

Skeptiske danskere

Vi har lært af krisen på boligmarkedet og boligejerne er ikke tilbøjelige til at bruge løs af en eventuel friværdi. Det fremgår af to store undersøgelser, som Danmarks Statistik har foretaget for Boligøkonomisk Videncenter. Undersøgelserne er de første af deres art, siden den økonomiske krise og nedturen på boligmarkedet begyndte for et par år siden. [LÆS SIDE 3](#)



Højere boligpriser – om fem år!

Danskerne deler ikke ejendomsmæglernes tro på, at markedet er ved at vende med højere boligpriser til følge. Således siger 2/3 – eller mere præcist 68 pct. – af de adspurgte, at priserne vil være uændrede eller lavere det næste år. Først om fem år vil priserne være højere. [LÆS SIDE 4](#)

Bankrådgiverne får oprejsning

64 pct. af danskerne stoler »i høj grad« eller »i nogen grad« på deres bankrådgiver. [LÆS SIDE 6](#)



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.

NYT SAMARBEJDE

BEDRE MODELLER – OGSÅ PÅ DEN KORTE BANE

Den proces, vi nu sætter i gang sammen med Boligøkonomisk Videncenter, vil kunne bane vejen for langt bedre modeller – også når det gælder den korte bane.

Sådan siger forskningschef Peter Stephensen, der som repræsentant for DREAM-gruppen skal stå i spidsen for det samarbejde, som DREAM og Boligøkonomisk Videncenter har indledt. De to parter skal foretage en omfattende analyse af de faktorer, der har betydning for boligmarkedets udvikling på det lange sigt.

Læs mere om projektsamarbejdet og perspektiverne i en mere langsigtet analyse af boligmarkedet i interviewet med Peter Stephensen på [side 11](#)



LÆS OGSÅ

MIDT I ET »DOUBLE DIP«? [SIDE 7](#)

PROGNOSE OM BOLIGPRISER SKYDER FORKERT. [SIDE 14](#)

VIDENCENTRETS ADVISORY BOARD. [SIDE 14](#)



Boligøkonomisk Videncenter – ny aktør på banen

**Af sekretariatschef Curt Liliegreen
Boligøkonomisk Videncenter**

Boligøkonomisk Videncenter er et nyt projekt, der er startet af Realdania med det formål at kvalificere den boligøkonomiske debat og højne det boligøkonomiske analysemiljø.

Med kriserne på boligmarkederne i Danmark og i udlandet og den efterfølgende finanskriser er boligøkonomien blevet højaktuel. I en år-række har den som faglig disciplin været lavt prioriteret helt ude af proportion med emnets betydning for samfundet. Derfor er der behov for initiativer, der kan bidrage til at fremme det boligøkonomiske videnmiljø. Boligøkonomisk Videncenter er et sådant initiativ.

Det er ikke videncentrets mission at opbygge et stort sekretariat med mange ansatte. I stedet vil vi forsøge at styrke interessen for boligøkonomi gennem samarbejde med en række eksterne partnere. Et eksempel er vores samarbejdsprojekt med forskningsinstitutionen DREAM, der omtales i dette nyhedsbrev. Projektet betyder, at DREAM nu går ind i boligøkonomien og gennemfører meget omfattende studier af den fremtidige boligefterspørgsel.

Videncentret vil også arbejde med at fremskaffe flere data om boligøkonomi. Medierne svirrer med informationer om udviklingen på boligmarkedet. Ofte går historierne i hver sin retning og gengives i overskriftsform. Det er ikke vores måde at arbejde på. For at vise offentligheden, hvor usikre de mange udsagn om boligmarkedet er, lod vi i slutningen af 2009 PA Consulting gennemføre en analyse af, hvordan prognosemagernes forudsigelser om boligpriserne havde klaret sig i forhold til virkeligheden de sidste 5 år. Resultatet viste med al ønskelig tydelighed, at man skal tage den slags udmeldinger med et gran salt.

Videncentret vil forsøge at grave et spadestik dybere og nuancere diskussionerne i stedet for at simplificere dem. Vi har således ladet Danmarks Statistik undersøge danskernes viden om boligøkonomi, fx hvor de henter deres informationer fra og hvorfor de tror, at priserne vil stige eller falde. Nogle af resultaterne er gengivet i dette nyhedsbrev. Undersøgelserne vil blive fulgt op kvartalsvis og resultaterne gengivet i kommende numre af nyhedsbrevet.



CURT LILIEGREEN

(Foto: Jørgen Witved)

I de næste måneder vil boligøkonomien blive aktuel som nogensinde. Mange spejder efter tegn på, om boligmarkedet er ved at vende som et første signal om, at krisen er ved at være et overstået kapitel. Det er også vigtigt, men lige så vigtigt er det at have det lange perspektiv for øje. Hvordan undgår vi fx en ny boligprisbølge og en gentagelse af den recession, vi netop har gennemlevet? Derfor er det af stor betydning, at der findes analytikere og boligøkonome, der både har erfaring nok til at huske tidligere kriser på boligmarkedet, og udsyn nok til at pege på, hvordan man styrer udenom kommende kriser.

I Boligøkonomisk Videncenter håber vi, at vi kan bidrage med data og materiale, der kan stimulere interessen for boligøkonomi og dermed styrke det boligøkonomiske videnmiljø og beredskab. ■

Danskerne har lært af boligkrisen

Vi følger godt med i den boligøkonomiske udvikling, og er ikke så uvidende som nogle mener. Det fremgår af en stor undersøgelse, som Danmarks Statistik har foretaget for Boligøkonomisk Videncenter

Oven på boligmarkedets nedtur har danskerne erhvervet sig en god portion skepsis til udviklingen på boligmarkedet. Vi følger godt med, og vil ikke bruge løs af en eventuel friværdi i boligen.

Det fremgår af to undersøgelser, som Danmarks Statistik har gennemført for Boligøkonomisk Videncenter. Undersøgelserne er de første af sin art, siden den økonomiske krise og nedturen på boligmarkedet holdt sit indtog for et par år siden.

Og krisen har tilsyneladende gjort indtryk på danskerne. Således siger 66 pct. af de adspurgte nej til, at de vil udnytte en eventuel friværdi i boligen, mens 22 pct. siger ja til muligheden. Blandt de arbejdsløse er der stor interesse for at udnytte friværdien. Således siger 40 pct. af denne gruppe, at de vil gøre brug af muligheden. Til sammenligning vil kun 15 pct. af de selvstændige belåne friværdien. Som et kuriosum kan nævnes, at flere kvinder end mænd vil udnytte friværdien.

Af dem, der vil belåne friværdien, siger 49 pct., at de vil sætte penge til side til uforudsete hændelser og nødsituationer.

FRYGTER TVANGSAUKTION

Billedet af, at krisen har gjort indtryk på danskerne, giver sig også udslag i, at mange danskere lever i angst for, at det skal gå galt for dem, og at de vil blive udsat for en tvangsauktion. 4 pct. er i høj eller nogen grad bekymret for en tvangsauktion. 9 pct. er i mindre grad bekymret, mens 87 pct. slet ikke er bekymrede.

