

Boligmarkedet

DANSKERNES FORVENTNINGER

2. KVARTAL 2020



INDHOLD

SAMMENFATNING	1
UNDERSØGELSEN OG RESPONDENTERNE.....	2
RESPONDENTERNES FORVENTNINGER.....	3
MEKANISMER BAG FORVENTNINGSDANNELSEN	5
GEOGRAFISKE VARIATIONER I FORVENTNINGERNE	9
DANSKERNES FORVENTNINGER TIL EPIDEMIENS EFFEKT	13
EPIDEMIENS EFFEKT PÅ DANSKERNES EGEN FORVENTEDE AGEREN...	15
OVERVEJELSER OM BOLIGHANDEL	16
FLYTTTEOVERVEJELSER.....	18
POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE	19
YNGRE BOLIGEJERE	21
APPENDIKS: TABELLER	22

SAMMENFATNING

Boligøkonomisk Videncentret fik gennemført sin 38. forventningsundersøgelse i første halvdel af maj 2020 under coronaepidemien.

Epidemien har medført et rekordstort fald i befolkningens tillid til boligmarkedet på kort sigt. Der er nu for første gang siden 2012 flere der forventer prisfald indenfor det kommende år end der forventer prisstigninger.

Danskerne forventer dog at prisfaldet er forbigående. Når vi spørger til deres forventninger til priserne om 5 år, er forventningerne stadig næsten lige så høje som de var i februar.

Region Hovedstaden er samtidigt den region, der har oplevet det største dyk i forventninger, og den region, hvor folk stadig har de højeste forventninger. Forventningerne kommer fra et væsentligt højere udgangspunkt. Her forventer den typiske borger (medianen) at priserne på lokale ejerboliger om 5 år vil være 10,2% højere end de er i dag, svarende til en gennemsnitlig årlig prisstigning på 2%. Udenfor Region Hovedstaden forventer medianborgeren en gennemsnitlig årlig prisstigning over de kommende 5 år på 1,7%.

I undersøgelsen, ser vi også nærmere på hvordan danskerne forventer at de selv, og andre vil agere i boligmarkedet. Der er en tro på, at storbyerne vil tabe terræn til deres forstæder, landområderne, og især de små og mellemstore byer. Hvad der er danskernes forventninger om hvad andre danskere vil gøre, er dog ikke muligt at finde afspejlet i deres egne handelsovervejelser.

I det store hele står danskerne afventende i forhold til coronaepidemiens indflydelse. Få har endnu helt opgivet et boligkøb, men med forventninger om prisfald, må det forventes, at overvejelser om boligkøb i mange tilfælde får lov til at være overvejelser lidt endnu.

Notatet er udarbejdet af cand.oecon. Michael Harboe Møller i maj/juni 2020.

UNDERSØGELSEN OG RESPONDENTERNE

Boligøkonomisk Videncenters 38. forventningsundersøgelse er gennemført i forbindelse med Danmarks Statistiks omnibusundersøgelser i maj 2020. Undersøgelsen kortlægger voksne danskeres forventninger og forhold til boligmarkedet og ligger i forlængelse af de tidligere undersøgelser, startende i februar 2010. Dermed er det muligt at følge forventningsdannelsen over tid.

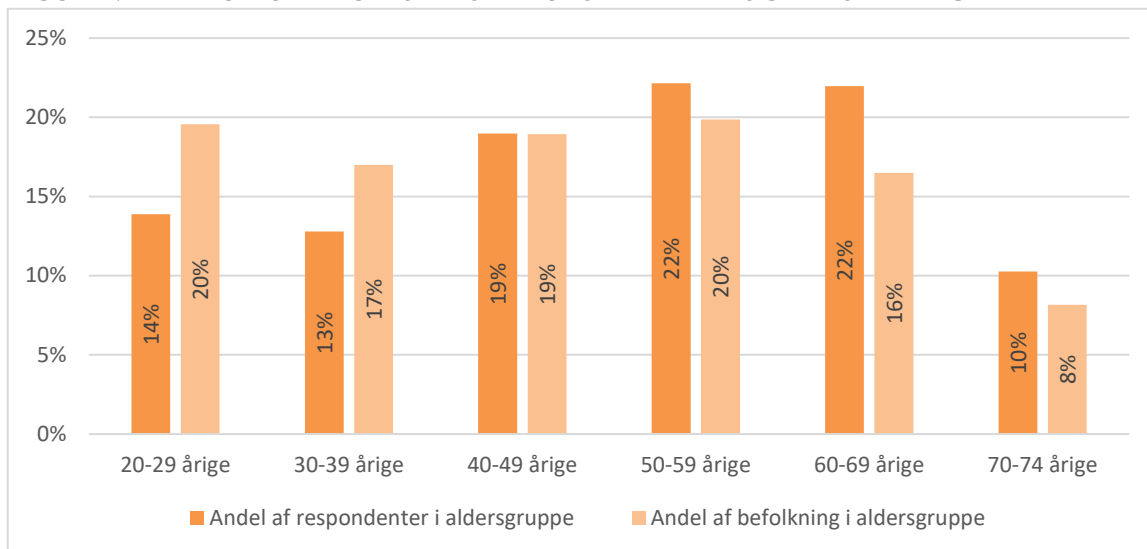
Ud over de sædvanlige spørgsmål, er respondenterne blevet spurgt ind til, hvordan de forventer at de selv og andre vil agere på boligmarkedet i relation til den igangværende pandemi.

Til undersøgelsen er der udvalgt et repræsentativt udsnit af Danmarks befolkning mellem 20 og 74 år på i alt 2.003 individer. Heraf har 1.102 besvaret alle de spørgsmål, de er forsøgt stillet, mens yderligere 70 har givet en delvis besvarelse.

Figur 1 sammenholder aldersdistributionen for respondenter, som har svaret på alle de spørgsmål, de er blevet stillet, med Danmarks befolkning mellem 20 og 74 år. Det ses, at undersøgelsens sammensætning af respondenter repræsenterer samfundet nogenlunde tæt. Unge er dog underrepræsenterede i undersøgelsen, mens ældre er overrepræsenterede.

For bedre at afspejle befolkningen, vægtes respondenternes svar i forbindelse med opgørelse af andele og nettotal. De rå ikke-vægtede antal respondenter for hvert svar kan ses i tabelbilaget.

