 pct. Andelen er faldet støt siden undersøgelsen startede. I februar 2010 lå den således på 11 pct. Det kan nævnes, at »ved ikke«-andelen også er faldet kontinuerligt, når befolkningen svarer på udviklingen i priserne på 1 års sigt. Befolkningen er altså mindre tøvende, selvom den seneste tid har givet voldsomme og uforudsigelige hændelser som atomkraft-ulykken i Japan, det arabiske forår og gældskrisen i Sydeuropa.

## BEFOLKNINGEN FØLGER UDVIKLINGEN PÅ BOLIGMARKEDET

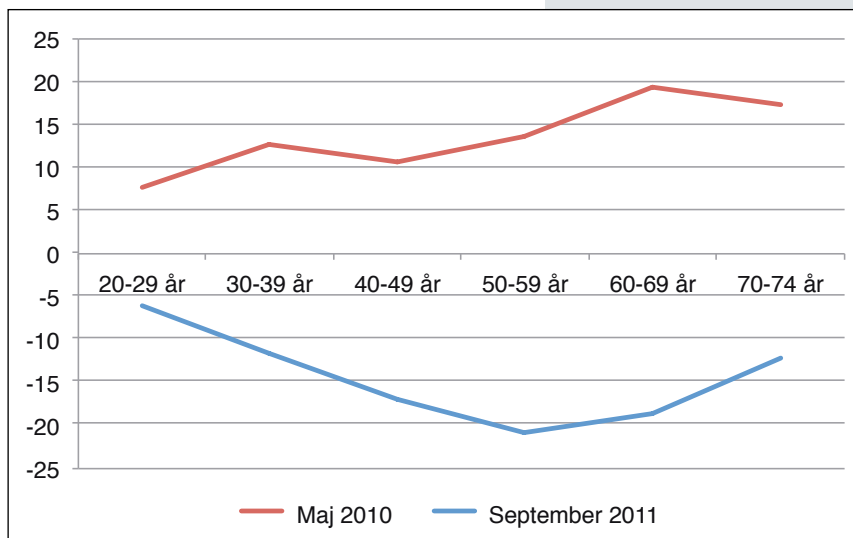
Undersøgelsen har også set på, hvad det er for forhold, som befolkningen lægger vægt på, når den skal bedømme fremtiden. Disse forhold har været forbavsende stabile, siden undersøgelsen startede. I september 2011 er der imidlertid indtrådt en enkelt ændring. Den absolut vigtigste faktor nu er "Danmarks økonomiske situation". 77 pct. peger på dette forhold i forhold til de 65-70 pct., det ellers plejer at ligge på.

Ændringen kan tilskrives valgkampen og det fokus, der har været på de konkurrerende økonomiske reformpakker.

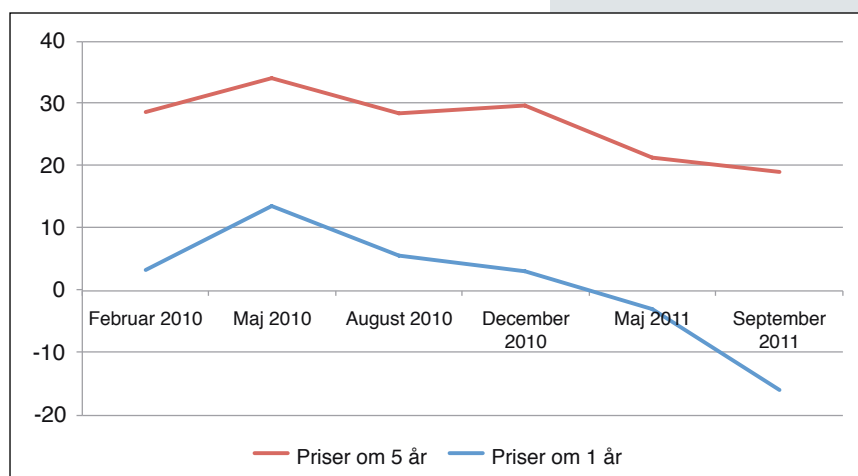
76 pct. peger på prisudviklingen indenfor de seneste 6 måneder. Dette forhold har igennem alle undersøgelser hidtil været det vigtigste, og er blevet udpeget af 72-76 pct. af de adspurgte. Der er ikke væsentlige ændringer i de øvrige forhold.