Man skal her huske på, at antallet af tvangsauktioner under denne krise fortsat er relativt lavt, og betydeligt lavere end i starten af 1990'erne. På det seneste har der været 300 enfamiliehuse og ejerlejligheder om måneden på tvangsauktion, dvs. 3600 på årsbasis. Det svarer til 1,5 promille af alle boliger.



OM UNDERSØGELSERNE FRA DANMARKS STATISTIK

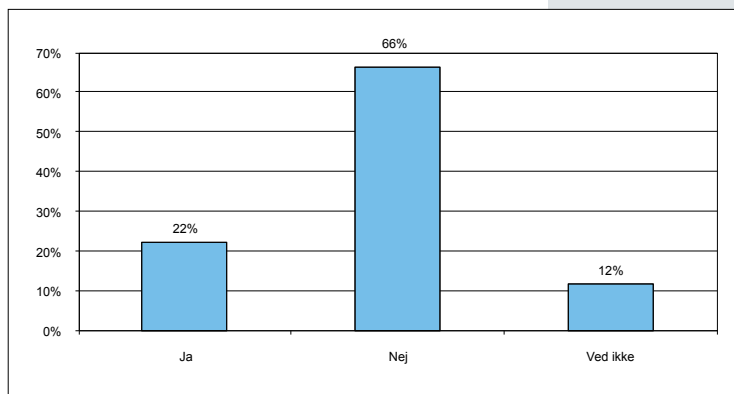
Boligøkonomisk Videncenter har ladet Danmarks Statistik gennemføre to undersøgelser af danskernes viden om og forventninger til boligmarkedet. Deltagerne i undersøgelsen er omhyggeligt udvalgt, så undersøgelserne er repræsentative.

Den første undersøgelse – også kaldet »vidensundersøgelsen« – kortlægger danskernes kendskab til boligmarkedet. Den bygger på 1.588 besvarelser, og blandt deltagerne er både boligejere, andelshavere og lejere. Undersøgelsen vil blive gentaget hvert år.

Den anden undersøgelse, »forventningsundersøgelsen«, vedrører danskernes forventninger til boligmarkedets fremtidige udvikling. Den gennemføres hvert kvartal i forbindelse med Danmarks Statistik såkaldte omnibusundersøgelse. 897 har svaret på spørgsmålene.

Talmaterialet er for omfattende til at blive gengivet i nyhedsbrevet, men kan hentes i notatform på centrets hjemmeside, www.bvc.dk

VIL DANSKERNE UDNYTTE EN FRIVÆRDI PÅ 200.000 KR.?



HVOR MANGE DANSKERE ER BEKYMREDE FOR AT DERES BOLIG KOMMER PÅ TVANGSAUKTION?

Bekymret for tvangsauktion	Antal	Procent
I høj grad	19	2%
I nogen grad	22	2%
I mindre grad	95	9%
Slet ikke	959	87%
Ved ikke	8	1%
I alt	1103	100%

- Der er således langt flere, der frygter at blive ramt af en tvangsauktion, end der reelt er grundlag for. Det vidner om, at krisen er rykket tættere på os, og at vi handler derefter. Fx når vi siger nej til at bruge af friværdien i vores boliger. Det kan udlægges som om, at vi opfatter den som en flygtig størrelse. For tænk, hvis boligpriserne på ny falder, siger sekretariatschef Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter, i en kommentar til tallene.

MANGE FØLGER MED

Danskerne følger generelt godt med i, hvordan boligmarkedet udvikler sig. 48 pct. af de adspurgte siger, at de i høj grad eller i nogen grad følger med. 51 pct. siger, at de i mindre grad eller slet ikke følger med.

- Der er faktisk tale om en relativ høj andel, der følger med. Man skal huske på, at en del af dem, man har spurgt, er over folkepensionsalderen. Andre igen er fx elever og lærlinge, der ikke har råd til at anskaffe sig en ejerbolig. Det er jo kun godt halvdelen af befolkningen, der rent faktisk bor i en ejerbolig, anfører Curt Liliegreen.

Folks interesse for boligmarkedet understreges også af, at de, der følger med i ejerboligmarkedet, siger, at de gør det ud fra en »almindelig interesse« (67 pct.). 23 pct. følger med i boligmarkedet, fordi de overvejer køb eller salg.

HVOR TIT?

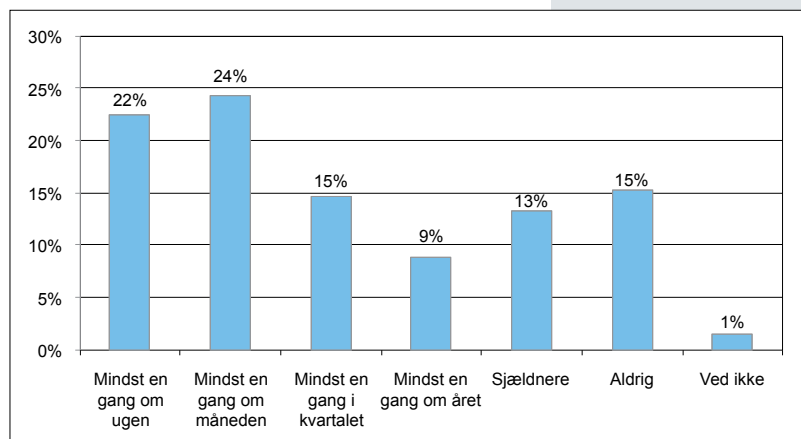
For at kontrollere disse udsagn har vi ladet Danmarks Statistik spørge danskerne om, hvor hyppigt de søger informationer om ejerboliger i Danmark. 1.272 har svaret på dette spørgsmål. 22 pct. af dem siger, at de mindst én gang om ugen søger informationer. Og ikke mindre end 61 pct. gør det samme mindst én gang i kvartalet. 15 pct. svarer, at de aldrig søger den slags informationer.

Undersøgelsen kortlægger også, hvilke kilder danskerne benytter sig af for at få overblik over boligmarkedet. Som 1. prioritet nævner man aviser (40 pct.), TV (29 pct.), internet (23 pct.), familier, venner og bekendte (2 pct.) nyhedsbreve fra ejendomsmæglere (2 pct.) og bank og realkreditinstitut (1 pct.).