FIGUR 1: ALDERSDISTRIBUTION FOR RESPONDENTER OG BEFOLKNING

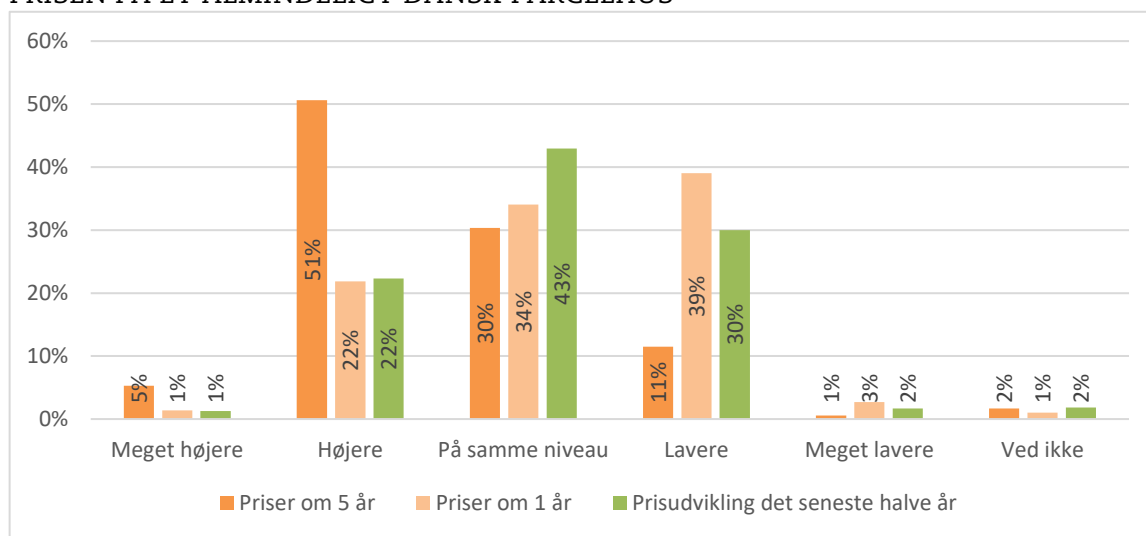


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse XXXVIII og Statistikbankens tabel FOLK2

RESPONDENTERNES FORVENTNINGER

Ved hver forventningsundersøgelse spørges respondenterne om deres forventninger til prisudviklingen på et almindeligt dansk parcelhus på hhv. ét og fem års sigt. Desuden bliver de spurgt, hvordan det er deres indtryk, at priserne har udviklet sig over det seneste halve år før interviewet. Fordelingen af respondenternes svar kan ses i *figur 2*.

FIGUR 2: RESPONDENTERNES INDTRYK AF OG FORVENTNINGER TIL UDVIKLINGEN I PRISEN PÅ ET ALMINDELIGT DANSK PARCELHUS



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVIII, spørgsmål A10, A1 og A11

På ét års sigt forventer 42% af danskere, at priserne på danske parcelhuse enten vil falde, mens 23% forventer, at priserne vil stige. Det er første gang siden statsgældskrisen i 2012, at der er flere, der forventer prisfald, end der forventer prisstigninger. Ligeledes er der flere, der har indtryk af at priserne det seneste halve år er faldet, end der mener, at priserne er steget.

Når det gælder forventninger til priserne om fem år, er danskernes forventninger dog fortsat positive. 56% tror, at priserne til den tid vil være steget. Da samme spørgsmål blev stillet i februar, var det 64%, der forventede prisstigninger. Der er altså ikke i befolkningen nogen udbredt forventning om, at coronapandemien vil blive omsat til nogen længerevarende krise på boligmarkedet.

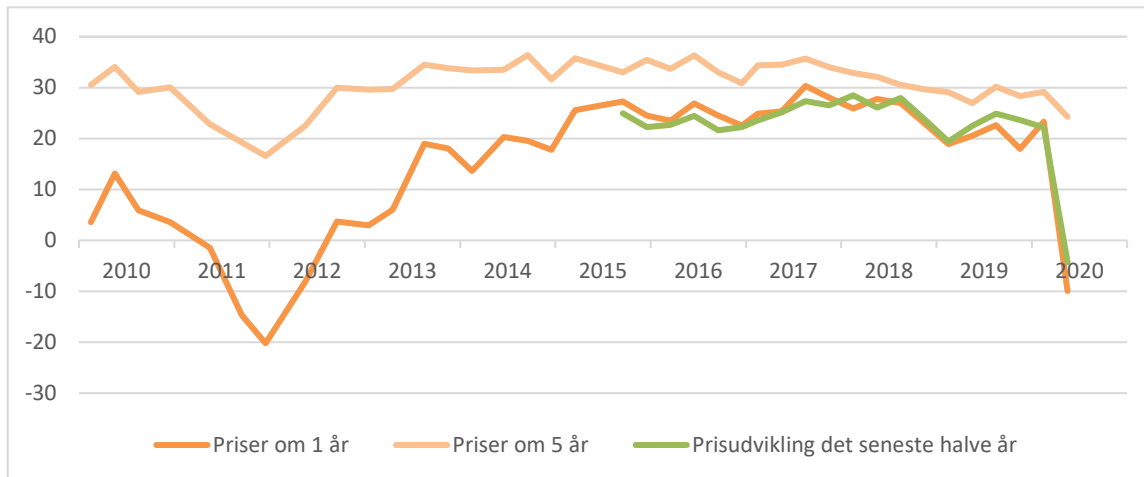
Snarere forventer danskerne et midlertidigt dyk i priserne.

Udviklingen i forventningerne kan aflæses af *figur 3* i form af netttotal. Nettotalene skal ses som en simpel måde at kvantificere respondenternes forventninger. De kan have en værdi mellem -100 og 100, hvor højere tal indikerer mere positive forventninger til fremtidige priser.

Konkret beregnes nettotallet ved at vægte forventninger om meget højere priser med 100 point, forventninger om højere priser med 50 point, forventninger om lavere priser med -50 point og forventninger om meget lavere priser med

-100 point. Respondenter, som forventer uændrede priser, eller som ikke har nogen holdning til, hvad priserne bliver, tilskrives ingen point. Dog indgår de i beregningen af nettotallet, som er det gennemsnitlige antal point pr. respondent.

FIGUR 3: UDVIKLING I NETTOTALLET FOR DANSKERNES INDTRYK AF OG FORVENTNINGER TIL UDVIKLINGEN I PRISEN PÅ ET ALMINDELIGT DANSK PARCELHUS



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser I - XXXV, spørgsmål A1, A10 og A11

Anm.: Der er i spørgsmålene om oplevelsen af det seneste halve års prisudvikling og om forventninger til priserne om 5 år anvendt en anden formulering af midterste svarmulighed i sidste halvdel af 2019 end i øvrige undersøgelser. Hvor midterste svarmulighed i alle øvrige runder har været "På samme niveau" er respondenterne i august og november 2019 blevet præsenteret for svarmuligheden "Uændret".