## FORSKELLIGE ALDERSGRUPPERS HOLDNING TIL BOLIGPRISERNE OM ET ÅR, UDTRYKT VED NETTOTAL



## BOLIGMARKEDETS »HUMØRBAROMETER« - FORVENTNINGER TIL PRISUDVIKLINGEN I OG 5 ÅR FREM UDTRYKT I NETTOTAL



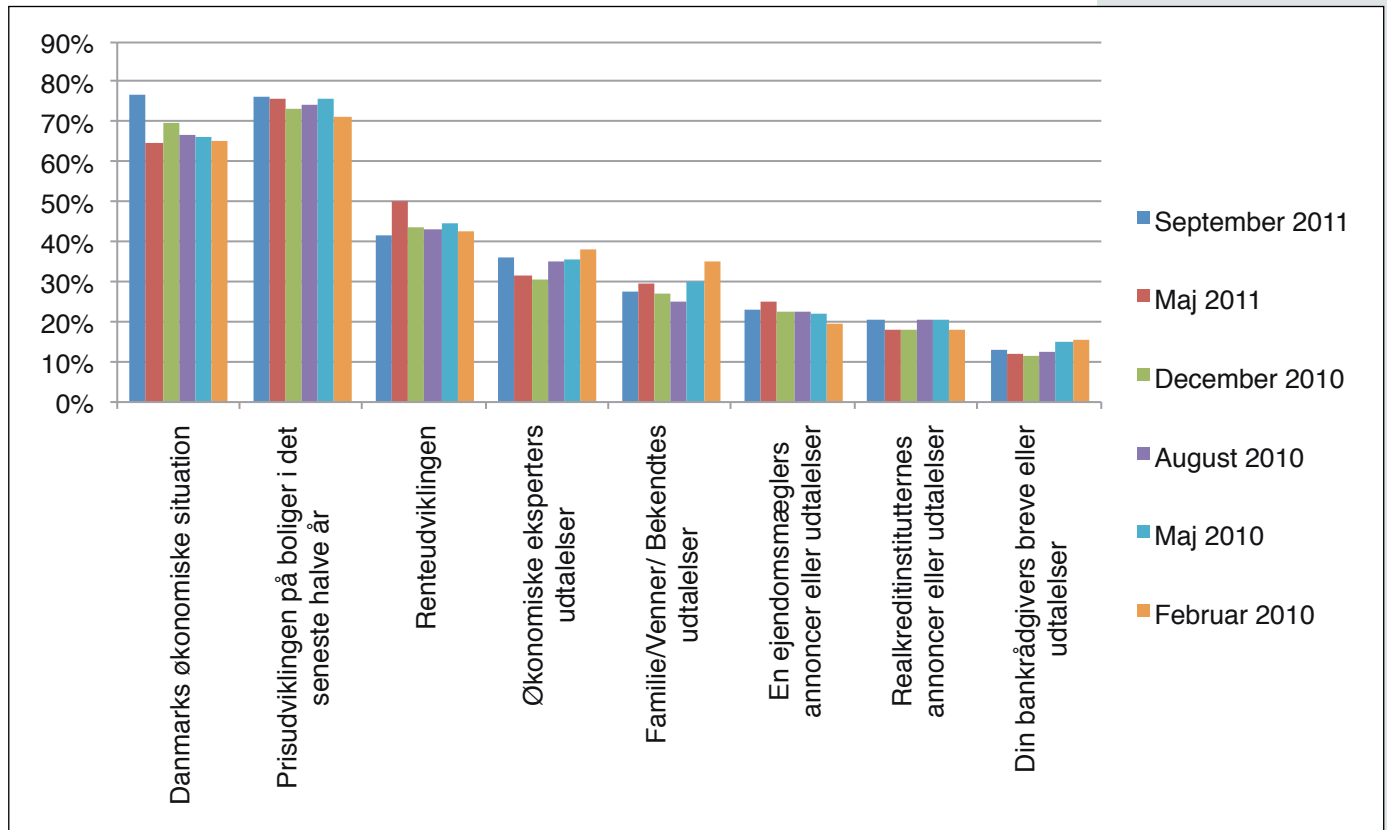
## FAKTA OM UNDERSØGELSEN

Undersøgelsen om befolkningens forventninger til boligmarkedet gennemføres hvert kvartal. Boligøkonomisk Videncenter bruger Danmarks Statistik til at indsamle data. Undersøgelsen blev første gang gennemført i januar 2010.

Der er rettet henvendelse til 1.379 personer, hvoraf 886 eller 64 pct. har deltaget. Deltaerne udgør et repræsentativt udsnit af alle danskere mellem 20 og 74 år.

Der deltager både boligejere, andelshavere og lejere i undersøgelsen.

HVAD TÆNKER DANSKERNE PÅ, NÅR DE UDTALER SIG OM DERES FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM 1 ÅR



For at kontrollere, om folk rent faktisk følger med i boligmarkedet – hvilket vil underbygge og kvalificere deres udsagn og troværdighed – er der også spurgt til, om folk rent faktisk har undersøgt prisudviklingen på boligmarkedet indenfor de seneste tre måneder. 41 pct. svarer, at det har de gjort.

– Det vurderer vi som et ret høj andel. Vi spørger også til, om folk indenfor de seneste tre måneder har overvejet at købe eller sælge bolig. Hertil svarer 19 pct. ja. Det vurderer vi også som en høj andel, siger sekretariatschef Curt Liliagre, Boligøkonomisk Videncenter. Han fortsætter:

- Disse tal ligger på samme niveau som da vi undersøgte de samme forhold tilbage i februar 2010. Det understreger, at en relativt stor del af befolkningen er optaget af disse spørgsmål og løbende følger boligmarkedets udvikling tæt.