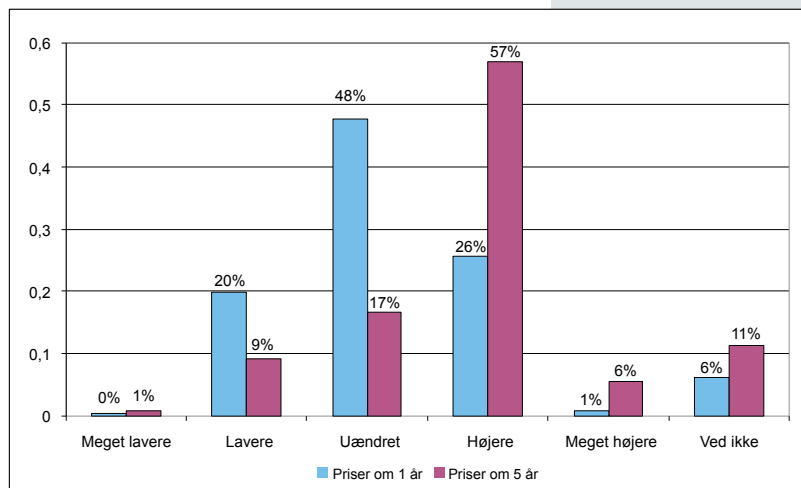
BOLIGMARKEDET VENDER, MEN IKKE NU

At danskerne holder sig orienterede om boligmarkedet, og at de har en vis økonomisk snusfornuft eller skepsis til, hvad de bliver præsenteret for i den forbindelse, afspejler sig også i deres bud på de fremtidige boligpriser. Danskerne tror ikke på, at boligpriserne snart vil begynde at stige. 48 pct. finder, at priserne er uændrede om et år. 27 pct. tror, de vil blive højere, mens 20 pct. mener, at de bliver lavere.

HVOR HYPPIGT SØGER DANSKERNE INFORMATIONER OM EJERBOLIGER?



DANSKERNES FORVENTNINGER TIL DEN FREMTIDIGE PRISUDVIKLING FOR BOLIGER



Ser man fem år ud i fremtiden, er danskerne enige om, at boligkrisen er overstået. 63 pct. mener, at priserne til den tid vil være højere eller meget højere. 17 pct. tror de er uændrede, og 10 pct. finder, at de vil være lavere eller endog meget lavere. 11 pct. svarer »ved ikke«.

HVAD BYGGER FORVENTNINGERNE PÅ

For at dykke ned under overfladen og undersøge, hvad danskerne baserer deres forventninger på, har Danmarks Statistik bedt de adspurgte om at argumentere for, hvorfor de tror boligpriserne vil ændre sig fremover.

Den helt overvejende faktor bag danskernes forventninger er udviklingen gennem det sidste halve år. 72 pct. af dem, der har svaret, anfører de sidste 6 måneders udvikling som årsagen til deres forventninger.

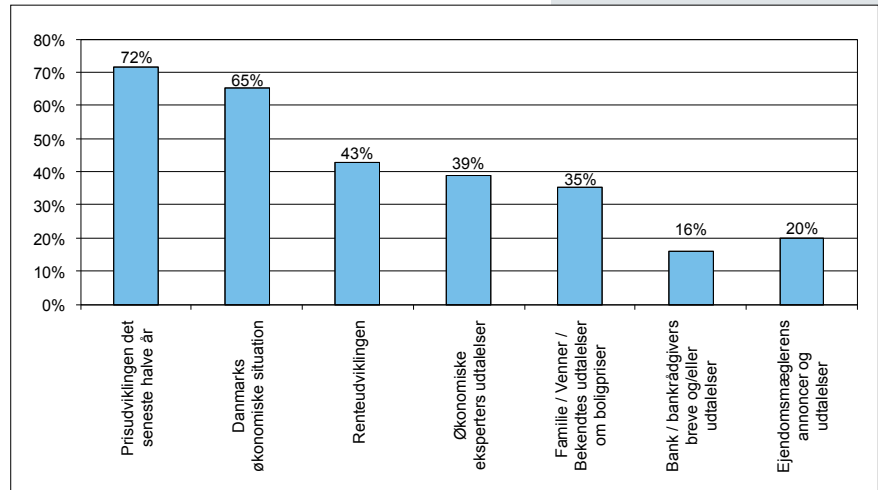
Dernæst er det Danmarks økonomiske situation, der tænkes på. 65 pct. nævner dette forhold. (Man kan godt pege på flere bevæggrunde, når man svarer, red.). 43 pct. svarer, at de tænker på renteutviklingen, når de bedømmer de fremtidige boligpriser. 39 pct. henviser til de økonomiske eksperters udtalelser. 20 pct. anfører ejendomsmæglerens annoncer og udtalelser og 16 pct. nævner bankrådgiverens breve og udtalelser.

GÅR EFTER SPECIFIK VIDEN

For at kontrollere seriøsiteten i disse besvarelser, er der yderligere stillet spørgsmål om, hvorvidt man inden for de seneste tre måneder har undersøgt boligpriserne i Danmark. Det har 41 pct. Dermed er der god overensstemmelse med undersøgelsen af danskernes viden om ejerboligmarkedet. Her svarer 61 pct., at de har undersøgt markedet inden for det seneste kvartal. Der er en gradsforskel mellem det at undersøge markedet, og så mere specifikt gå ind og se på boligpriserne. I begge tilfælde søger en stor del af danskerne viden herom.

– Det understreger, at det for mange betyder noget, at der er stor gennemsigtighed om forholdene på ejerboligmarkedet. Folk vil ikke kun se udbudspriser, men også de faktiske salgspriser, siger Curt Liliegreen. ■

HVAD TÆNKER DANSKERNE PÅ NÅR DE UDTALER SIG OM DERES FORVENTNINGER TIL HUSPRISERNE OM ET ÅR?



Oprensning til de udskældte bankrådgivere

Scorer højt på troværdighedsskalaen. 64 pct. af danskerne stoler i høj grad eller i nogen grad på deres bankrådgiver

Danmarks Statistik har også spurgt, hvilke kilder, danskerne tillægger størst troværdighed, når det gælder information om boligmarkedet. I den senere tid har der været skarp kritik af den rådgivning, de ansatte i bankerne har givet privatkunder i forbindelse med opsparring og investering.

Derfor er det interessant at se, om danskerne betragter deres bankrådgiver som troværdig, når han giver råd om noget andet inden for bankernes kompetenceområde, nemlig ejerboligmarkedet.

46 pct. af dem, der har svaret, har en bankrådgiver, som de taler med. Andelen er ens for kvinder og mænd. 23 pct. tilkendegiver, at de i høj grad stoler på deres bankrådgiver, mens 42 pct. i nogen grad stoler på ham, når det drejer sig om ejerboligernes udvikling.

Der er tale om en bemærkelsesværdig høj troværdighedsgrad for bankrådgiverne. Anderledes ser det ud for regeringen og ejendomsmæglerne i undersøgelsen. Her svarer henholdsvis 36 pct. og 34 pct. af de adspurgte, at de i nogen eller høj grad stoler på de nævnte grupper – altså er der et flertal, der i mindre grad stoler på regeringen og ejendomsmæglerne.

FLEST RÅDGIVES AF BANKEN

Disse tilkendegivelser er af meget generel karakter. I undersøgelsen er man gået videre og har spurgt ind til dem, der inden for de sidste tre år rent faktisk har modtaget rådgivning om bolighandel eller -belåning. I sagens natur bliver antallet af respondenter indsnævret, og derfor skal tallene tages med et vist forbehold. 35 pct. af dem, der svarer, har modtaget boligrådgivning. Og her er det især banken, der har ydet rådgivning. Hele 78 pct. anfører, at det er banken, som har været rådgiver.