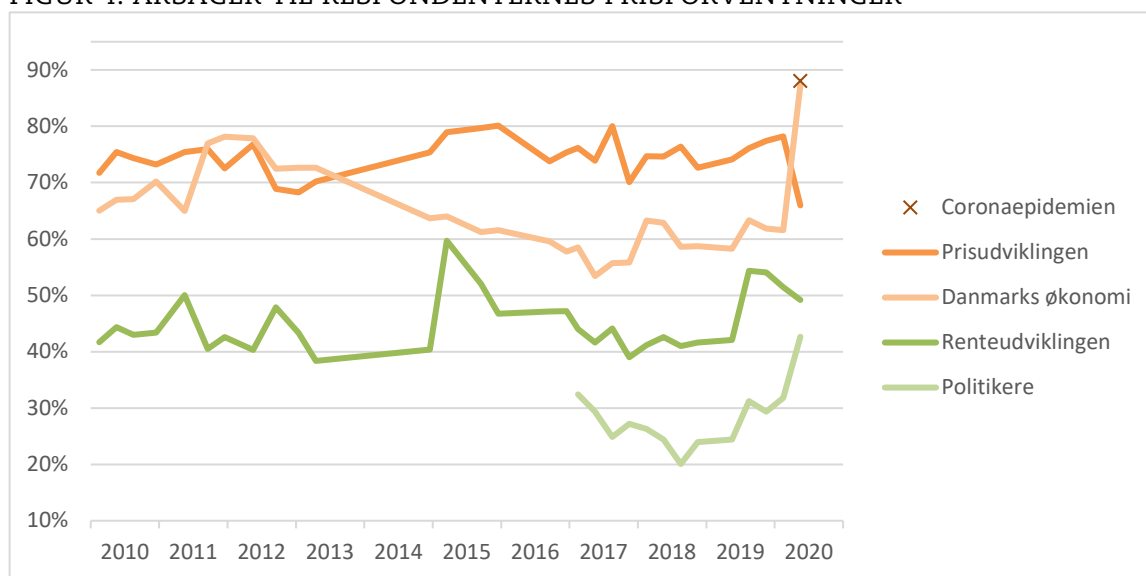
Nettotallet for forventningerne til prisen på et danske parcelhus et år efter spørgetidspunktet er i maj 2020 på -9,92. Det afspejler, at danskerne er mere tilbøjelige til at forvente prisfald end prisstigninger. Nettotallet for forventninger til priserne om 5 år er 24,27.

Stemningen er altså, til trods for det bratte dyk, fortsat mere positiv end under statsgældskrisen.

MEKANISMER BAG FORVENTNINGSDAN- NELSEN

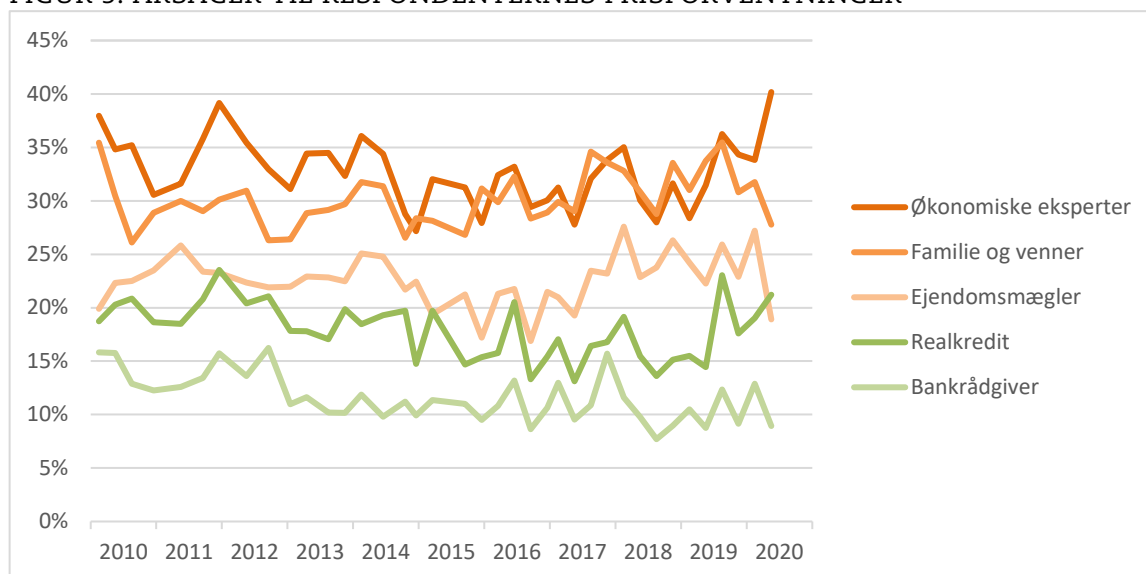
Ved hver forventningsundersøgelse spørges respondenterne om hvilke faktorer, der har spillet en rolle i forhold til deres forventninger. Dette sker i form af en række spørgsmål formuleret som "Da du sagde, at boligpriserne ville blive [x] i løbet af de næste 12 måneder, tænkte du da på [y]?". Figur 4 og figur 5 illustrerer andelen af respondenter, som har svaret ja til hvert af disse spørgsmål. Den helt præcise formulering af hvert af spørgsmålene er at finde i tabelbilaget i slutningen af notatet.

FIGUR 4: ÅRSAGER TIL RESPONDENTERNES PRISFORVENTNINGER



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser I - XXXVIII, spørgsmål A9.cov, A2, A3, A4 og A9.1

FIGUR 5: ÅRSAGER TIL RESPONDENTERNES PRISFORVENTNINGER



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser I - XXXVIII, spørgsmål A5 - A9

Spørgsmålet "... tænkte du på coronaepidemien" er stillet første gang i maj 2020. Det er den faktor, blandt alle de forhold, danskerne kan have tænkt på, som har størst tilslutning. 88% af danskerne tænkte på coronaepidemien, da de skulle svare på, hvilken prisudvikling, de forventer i det kommende år.

Epidemien har også medført en stor stigning i andelen af danskere, som tænker over, hvordan Danmarks økonomiske situation er, når de udtaler sig om huspriserne. 87% af danskerne tænker nu over hvordan økonomien har det, når de skal udtale sig om fremtidens huspriser. Den hidtil mest udbredte forklaring på danskernes forventninger til den fremtidige prisudvikling – det sidste halve års prisudvikling – har modsat fået et dyk. 66% tillægger den hidtidige prisudvikling betydning, når de skal vurdere hvordan prisudviklingen bliver fremadrettet.

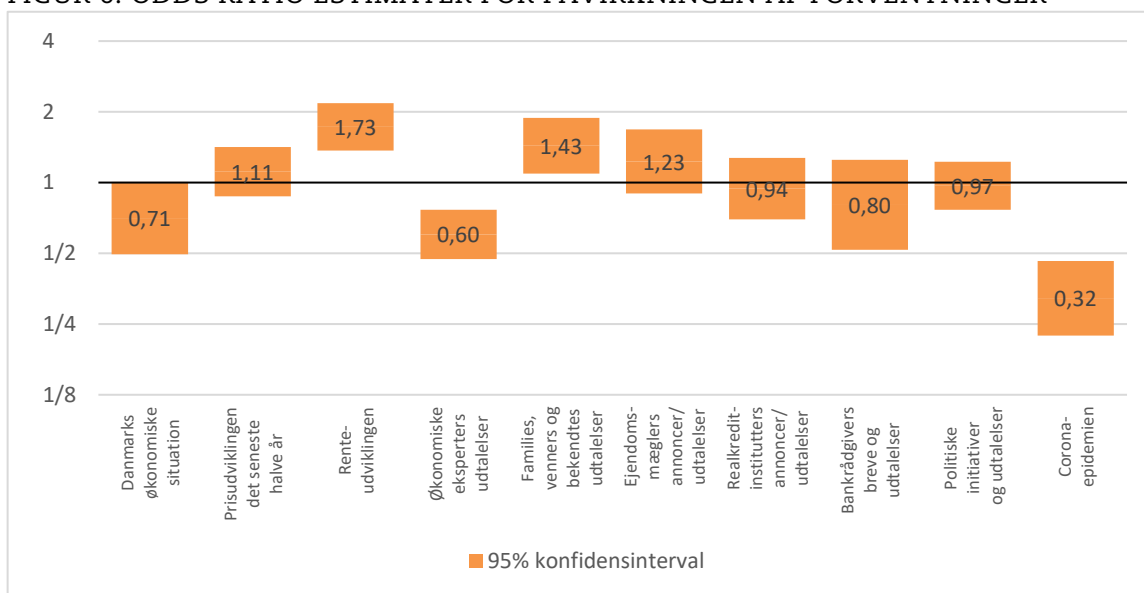
Der er også rekordmange, der tænker over politikernes indflydelse på boligmarkedet. 43% af danskerne siger ja til, at de har tænkt over "politiske initiativer og udtalelser", da de skulle udtale sig om det næste års prisudvikling.