# Tror vi på boligpakkerne?

## Kun 1 pct. af danskerne mener, at politikernes planer for at sætte gang i boligmarkedet virker

Befolkningens forventninger og hele psykologien omkring boligmarkedet er afgørende for, om det vil lykkes for politikerne at sætte gang i bolighandlen på ny, sådan som det er formålet med de boligpakker, der blev lagt frem i forbindelse med valgkampen. Derfor har Boligøkonomisk Videncenter også undersøgt, om man forventer nogen effekt af pakkerne.

1 pct. af de adspurgte forventer, at boligpakkerne vil få »mange flere« til at købe bolig. 21 pct. forventer, at »nogle flere« vil købe. 43 pct. forventer, at »ganske få« vil købe som følge af pakkerne. 29 pct. tror, at pakkerne slet ikke vil have nogen effekt. 6 pct. svarer »ved ikke«. Alt i alt er tallene et klart udtryk for, at befolkningen ikke tror, at pakkerne vil virke.

Formuleringer som »mange flere« og »nogle flere« kan virke upræcise. Alternativet er at sætte tal på som f.eks. 10.000 flere handler på et år. For de fleste mennesker vil disse tal imidlertid ikke give nogen mening, med mindre man også forklarer det nuværende og tidligere niveau for handler.

## FOR LILLE ET BELØB

I undersøgelsen er man gået videre og har spurgt dem, der mener, at pakkerne ikke vil virke, hvorfor de har den opfattelse. 40 pct. erklærer, at besparelsen på ca. 30.000 kr. er for lille til at få nogen effekt. 44 pct. siger, at »den økonomiske fremtid er for usikker«.