41 pct. af dem, der blev rådgivet af banken, tilkendegiver, at de var meget tilfredse, mens 51 pct. anfører, at de var tilfredse. Ikke mindre end 92 pct. var altså enten tilfredse eller endog meget tilfredse med bankens rådgivning.



(Foto: Møns Bank)

HVEM STOLER DANSKERNE PÅ?

	Ejendomsmægler	Regering	Økonomiske eksperter	Bankrådgiver
Nettotal, troværdighed	-20	-17	18	34

– Det viser et helt andet billede end det, der er blevet tegnet i medierne, når det drejer sig om rådgivning vedrørende komplekse finansielle produkter. Der er virkelig tale om oprensning til bankrådgiverne, siger Curt Liliegreen i en kommentar til tallene. Han understreger dog, at talmaterialet er beskedent, men der er dog 190 personer, der anfører, at de er meget tilfredse med banken, mens 234 siger, at de er tilfredse.

REALKREDIT PÅ ANDENPLADSEN

Den næstvigtigste rådgiver er realkreditinstituttet, som 11 pct. peger på. Her er 89 pct. tilfredse eller meget tilfredse med rådgivningen. 6 pct. anfører ejendomsmægleren som rådgiver. Her er 74 pct. tilfredse eller meget tilfredse med rådgivningen. Talmaterialet er spinkelt, men synes at pege i samme retning: Når rådgiverne anvendes inden for deres kernekompetence, har man positive erfaringer med dem. Der kan dog også være tale om, at man har brugt nogle personlige forbindelser, som man i forvejen har haft tillid til. ■

Anm.:

Nettotallet er udregnet ved at vægte besvarelsenerne sammen, så andelen af personer, der stoler »i høj grad«, vægtes med 1. Andelen af personer, der stoler »i nogen grad«, vægtes med 0,5. Andelen af personer, der stoler »i mindre grad« vægtes med -0,5 og andelen af personer, der »slet ikke« stoler, vægtes med -1.

Risikoen for et »double dip«

Vi kan sagtens være på vej mod en ny nedtur på boligmarkedet, siger lektor og cand.polit. Jens Lunde, der forudser rentestigninger og dermed øgede betalingsvanskeligheder for dem, der har optaget afdragsfrie eller rentetilpassede lån

Han har ikke noget imod at blive kaldt sortseer – eller professor i sortsyn, som en formand for Realkreditrådet for nogle år siden titulerede ham med slet skjult sarkasme.

Lektor, cand.polit. Jens Lunde har i mange år måttet leve med, at mange af hans kontante meldinger om boligpriser, nye tiltag på låne-markedet og sammenblanding af interesser på boligmarkedet er blevet stemplet som bagkloge, reaktionære og ensidige i den forstand, at de oftest tilgodeser boligejerne.

» **Danmark er et af de lande, der har den største gæld i forhold til den disponible indkomst blandt husholdningerne i den vestlige verden.**

– Hvad andre synes om mine vurderinger, må strengt taget stå for deres egen regning. Jeg forsøger at bevare den faglig integritet. Og så har jeg oplevet mere end én gang, at det er en god fornemmelse at være den, der ler sidst.

Det sidste år har Jens Lunde flere gange advaret om, at det vil være naivt at tro, at priserne igen er på vej op for en længere periode efter den store rutsjetur i 2007. Sådan som nogle af spillerne på boligmarkedet har bebudet.

Men er det ikke nogle gode tegn forude? Er vi ikke ved at kunne se lyset for enden af tunnelen?

– Danmark er et af de lande, der har den største gæld i forhold til den disponible indkomst blandt husholdningerne i den vestlige verden. Den store majoritet blandt de mest forgældede udgøres af unge op til omkring 40 års alderen. Og her viser Nationalbankens seneste stabilitetsrapport, at netop denne gruppe er markant udsat, fordi jo større lån, man har i forhold til ejendomsværdien, jo større andel udgøres af rentetilpasningslån og afdragsfrie lån. Derfor bliver netop denne gruppe hårdt ramt den dag, Nationalbanken sætter renten op.



Jens Lunde: – Det, jeg frygter mest, er, at vi er på vej ind i et nyt prisfald. (Foto Jørgen Witved)

– Og ser vi på boligudlejerne, landmændene og ejerne af private virksomheder, har omkring 85 pct. af dem rentetilpasningslån. De har altså valgt variabelt forrentet gæld for at opnå lavest mulige ydelser nu. Godt nok er rentetilpasningslån de billigste på meget langt sigt. Men på den korte bane – over de kommende år – kan der være mange, der går konkurs, fordi de er så højt belånte, som de er.

– Den dag, økonomien strammer til, hvor renten bliver sat i vejret og hvor regeringen bebuder, at den vil ophøre med at stimulere med finanspolitiske virkemidler, begynder det at se sort ud for disse grupper. Og allerede nu har regeringen jo tilkendegivet, at man vil supplere med nogle stramninger – noget, der på den ene eller anden måde tager pengene op af borgernes lommer. Resultatet bliver, at folks disponible indkomster bliver mindre. Så har de mindre at købe for, og det kan kun virke nedpressende på boligpriserne.

OP- OG NEDTURE I RUTSJEANEN

Er det ikke normalt, at boligpriserne bevæger sig op og ned? Og at vi nu efter en lavprisperiode kan forvente stigninger?

– Jo, det gælder for normale op- og nedture. OECD har vist, at siden 1970 har opturene i landenes boligpriser i gennemsnit været 5½ år, mens tilbageslagene varede 4½ år. Men den optur i boligpriserne, vi netop har oplevet, var – med OECD's egne ord – helt usædvanlig langvarig og med helt ekstraordinære stigninger. Hvis man i den situation når det højeste punkt på rutsjebanen, er der tilsvarende langt ned.



JENS LUNDE

Cand.polit. og lektor ved Institut for Finansiering på Copenhagen Business School, hvor han forsker og underviser inden for fagområdet boligøkonomi og boligfinansiering.

Det behøver ikke at betyde, at man falder helt ned med det samme. Eller at man nødvendigvis havner helt nede. Men risikoen for, at man ender i de nedre regioner, er der. Og selv om mange mener, at vi nok ikke kommer så forfærdeligt langt ned igen, vil jeg modsat hævde, at det bliver svært at undgå et yderligere dyk.

» Det, jeg frygter mest, er, at vi er på vej ind i et nyt fald – altså befinder os midt i et »double dip«

– Hvis vi ser på Realkreditrådets seneste prisstatistik med tallene for 4. kvartal 2009, steg ejerlejlighedspriserne og sommerhuspriserne igen, men ikke huspriserne. De allerseneste data fra Danmarks Statistik kom forleden for 3. kvartal i 2009. Her steg priserne for både huse, lejligheder og sommerhuse svagt. Men Danmarks Statistik meldte ikke noget om antallet af salg, for statistikken er også blevet ramt af rodet med tinglysningerne. Det tilføjer også deres boligprisstatistik en ekstra usikkerhed. Alt tyder dog på, at boligpriserne i øjeblikket flader ud. Det må tolkes i lyset af det helt ekstraordinært lave renteniveau og de stærkt annoncerede indkomstskattelettelser her i 2010.