Figur 5 ser nærmere på, hvem danskerne lytter til, når de danner deres forventninger. I usikre tider, får de eksperterne ørenlyd. 40% har således tænkt over, hvad økonomiske eksperter har sagt. Modsat har ejendomsmæglerne mistet en stor del af deres indflydelse over forventningsdannelsen. Hvor det i februar var 27% af danskerne, der tænkte over ejendomsmægleres udtalelser, før de udtalte sig om boligprisudviklingen, er det i maj kun 19%.

Figur 6 ser nærmere på, hvorvidt de faktorer, som respondenterne angiver at skulle have betydning for deres forventninger, faktisk også har en betydning, når man aggregerer på tværs af befolkningen. Det er gjort ved hjælp af en såkaldt "logistisk regression" med forventningerne som afhængig variabel og de faktorer, som respondenterne tilkendegiver at have tænkt over, som forklarende variable. Derved udledes den teoretiske sammenhæng mellem forventninger og de enkelte overvejelser, som optimerer sandsynligheden for at kunne opnå en stikprøve som den forhåndenværende. Dette er det bedste bud på, hvordan forklaringerne hver især påvirker forventningerne til boligpriserne. Foruden de faktorer, som respondenterne har tænkt over, og som er tegnet ind i figuren, er der også kontrolleret for, hvorvidt respondenterne bor i hovedstaden eller provinsen.

Tallene i figuren afspejler den såkaldte "odds ratio" for, at en respondent kategoriserer sine forventninger én kategori højere, givet at vedkommende har tænkt over en specifik faktor i forhold til andre respondenter, som tænker over de præcis samme faktorer med undtagelse af den behandlede. Odds ratios skal læses sådan, at hvis en respondent har tænkt over en specifik faktor, er tallene i figuren det bedste estimat af, hvor mange gange højere odds for at klassificere sine forventninger én kategori højere, en respondent har, i forhold til hvis han ikke havde tænkt over faktoren. Altså skønnes overvejselsen at have positiv effekt, hvis estimatet er over 1, en negativ effekt, hvis estimatet er under 1 og ingen effekt, hvis estimatet er 1. Estimatet er dog behæftet med en usikkerhed, som er angivet med orange bjælker. Krydser denne over 1, kan det ikke afvises, at der ikke er nogen effekt, eller at effekten måske endda er den modsatte af hvad estimatet siger.

FIGUR 6: ODDS RATIO ESTIMATER FOR PÅVIRKNINGEN AF FORVENTNINGER



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVIII, spørgsmål A1-A9.1

Den overvejelse, som indvirker kraftigst på prisforventningerne, er coronaepidemien. Danskere, som tænker på coronaepidemien i forbindelse med den fremtidige husprisudvikling, har væsentligt lavere forventninger end tilsvarende danskere, som ikke har tænkt på epidemien. Også de økonomiske eksperter har i høj grad talt forventningerne ned, ligesom tanker om hvordan økonomien har det, trækker ned i prisforventningerne.

Modsat bliver faldet i forventninger afbødet af den aktuelle rentesituation. Dem som har tænkt på renteutviklingen, da de gættede på det næste års husprisudvikling, er langt mindre tilbøjelige til at forvente prisfald end andre som har tænkt på alt det samme, bortset fra renterne.

Også de, som har haft anledning til at tale med familie, venner og bekendte om boligmarkedet, og har taget budskaber til sig, er mere positive end andre.

Odds ratio – et eksempel

Odds ratio udtrykker forholdet mellem to sæt af to relative forekomster. De relative forekomster (odds) kan eksempelvis udtrykke sandsynligheden for at svare "meget højere" sat i forhold til sandsynligheden for at svare "højere". Odds ratio udtrykker så forholdet mellem disse odds i to forskellige grupper. Det kan eksempelvis være de som har tænkt over en faktor i forhold til de, som ikke har, som tilfældet er i figuren.

Hvis der i en gruppe er 1, der svarer "meget højere", for hver 20 personer, der svarer "højere", er oddsene for at svare "meget højere" i forhold til "højere" 1:20 - eller udtrykt som et decimaltal 0,05. Hvis der i en anden gruppe er 1, der svarer "meget højere", for hver 10 personer, der svarer "højere", er oddsene her 1:10 - eller 0,1 (Bemærk at oddsene er forskellige fra sandsynligheden for at svare "meget højere", givet at man har svaret en af delene, da nævneren ikke inkluderer de, som har svaret "meget højere").

Odds ratio er blot forholdet mellem de to sæt af odds. I eksemplet vil odds ratio være $0.1/0.05=2$, da den anden gruppe har dobbelt så høje odds for at svare meget højere, som den første gruppe har.

Hvis der i den første gruppe er 2, som svarer "højere", for hver 3 personer, der svarer "på samme niveau", og der i den anden gruppe er 4, som svarer "højere", for hver 3 personer, der svarer "på samme niveau", vil oddsene være henholdsvis $2:3\approx 0,67$ og $4:3\approx 1,33$. Oddsene mellem at svare "højere" og "på samme niveau" er altså forskellige fra oddsene mellem at svare "meget højere" og "højere" i begge grupper. Odds ratios er dog alligevel de samme, da der er $1,33/0,67\approx 2$ gange så høje odds for at svare "højere" i forhold til "på samme niveau" i den anden gruppe, end hvad der er i den første.