De, der har svaret, at pakkerne vil have en effekt, er også blevet bedt om at forklare hvorfor. 43 pct. tilkendegiver, at 30.000 kr. er en reel besparelse. 35 pct. erklærer, at politikerne med pakken har signaleret, at de er villige til at redde boligmarkedet. 14 pct. siger, at »boligpriserne stiger snart, og 30.000 kr. kan være med til at sætte gang i markedet«. Man skal her huske, at de 14 pct. kun udgør 14 pct. ud af de 22 pct. af dem, der svarede, at der ville være mange flere eller nogle flere, der ville købe bolig. Derfor er det reelt kun 3 pct. af alle adspurgte, der siger, at markedet er ved at vende, og at pakkerne bidrager hertil.

Det er også blevet foreslået at hæve fradraget i BoligJob-ordningen. For at sætte besvarelsenerne om boligpakkerne i relief, er der spurgt til, om et øget fradrag kunne få folk til at gennemføre reparationer, som de ellers ikke ville igangsætte.

Her er besvarelsenerne lidt mere positive, end de var for boligpakkerne, men man kan ikke spore nogen direkte begejstring. 22 pct. svarer ja til, at de vil gennemføre ekstra reparationer, mens 24 pct. siger »måske«. 48 pct. siger nej. »Ved ikke«-gruppen er på 5 pct.

## ADVARSEL TIL POLITIKERNE

– Undersøgelsen er en advarsel til politikerne om, at denne form for indgreb ikke er tilstrækkelige – eller timet korrekt – til at kunne bryde den negative stemning, der hersker på boligmarkedet for øjeblikket, siger sekretariatschef Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter, i en kommentar til tallene.

NYHEDSBREV  
Oktober 2011

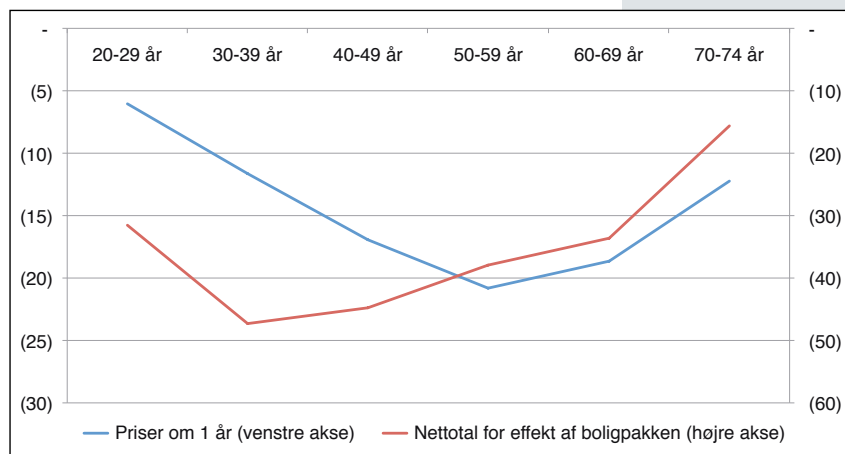
Udgiver:  
Boligøkonomisk Videncenter  
Jarmers Plads 2  
1551 København V

Redaktion:  
Curt Liliegreen,  
Christian Deichmann Haagerup  
og Per B. Jensen

Tilrettælgelse og layout:  
PeRscript og  
Kenneth Olsson Grafik

Anvendte fotos:  
Colourbox  
Istockphoto

BEFOLKNINGENS FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE SAMMENHOLDT MED FORVENTNINGERNE TIL BOLIGPAKKENS EFFEKT



Undersøgelsen om boligmarkedet giver mulighed for at sammenholde aldersgruppernes forventninger til boligmarkedet med, hvad de samme aldersgrupper har sagt om boligpakkerne. I figuren ovenfor vises, hvordan forventningerne fordeler sig på forskellige aldersgrupper. – Det fremgår, at det er de helt unge og de ældste, der er mest optimistiske, både hvad angår boligprisernes udvikling og effekten af boligpakkerne. Men selv for de mest optimistiske grupper gælder, at de netto forventer et prisfald på boligmarkedet, lige som de mener, at boligpakken vil have en ringe effekt, siger Curt Liliegreen.