– Men det er ikke ensbetydende med – som mange mener eller snarere håber – at boligmarkedet er ved at vende permanent mod en ny kraftig prisopgang. Det, jeg frygter mest, er, at vi er på vej ind i et nyt fald – altså befinder os midt i et »double dip«. Vi har foreløbigt ikke set, at handlerne er gået i vejret. Og samfundsøkonomien er ikke blevet forbedret. Vi står med fortsat faldende beskæftigelse og virksomheder, der lukker ned. Men hvor langt vi kommer ned, og hvornår vi ser den næste bund i boligpriserne, er i mine øjne umuligt at forudsige.



IKKE TROVÆRDIG INFORMATION

Men kan ejendomsmæglerne alene tale priserne op?

– Nej, det kan de ikke alene. Aktørerne på ejendomsmarkedet kan formentlig øve en vis form for påvirkning over for dem, der står og vakler i forbindelse med et eventuelt huskøb. Men det forudsætter altså, at man har tillid til dem, der udsender tallene. Den troværdighed har ejendomsmæglerne på ingen måde gjort sig fortjent til. De har kun én sang på repertoiret. Og den lyder: Det går bedre nu, end det har gjort længe. Man har endda hørt sangen i perioder, hvor omsætningen af boliger er blevet halveret. Hvor kæderne har lukket butikker og afskediget folk. Og hvor »Til Salg«-skiltene blev stående stadig længere. Det er ikke troværdig information.

Falder folk for det?

– Nej, heldigvis er det sådan, at langt de fleste går hen til banken. Og her bliver historien næsten satanisk. For bankerne er blevet noget mere pessimistiske, end de var for nogle år siden. De skal undgå tab, og medarbejderne er blevet instrueret i at holde igen med at bevilge lån. De skal altså være mere forsigtige. Det betyder, at de siger nej til noget, de tidligere sagde ja til. Dertil kommer, at kundernes privatøkonomiske grundlag er blevet forringet. Mange er simpelthen ikke kreditværdige. Deres indkomster er om ikke faldende, så stagnerende. Også selv om der er udsigt til skattelettelser. For som nævnt er det meget sandsynligt, at staten vil hente nogle af pengene hjem igen i form af højere afgifter. Under alle omstændigheder er deres udgifter stigende. Risikoen for, at de mister deres job er stigende. Og når det handler om at investere i en bolig, er det en udgift, køberen hænger på i meget lang tid. Du skal kreditgodkendes i mange år frem. På den baggrund er det altså blevet meget vanskeligere at få bevilget boliglån hos bankerne i dag.

» Ejendomsmæglerne har kun én sang på repertoiret. Og den lyder: Det går bedre nu end det har gjort længe



SALG KONTRA RÅDGIVNING

Udnytter banker og ejendomsmæglere situationen?

– Nej, men som aktører og interessenter har de jo i sagens natur nogle interesser, der skal tilgodeses. Jeg har aldrig hørt en ekspedient i en forretning sige om de varer, de har på hylderne, at de er dårlige. At tro at man får uvildig rådgivning i en bank, er lidt naivt. Rådgivning er godt, men den skal foretages af uafhængige personer, hvis den skal være uvildig.

– Det er fx ikke rådgivning, når den vare, der rådgives om, sælges fra samme forretning. Ejendomsmæglerne leverer eventuel rådgivning til dem, de er agenter for, nemlig sælgerne. De er IKKE agenter for køberne. De varetager kun køberinteresser, hvis de optræder direkte som købermæglere. Folk er ikke oplyste nok om disse forhold. Jeg vil under ingen omstændigheder beskyldte bankfolk og mæglere for at være uhæderlige, men alene mistanken om interesse-sammenfald burde afholde folk fra at opsøge banker og ejendomsmæglere i den tro, at de her får uvildig rådgivning.

Barske ord fra den erfarne boligøkonom, der aldrig har kunnet forstå, hvorfor ordningen med købermæglere ikke er slået an.

– Hvem vil være bedre egnet til at finde et hus i et bestemt område inden for en given priskategori end den lokale ejendomsmægler. Han vil være en langt bedre rådgiver end advokaten, som man ofte allierer sig med. Men mægleren skal naturligvis ikke finde huset i sit eget kartotek.

Men hvem kan man så stole på?

– Sig selv og sin sunde fornuft. Og det er ikke alle, der er i besiddelse af den. Som jeg ser det, er den statistik, der kommer fra Realkreditrådet, Danmarks Statistik og Nationalbanken totalt pålidelig. Nærmest at sammenligne med fakta. Vi har også et udmærket ejendomsvurderingssystem.

FÅ RESSOURCER TIL FORSKNING

Hvordan er dine og dine kollegers muligheder for at drive forskning og udvikle området?

– Jeg har i al min voksentid som kandidat arbejdet med boligen. Og jeg synes, at det har været utrolig fascinerende. Men når det er sagt, må jeg tilstå, at området slet ikke har den bevågenhed, som det efter min mening burde have. Ressourcetildelingen fra de offentlige myndigheder har været beskednen. Også i betragtning af at det største fomuegode, vi har i dette land – det gælder også for andre lande – er ejendomme. Det største forbrugsgode, husholdningerne ejer, er deres ejerboliger. Andelsboliger og sommerhuse inkluderet. Husholdningernes gæld udgøres for vel 4/5 dels vedkommende af den realkreditgæld, der knytter sig til deres ejendomme. Så bolig-gælden er en meget vigtig faktor både for den enkelte og for samfundet. Men hvordan gælden er fordelt på de forskellige grupper og konsekvenserne heraf, er meget ringe belyst.



Jens Lunde: – At tro, at man får uvildig rådgivning i en bank, er lidt naivt. (Foto: Jørgen Witved)

– Noget af det, der er forsømt, er fx undersøgelser af, hvem der bliver ramt af tvangsauktioner. Det ville være oplagt at se på hvilke kategorier, der i særlig grad rammes. Og hvordan de pågældende klarer sig bagefter. Det er jo en stor ulykke at blive ramt af en tvangsauktion. Man står pludselig med nogle store udgifter, som bare banker opad. Og må optage nye og dyrere lån fordi man har en restgæld fra en tvangsauktion. Så man risikerer at stå med en livslang gæld foran sig. Hvis vi vidste noget mere om, hvordan man tacklede de her situationer med stor gæld, kunne det komme mange mennesker til gode. Men den viden har vi ikke, fordi undersøgelserne ikke er blevet gennemført pga. manglende økonomi.

MASSER AF EMNER AT TAGE FAT PÅ

Hvad savner du specielt?

– Noget af det, der er sket de senere år, er tilstedeværelsen af nye medier. Internettet har skabt nogle muligheder og relationer, som vi ikke har haft tidligere. Og vi har slet ikke gennemforsket området. Gradvist har vi fået adgang til nogle informationer om boliger til salg, forskelle i udbuds- og salgspriser osv. Disse informationer kunne gøres til genstand for statistiske beregninger og undersøgelser. I det hele taget er der en masse spændende emner at tage fat på. Tag bare det mikroøkonomiske område: Boliger i lokalområder, samspillet mellem boligmarkedet, arbejdsmarkedet, regionaløkonomien og boligmarkedet – der er masser af emner.