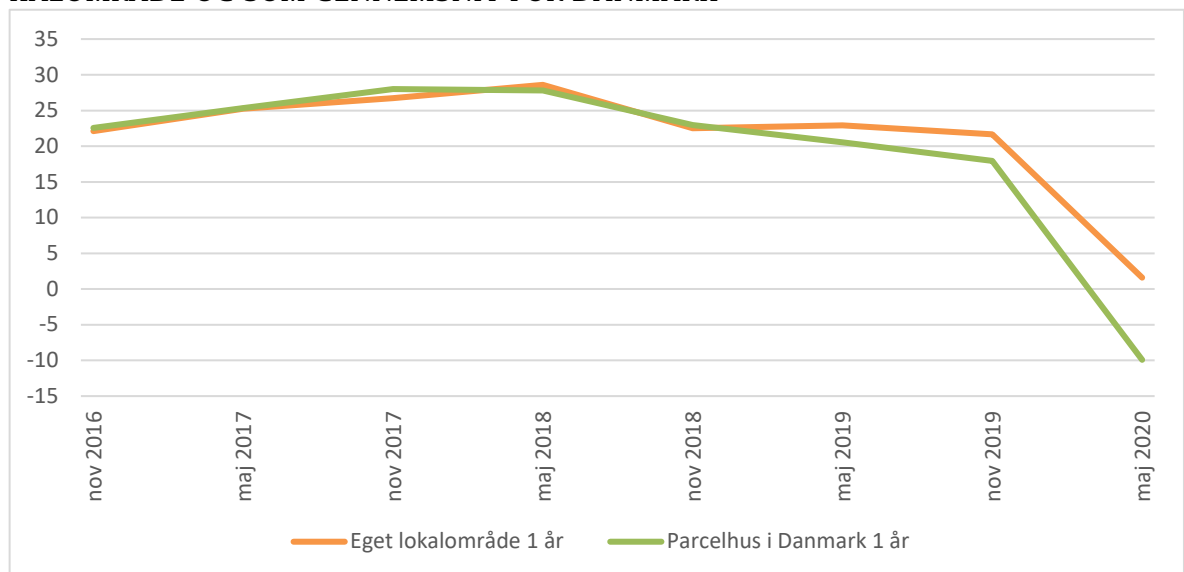
GEOGRAFISKE VARIATIONER I FORVENTNINGERNE

Foruden at spørge danskerne om, hvordan de forventer, at priserne på danske parcelhuse udvikler sig, har vi også spurgt ind til hvad de forventer at der vil ske med prisen på typiske ejerboliger i deres egne lokalområder.

Normalt vil vi ikke afrapportere disse tal for en enkelt undersøgelse, men i stedet bruge observationer fra flere undersøgelser tilsammen til at belyse strukturelle forhold. Derfor skal resultaterne tages med det forbehold, at der i Region Hovedstaden blot er spurgt 365 respondenter, mens der i resten af landet tilsammen er spurgt 775 respondenter. Der er dermed betydelig usikkerhed forbundet med resultaterne for især Region Hovedstaden.

Generelt gælder det, at danskerne venter mindre justeringer nedad, når spørgsmålet drejer sig om deres lokalområde. Således er nettotallet for den gennemsnitlige forventning til prisen på eget lokale marked på 0,13. Med andre ord, venter den gennemsnitlige dansker, at priserne, hvor de selv bor, vil blive hvor de er over det kommende år.

FIGUR 7: DEN GENNEMSNI TLIGE DANSKERS FORVENTNINGER TIL PRISER I EGET LOKALOMRÅDE OG SOM GENNEMSNI T FOR DANMARK

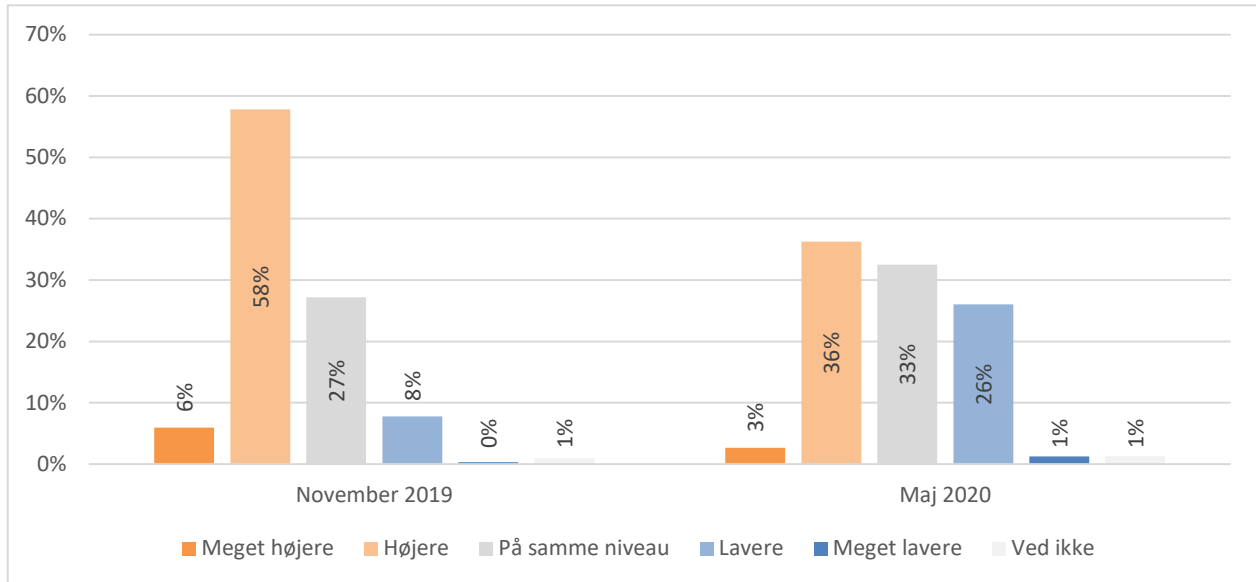


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXIV-XXXVIII, spørgsmål C2

Der er noget geografisk variation i forventningerne. Den største reduktion i prisforventninger findes i Region Hovedstaden, som dog også med en stor margin er der hvor forventningerne i udgangspunktet var højest. Den gennemsnitlige borger i regionen forventer således stadig prisstigninger på sit eget lokale boligmarked.

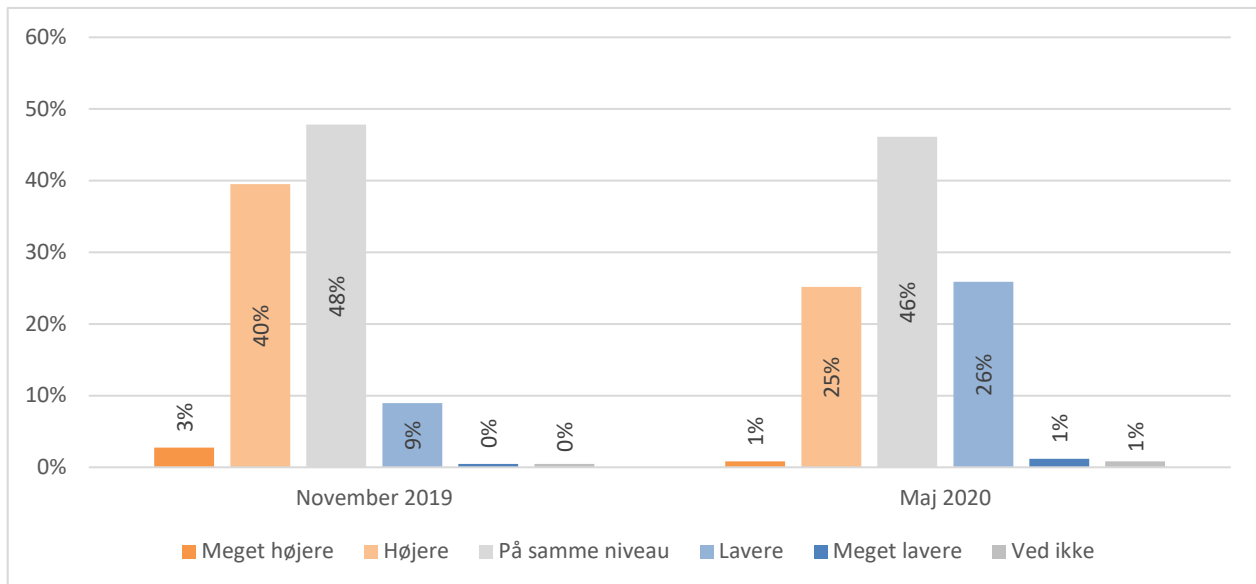
I resten af landet var forventningerne mere afmålte før epidemiens frembrud, end de var i hovedstaden. Til trods for den mindre tilpasning, ender forventningerne udenfor Region Hovedstaden dermed ved stadig med at være lavere end de er i Region Hovedstaden.

FIGUR 8: FORVENTNINGER TIL EJERBOLIGPRISER I EGET LOKALOMRÅDE OM ET ÅR – REGION HOVEDSTADEN



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXVI & XXXVIII, spørgsmål C2

FIGUR 9: FORVENTNINGER TIL EJERBOLIGPRISER I EGET LOKALOMRÅDE OM ET ÅR – RESTEN AF LANDET



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXVI & XXXVIII, spørgsmål C2

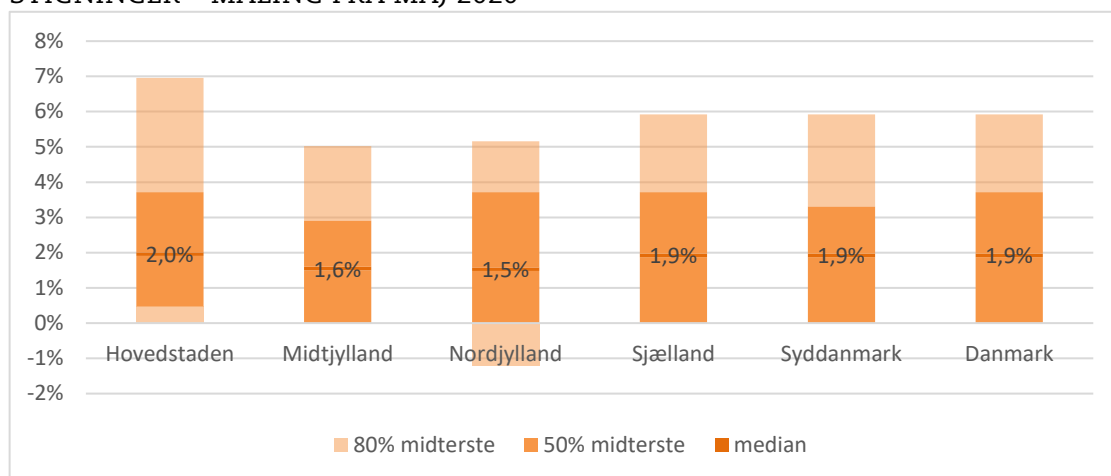
Borgerne i Region Hovedstaden er ligefrem stadig mere tilbøjelige til at forvente stigende priser end de er til at forvente faldende priser. Modsat forholder det sig i Region Sjælland. I landets øvrige regioner afviger midtpunktet for forventningerne til eget lokalområde ikke fra 'på samme niveau' i et statistisk signifikant omfang.¹

Når der fokuseres på et lidt længere sigt, er forventningerne kun påvirket i begrænset omfang. Når vi spørger til udviklingen inden for 5 år i eget lokalområde, anvender vi en lidt anden tilgang til spørgsmålet end i de øvrige spørgsmål. Først spørges respondenterne om, hvor meget de forventer at skulle betale, hvis de skulle købe en bolig i deres lokalområde, som svarer til deres behov. Dernæst spørges, hvad respondenterne ville forvente at en tilsvarende bolig ville være værd 5 år senere. På baggrund af de to svar, kan vi beregne en implicit gennemsnitlig årlig stigningstakt for hver respondent med følgende ligning:

$$\text{Gns. årlig stigning} = \sqrt[5]{\text{Pris om 5 år} / \text{Pris nu}} - 1$$

Figur 10 opsummerer fordelingen af implicitte gennemsnitlige forventede årlige stigninger over de næste 5 år. Tallene i figuren angiver medianen. Der er altså i Danmark lige så mange der forventer at priserne over de næste fem år vil stige mere end 1,9% årligt, som der er, der forventer at priserne vil stige mindre end det. Det ugenomsigtige orange område angiver de to midterste kvartiler. Altså spændet på de 50% mest typiske svar. Det gennemsnitligt orange område angiver spændet på besvarelserne, når de 10% mest yderlige besvarelser frasorteres i hver ende. Det ses f.eks. at det kun er i Nordjylland, at mere end 10% forventer at priserne vil være lavere om 5 år end de er i dag. I den modsatte ende, er Region Hovedstaden den eneste region hvor mere end 75% tror på prisstigninger.

FIGUR 10: FORVENTNINGER TIL PRISEN PÅ PASSENDE EJERBOLIG I EGET LOKALOMRÅDE OM 5 ÅR SAMMENLIGNET MED I DAG – FORDELING AF FORVENTEDE ÅRLIGE STIGNINGER – MÅLING FRA MAJ 2020



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVIII, spørgsmål C3 og C4

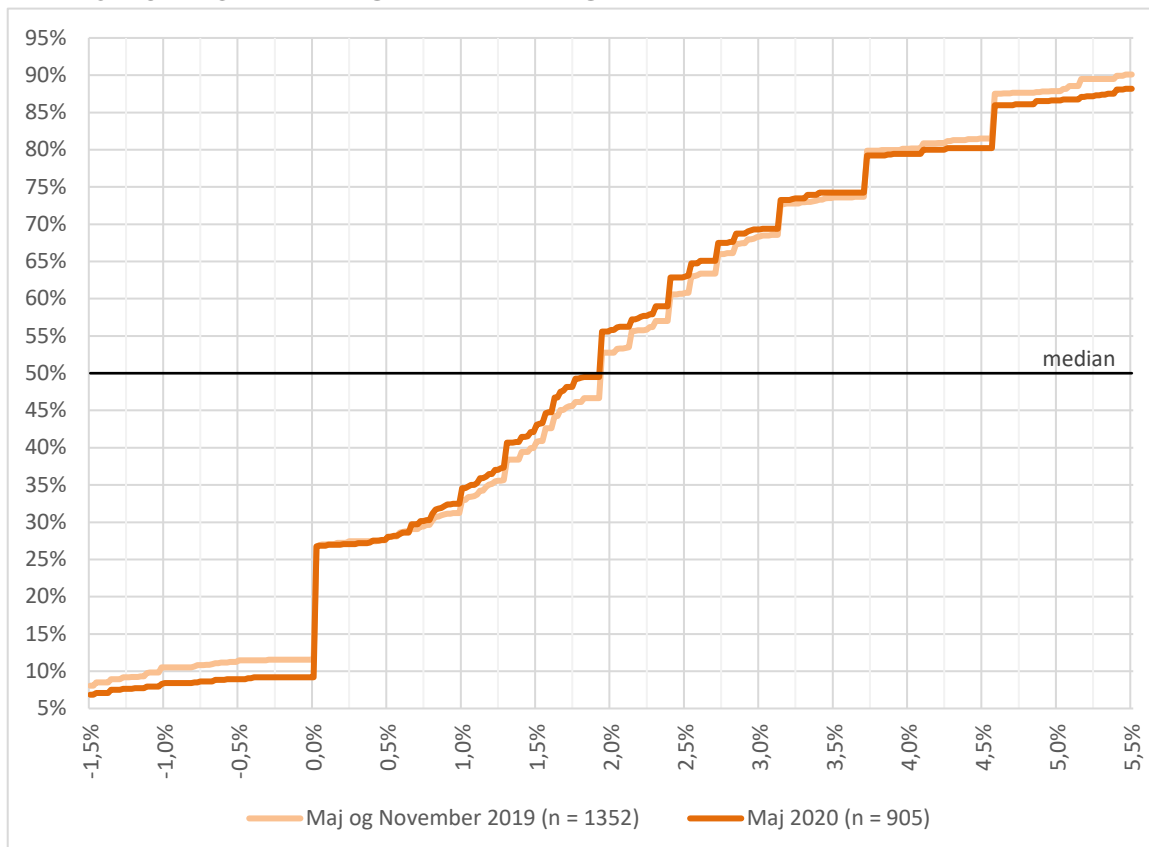
¹ Efterprøvet med Wilcoxon Signed Rank-test og et signifikansniveau på 5%