Hvad forventer du af Boligøkonomisk Videncenter?

– Jeg hilser initiativet meget velkomment. Forhåbentlig vil det betyde, at der bliver gennemført nogle flere undersøgelser og at vi får noget mere hardcore information om det boligøkonomiske område. Det afgørende for mig er, at centret er uafhængig af kommercielle interesser. At det drives forskningsmæssigt – dvs. at man har forskningskompetente medarbejdere til at udføre arbejdet. Forhåbentlig afstår man fra at ville konkurrere med diverse cheføkonomer om at præsentere små smarte analyser til dagens avis. Der er behov for egentlig forskning. Det skal nok give et godt afkast. ■

DET HELE STARTEDE MED BOLIGKRISEN

Glem alt om, at det var finanskrisen, der udløste krisen på boligmarkedet. De høje boligpriser og salget af både huse og ejerlejligheder havde toppet og var på vej ned, før vi anede konturerne af den verdensomspændende finanskrisen. Det kan lektor, cand.polit. Jens Lunde bekræfte ud fra den tilgængelige statistik, der findes på området.

– Hvis man tegner en tidslinje, blev 2005 året, hvor der blev handlet flest boliger. Herefter begyndte det at falde, men fra et unaturligt højt niveau i forhold til, hvad det plejer at være. Der blev handlet boliger, ejerlejligheder og sommerhuse som aldrig før. Et stort salg trak priserne op – og salget var steget usædvanligt kraftigt i årene forinden. Men pludselig blev det voldsomt dyrt at købe ejendom – og folk havde ikke råd til at købe til de opskruede priser. Især København oplevede vendingen i 2006, hvor også boligpriserne begyndte falde, mens antallet af salg af huse og ejerlejligheder fortsatte vejen nedad.

– Det er altså før, vi har set tegn på den økonomiske og finansielle krise, og det er før, vi hører om ordet »subprime« i USA. Det gør vi i første halvår 2007, men det bliver opfattet som et amerikansk fænomen og som noget, der ikke vil betyde noget i det samlede billede. Det er også i midten af 2007, at huspriserne topper på landsplan. Men der er ingen krisestemning i lille Danmark.

– Vi skal hen til 2. halvår af 2007, før vi begynder at mærke betydningen af subprime-problemet. På det tidspunkt opstår likviditetsproblemer i banksystemet. Jeg hørte for nylig på en konference en OECD-økonom forklare mekanismen på denne måde: Enhver bankdirektør ved, hvad han har sagt ja til, samtidig med, at han er overbevist om, at han er dygtigere end de andre. Så når han tænker på alt det shit, han har sagt ja til, hvordan ser det så ikke ud i de andre banker! Af samme årsag skal han ikke låne ud til andre banker. Man mister simpelthen tilliden til hinanden.

Men hvorfor greb man ikke ind noget før, og før det danske banksystem blev truet?

– Jeg giver ikke meget for bagklogskab. Og selv om jeg også på det tidspunkt advarede om risikoen ved de høje boligpriser, var det jo nemt for andre at afvise med henvisning til den sunde økonomi. Og hvornår ville det i øvrigt være rigtigt at stramme op? Dem, der vidste mest om det her, var dem, der sad i banker og realkredit med agenter ude i markedet. Og de skulle i al fald ikke have sagt noget. Hvis de gjorde, kunne de risikere at blive beskyldt for, at det var dem, der fik korthuset til at falde.

– Resultatet var, at vi skulle hen til januar 2008, før vi så den første lukning af en selvstændig bank, nemlig Trelleborg Bank. Derefter fulgte Roskilde Bank, og i andet halvår gik det helt galt i banksektoren. Men boligmarkedet var for længst faldet sammen. Det var det i øvrigt også i de andre lande. Så for mig, er der ingen tvivl om, at problemerne først rammer boligmarkedet.

Værktøjet, der kan forudsige ubalancer på boligmarkedet

DREAM-gruppen og Boligøkonomisk Videncenter går sammen om at tilvejebringe en langsigtet model for boligmarkedet. Det er der brug for, siger lederen af samarbejdsprojektet, forskningschef Peter Stephensen i dette interview

At der bliver flere og flere ældre, som skal forsynes, og tilsvarende færre i den erhvervsaktive alder, der kan bidrage hertil, er en udfordring – ikke kun for politikerne og samfundsøkonomien, men også for de forskere, der beskæftiger sig med fremskrivninger af samfundsudviklingen.

– Et af hovedproblemerne, vi står overfor, er ældrebryden, eller hvad vi nu skal kalde den. Altså det forhold, at de ældre kommer til at udgøre en stadig større del af befolkningen. Det er den problematik, der ligger foran os – også når vi taler om det fremtidige boligmarked, forklarer Peter Stephensen, cand.polit., ph.d. og forskningschef i DREAM-gruppen.

» De langsigtede analyser kan anvendes som værktøj for planlæggere, politikere og bygherrer til at registrere ubalancer på boligmarkedet.

Han er den, der skal lede analysearbejdet med at kortlægge fremtidens boligmarked – et samarbejdsprojekt, som DREAM-gruppen og Boligøkonomisk Videncenter har etableret.

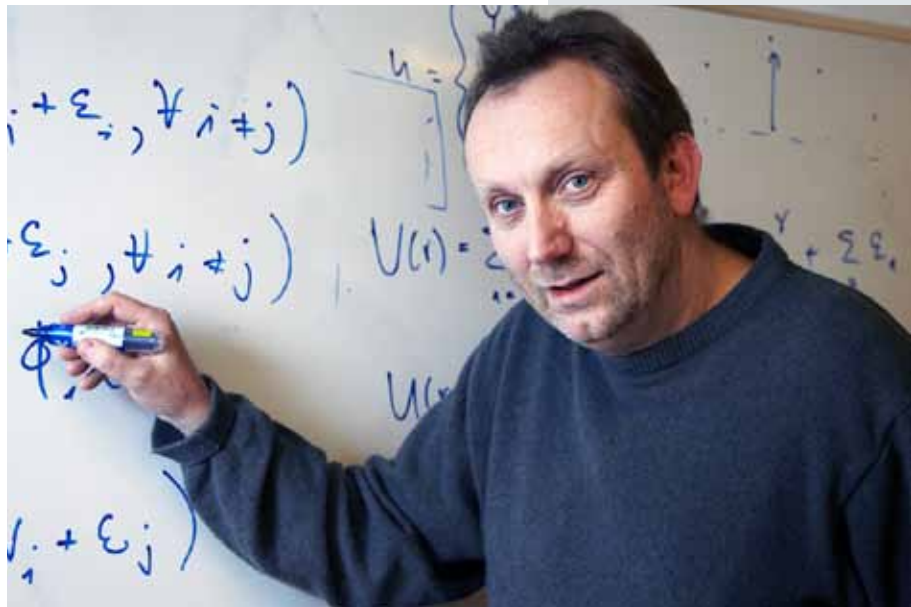
– I de bestræbelser inddrager vi så mange faktorer, som det er muligt. Udover demografien kigger vi på ændringer i uddannelsesniveaet og på befolkningens tilknytning til arbejdsmarkedet. Og sidst, men ikke mindst på de regionale forskelle. For selv i et lille land som Danmark er der voldsomme forskelle mellem landsdelene.

VIGTIGE FUNDAMENTALS

Det er disse »fundamentals« eller grundlæggende strukturer, som hele tiden er i bevægelse, der tilsammen afgør, hvordan boligmarkedet kommer til at se ud på længere sigt. Projektet handler derfor om, hvordan man kan inddrage disse grundlæggende strukturer i fremskrivningen.



Projektet er en glimrende mulighed for at få integreret boligmarkedet i vores modeller. (Foto: Jørgen Witved)



DREAM – VÆRKSTED FOR ØKONOMISKE MODELLER

DREAM-gruppen er en uafhængig institution, der som hovedopgave foretager langsigtede strukturanalyser af den danske økonomi. Især samspillet mellem den offentlige sektor og den øvrige økonomi ligger inden for institutionens arbejdsfelt.

DREAM står for Danish Rational Economic Agents Model. Institutionen finansieres i form af bidrag fra Finansministeriet og Økonomi- og Erhvervsministeriet. Desuden er den på finansloven og modtager indtægter i form af abonnementer og ved at løse opgaver for andre organisationer.

Det samlede DREAM-modelsystem består af en befolkningsfremskrivning, en uddannelsesfremskrivning, et befolkningsregnskab og den økonomiske DREAM-model. Derudover har DREAM opstillet en livsforløbsmodel, der simulerer forbrug og opsparing for den enkelte ud fra visse antagelser om rationel adfærd.

PETER STEPHENSEN

Cand.polit., ph.d. i økonomi og forskningschef i DREAM-gruppen, hvor han har været ansat siden 2000.

Han har således været med siden oprettelsen af institutionen og har medvirket i opbygningen af de forskellige modeller.

Hvad kan man bruge en langsigtet analyse til?

– Den kan anvendes som værktøj for planlægere, politikere og bygherrer – et værktøj, der på forhånd kan registrere, at der er ubalancer på boligmarkedet. At der fx mangler boliger og at der er behov for at opføre bestemte boligtyper, hvis det er det, fremskrivningerne viser. Og hvor i landet, de kommer til at mangle.

– Ikke mindst politikerne vil kunne bruge analysen i deres bestræbelser på at få løst problemet med ældrebyrden. De kan bruge den som planlægningsværktøj, så der bliver bygget flere ældreboliger i de områder, hvor det er nødvendigt. Men også andre regionale problematikker vil blive afdækket. Det kan fx dreje sig om de steder i landet, hvor der vil være for mange og forkerte boliger til for få mennesker. Og tilsvarende vil der være byområder, hvor der er behov for at bygge flere og forskellige boligtyper.

SIMULERER PÅ INDIVID-NIVEAU

Umiddelbart lyder det enkelt. Hvorfor har man ikke gjort det noget før?

– Fordi data og analyseværktøjer ikke har været tilstede i det omfang og den kvalitet, vi har i dag. Her tænker jeg bl.a. på registreringsniveau. Muligheden for at specificere tallene er langt bedre end tidligere. Rent metodisk simulerer man på individ-niveau. Vi tager udgangspunkt i en befolkning på 5 mio. mennesker – og så udformer vi nogle relativt simple regler (forudsætninger, red.) for, hvordan man vælger bolig afhængig af, hvor man bor, ens køn, alder, uddannelse og tilhørsforhold til arbejdsmarkedet.

» Selv om det ser ud som om renten har afgørende betydning for deres boligkøb, er det ikke rigtigt. Men den bestemmer, hvornår de gør det.

– Alle disse faktorer sammenholder man med, om den enkelte vil bevæge sig for at få en bedre bolig. Fx vil man være mere tilbøjelig til at ville flytte til en mindre bolig, hvis man er ældre og ikke har hjemmeboende børn. Det er forsøget på at modulere disse strømninger, der er det nye i måden at fremskrive på. På den måde får man et sandsynligt skøn over hvor mange, der søger efter en bolig. Også over, hvor stort udbuddet er. For antallet af boliger er rimeligt stabilt. Det er disse strømme, som udtrykker udbud og efterspørgsel på boligmarkedet.

Man kan altså bruge analysen til at forudsige ubalancer på det fremtidige boligmarked.

Derimod kan man ikke bruge den til at forklare, hvordan og hvorfor boligmarkedet ser ud, som det gør i dag. Det handler nemlig om ændringer i reguleringer og forventningsdannelse.

Hvad med de kortsigtede modeller?

– Det, der er brændende aktuelt her og nu, ligger uden for vores arbejdsmarkedsfelt. Men det som offentligheden, herunder medierne, kaster sig over er oftest de kortsigtede effekter på boligmarkedet. Altså dem, der rækker 1-3 år frem. Det er selvfølgelig også vigtigt og spændende. Men det betyder også, at de langsigtede perspektiver bliver negligeret. Jeg er overbevist om, at hvis man så lidt mere langsigtet – og helhedsorienteret – på boligmarkedet, ville man kunne få nogle bedre kortsigtsmodeller. Fx bør man inddrage alle boligtyper og de bevægelser, der finder sted fra den ene gruppe til den anden, når priserne rykker. Der er noget af det, der indgår i den proces, vi er i gang med – og jeg føler mig overbevidst om, at vi kan få udviklet nogle bedre modeller – også dem, der gælder på den korte bane.

ET VIGTIGT NØDVENDIGHEDSGODE

Boligen er vigtig både for den enkelte og for samfundet. Den er – som Peter Stephensen udtrykker det – et »nødvendighedsgode« for det enkelte menneske – for en eller anden form for bolig, skal man jo have. Og så kan behovet være forskelligt afhængig af, hvor man er i sit livsforløb.

Hvad får os til at ændre adfærd mht bolig?

– Folk har nogle grundlæggende boligbehov i løbet af deres liv. Men det er deres indkomst, som bestemmer, hvilke varer, de vælger på hylderne – og hvor hurtigt de gør det. Her har renten en voldsom betydning. I det øjeblik den ændres, vil folk enten stoppe op eller fremskynde deres beslutninger. Men de laver ikke om på deres beslutninger – højst kan der blive tale om, at de rykker dem i tid. Så selv om det ser ud som om renten har afgørende betydning for deres boligkøb, er det ikke rigtigt. Men den bestemmer, hvornår de gør det.



$$V_j + \varepsilon_j$$

$$(V_j + \varepsilon_j \geq V_i + \varepsilon_i, \forall i \neq j)$$

» Med en langsigtet boliganalyse får vi en mere detaljeret model at arbejde med end den, vi har haft. Derfor var initiativet fra Boligøkonomisk Videncenter meget velkomment.