Bortset fra Region Hovedstaden, hvor medianen er faldet fra en forventet årlig pristilvækst på 2,4% til 2,0%, er forventningerne til priserne på om 5 år stort set upåvirkede i forhold til sidste år.

Figur 11 viser fordelingen for Danmark i flere detaljer end figur 10, og sammenholder resultaterne fra maj 2020 med dem fra 2019. Hver af kurverne i figuren angiver hvor stor en del af befolkningen, der forventer pristilvækst enten på det niveau, som er angivet på førsteaksen, eller lavere. Jo lavere og længere til højre kurven ligger, des mere optimistiske er danskerne. At kurven er trappeformet skyldes, at respondenterne typisk svarer i runde tal, så mange ender med samme stigningstakt.

Det ses f.eks., at der i maj 2020, til trods for epidemien, er færre der tror, at priserne vil være faldet om 5 år, end der var i gennemsnit for de to runder i 2019, hvor spørgsmålene var med. Samtidigt tror de mest optimistiske 20 % i maj 2020 på højere prisstigninger end de mest optimistiske 20% gjorde i 2019. Ser man bort fra fordelings haler/yderpunkter, er der dog lavere forventninger i maj 2020 end der var i 2019. Samlet har epidemien dog ikke haft nævneværdig effekt på forventningerne til den femårige prisudvikling, og både før og under epidemien er medianen da også 1,9%.

FIGUR 11: FORVENTNINGER TIL PRISEN PÅ PASSENDE EJERBOLIG I EGET LOKALOMRÅDE OM 5 ÅR SAMMENLIGNET MED I DAG

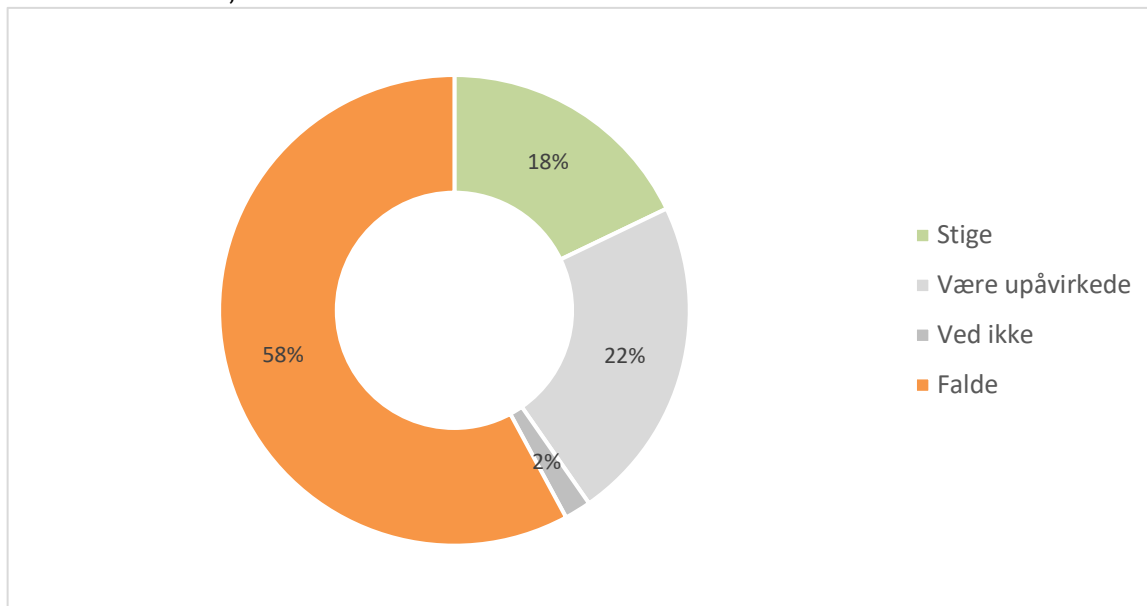


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXIV, XXVI og XXXVIII, spørgsmål C3 og C4

DANSKERNES FORVENTNINGER TIL EPIDEMIENS EFFEKT

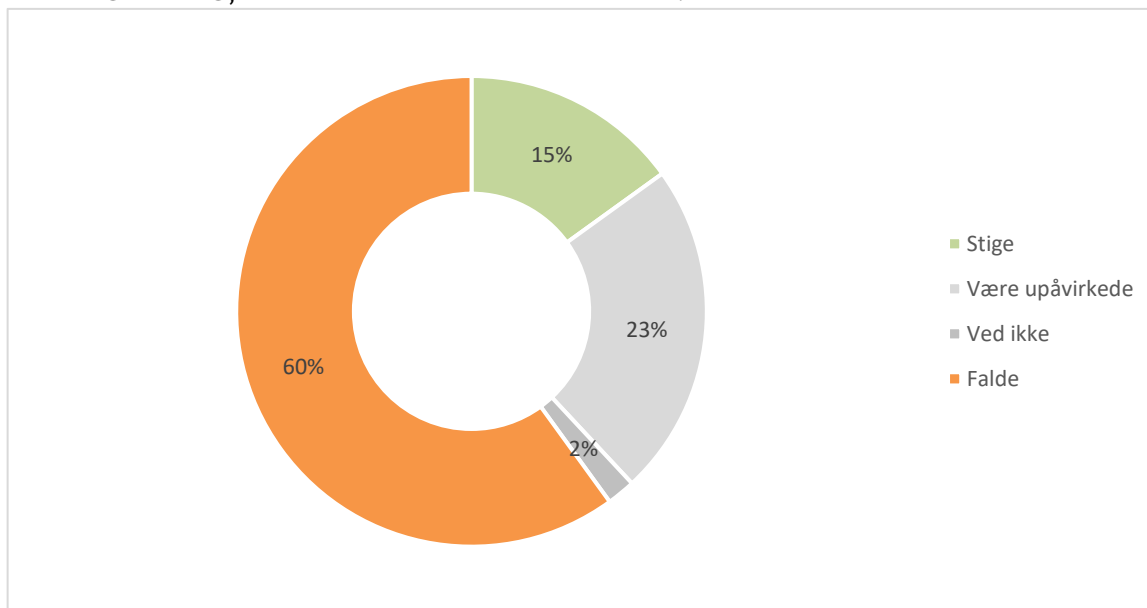
I odds-ratio-estimaterne ovenfor har vi udledt, at tanker om coronaepidemiens indvirkning på boligpriserne leder til væsentligt lavere forventninger til boligprisudviklingen. Vi har dog også mere direkte spurgt danskerne hvilke effekter, de forventer, at pandemien vil have på det danske boligmarked.