Men også for samfundet har boligen stor betydning. Den fylder meget i vores samlede formue (3.500 mia. kr., red.). Men bevæger sig langsomt som en anden supertanker i farvandet. Udsættes den for rystelser – som nu, hvor vi har krise og udsving i forventningerne – kommer supertankeren i bevægelse.

BOLIGEN MED I 8 UD AF 10 RECESSIONER

Den amerikanske økonomiprofessor Edward Leamer har opgjort antallet af recessioner i USA efter 2. verdenskrig til 10. Otte af dem havde mere eller mindre direkte relation til udsving på boligmarkedet. Som han ser det, er det boligerne, der bestemmer, om det kører op eller ned.

– Så selvfølgelig er boligen et vanvittigt interessant emne – også på det korte sigt. Det er også grunden til, at nationalbankerne overalt i verden har meget fokus på, hvad der sker med boligpriserne. Hvis man ændrer renten, flytter folk deres valg frem eller tilbage i tid. Så er det, at supertankeren kommer i bevægelse.

Hvilke tendenser ser du i øjeblikket, der får betydning for den langsigtede analyse?

– I dag tror vi, at vi vil se en meget langsomt stigende befolkning – næsten på et konstant niveau. Der er faktisk meget, man kan sige med stor sikkerhed, når vi taler om demografi. Det gælder dødeligheden og til en vis grad fertiliteten. Men omfanget af indvandringen er usikker. Den afhænger meget af, hvad der sker på Christiansborg. Og det vil få store konsekvenser, hvis omfanget ændrer sig.

– Men ét er befolkningstallet. Noget andet er udviklingen i husstandens størrelse. Her benytter vi os af avancerede modeller. Bl.a. ser vi på udviklingen i familiemønstret, hvor tendensen er, at vi får flere singler. Men hvor meget slår den igennem, spørger Peter Stephensen, der understreger, at det fortsat er forbundet med stor usikkerhed at beskæftige sig med befolkningsprognoser.

USIKRE BEFOLKNINGSPROGNOSER

– Jeg tror nu ikke, at vi løber ind i de samme vanskeligheder, som vores forgængere gjorde det i regi af det såkaldte Ølgaard-udvalg. Her var det netop udviklingen i befolkningstallet, der gik galt. Det blev de hånet for, men faktisk startede de en væsentlig debat, som bl.a. førte til, at vi fik et differentieret boligmarked. De var med til at kvalificere diskussionerne og præsenterede nogle analyser, man ikke tidligere havde set. Så jeg synes, de fortjener lidt oprejsning.

Hvordan vurderer DREAM-gruppen henvendelsen fra Boligøkonomisk Videncenter?

– Vi ser det som en glimrende mulighed for at få boligmarkedet integreret i vores modeller. Boligen er en meget central del af det danske samfundsbillede. Rygraden i vores arbejde er den store makroøkonomiske model DREAM, og når vi nu får koblet en langsigtet boliganalyse på prognoserne for befolkningens størrelse, uddannelsesniveau og tilknytning til arbejdsmarkedet får vi et mere fyldestgørende billede. Vi får en mere detaljeret model end den, vi har haft. Så initiativet fra Boligøkonomisk Videncenter var meget velkomment. ■

Advisory Board

Boligøkonomisk Videncenter har tilknyttet et Advisory Board, som skal fungere som sparringspartner for sekretariatet og som sådan bistå med informationer og viden om forhold inden for Videncentrets område.

Advisory Board består af følgende personer:

Torben M. Andersen

Tidligere medlem af Det Økonomiske Råds formandskab og overvismand i perioden 2001 – 2003. Han er professor ved Århus Universitet fra 1989 og har tilknytning til en række internationale forskningsinstitutter. Fra 2007 har han været medlem af den svenske vismandsinstitution og fra 2009 medlem af den norske regerings globaliseringsudvalg.

Christine Whitehead

Professor i boligøkonomi på London School of Economics og direktør for the Cambridge Centre for Housing and Planning Research siden 1990. Christine Whitehead har arbejdet med boligøkonomiske emner siden 1971, hvor hun formulerede den første økonometriske model for Storbritannien. Hun har et omfattende forfatterskab bag sig, og har fungeret som rådgiver for det engelske parlament.

Peter Englund

Doktorgrad i økonomi 1979. Professor ved Uppsala universitet 1988-1998, professor i bankvæsen og finansiering ved Stockholm School of Economics fra 1998 og professor i ejendomsøkonomi ved Universiteit van Amsterdam. Medlem af og sekretær for "Kommittén for Sveriges Riksbanks pris i økonomisk vetenskap til Alfred Nobels minne" (Nobel-prisen i økonomi). Peter Englund har udført omfattende forskning og skrevet publikationer indenfor bolig- og ejendomsøkonomi.

Prognoser om boligpriser skyder forkert

Det er svært at spå – også om prisudviklingen på boligmarkedet. Det viser en analyse, som PA Consulting Group har udarbejdet for Boligøkonomisk Videncenter.

Analysen har set på de forudsigelser, som kommer fra Home, EDC, Nykredit, Realkredit Danmark, BRF, Danske Bank, Nordea og øvrige banker og ejendomsmæglere. Analysen medtager også skøn fra de uafhængige eksperter i De Økonomiske Råd og Nationalbanken. Endvidere indgår også vurderingerne fra Finansministeriet, Økonomi- og Erhvervsministeriet og en række uafhængige eksperter. Analysen omfatter 286 prognoser i perioden 2005 – 2009. Den gennemsnitlige tidshorizont for prognoserne er 12 måneder.

Konklusionen er, at alle prognosemagere tager fejl, når de skal forudsige boligprisernes udvikling i den undersøgte periode. Når afvigelserne i forhold til den faktiske udvikling måles i procentpoint, klarer grupperne sig nogenlunde lige dårligt set over perioden. Der er en svag tendens til, at ministerierne klarer sig relativt dårligere end de øvrige parter, især de kommercielle aktører. For prognoserne som helhed har den absolutte fejl (afvigelsen) været på 7,4 procentpoint mellem prognose og virkelighed. Det svarer med et tænkt eksempel til, at prognosemagerne har sagt, prisen ville stige med 5 pct., når den faktiske udvikling blev et fald på -2,4 pct.

Analysen fra PA Consulting Group findes på Boligøkonomisk Videncenters hjemmeside på www.bvc.dk/analyser

Boligøkonomisk Videncenter med i vigtigt netværk

Boligøkonomisk Videncenter er netop blevet medlem af EHNR, som står for European Network for Housing Research. Netværket samler en række eksperter og forskere inden for det by- og boligøkonomiske område i Europa. Bl.a. indgår institutioner som European Mortgage Federation, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), University of Cambridge, Den norske Husbank og Kungliga Tekniska högskolan i Sverige i netværket.

NYHEDSBREV
APRIL 2010

Udgiver:
Boligøkonomisk Videncenter

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

Tilrettelæggelse og layout:
PeRscript og
Kenneth Olsson Grafik

Anvendte fotos:
Jørgen Witved