FIGUR 12: TROR DU AT CORONAEPIDEMIEN KOMMER TIL AT PÅVIRKE BOLIGMARKEDET SÅLEDES, AT BOLIGPRISERNE VIL:



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVIII

FIGUR 13: TROR DU AT CORONAEPIDEMIEN KOMMER TIL AT PÅVIRKE BOLIGMARKEDET SÅLEDES, AT ANTALLET AF HANDLER VIL:



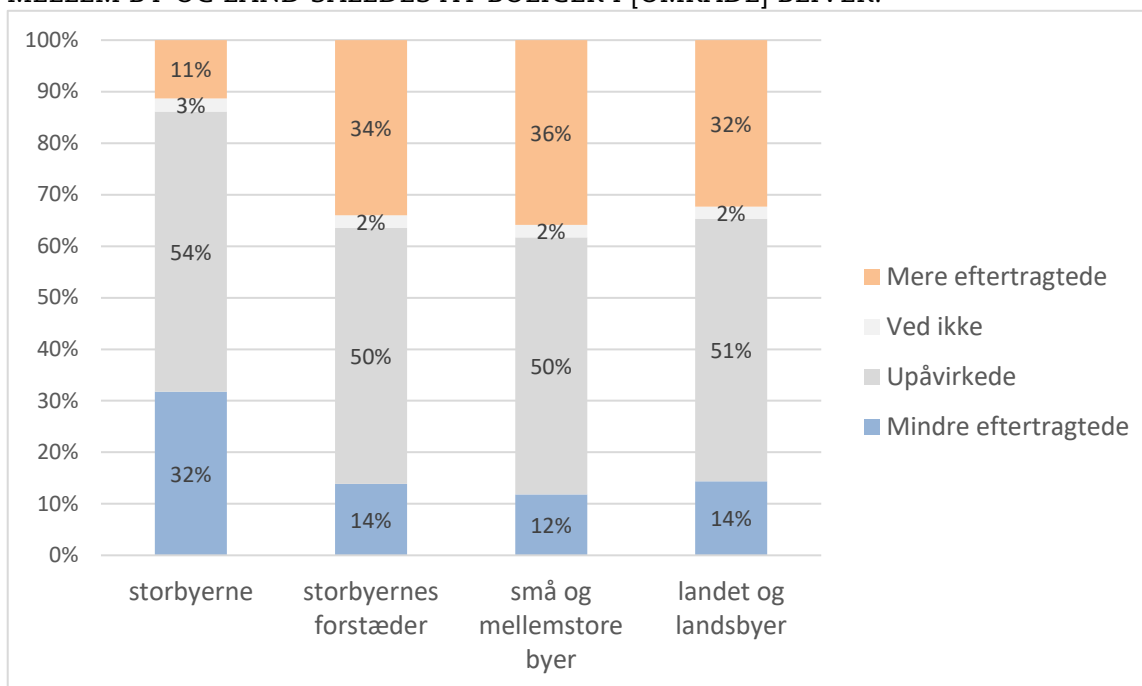
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVIII

58% forventer, at coronaepidemien i sig selv vil medføre prisfald på boliger mens 18 % modsat forventer at priserne vil stige som følge af epidemien.

60% forventer at epidemien vil reducere antallet af bolighandler, mens 15% tror, at den vil få antallet af handler til at stige.

Vi har også spurgt danskerne, om de forventer, at epidemien vil ændre præferencer omkring bosætningsmønstre. Resultatet heraf kan ses i *figur 14*. Der er stillet i alt 4 spørgsmål om emnet. Et for hvert af fire udvalgte områdetyper. Det bemærkes, at respondenterne her udtrykker deres forventning til andre danskeres præferencer, og altså ikke nødvendigvis udtrykker hvordan deres egne præferencer er skiftet.

FIGUR 14: TROR DU AT CORONAEPIDEMIEN KOMMER TIL AT PÅVIRKE BALANCEN MELLEM BY OG LAND SÅLEDES AT BOLIGER I [OMRÅDE] BLIVER:



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVIII

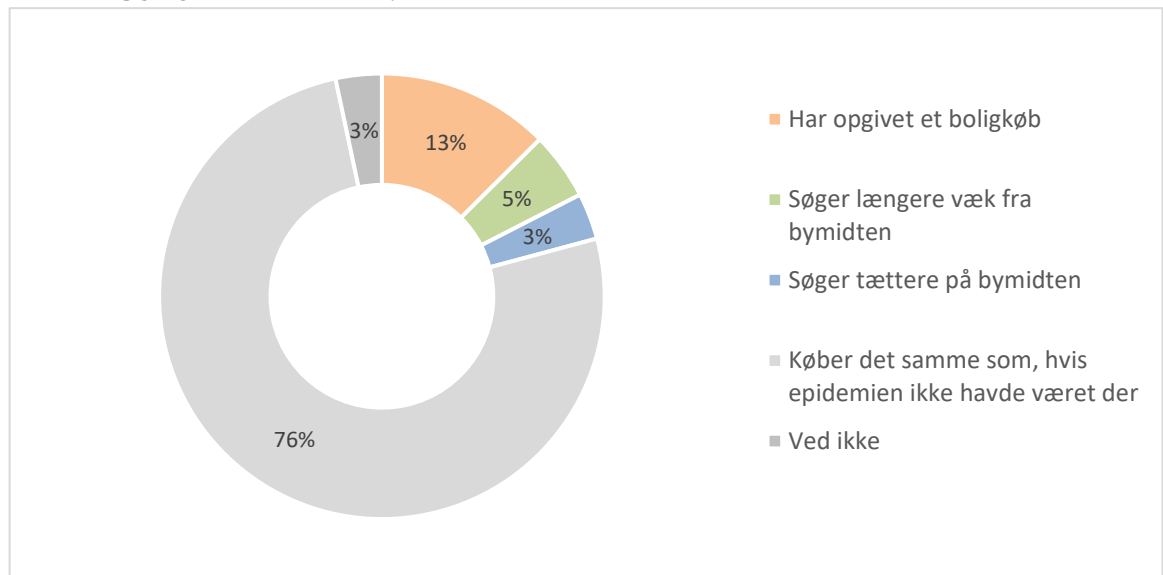
Næsten 2 ud af 3 danskere tror, at epidemien i et eller andet omfang påvirker delmarkedernes relative attraktivitet. Kun 36% har svaret "upåvirkede" eller "ved ikke" til alle fire spørgsmål i figuren. For hvert område betragtet enkeltvis er det dog lige under halvdelen af danskerne, der forventer en ændring i hvor relativt attraktive de er, og den halvdel som forventer en ændring er ikke udpræget enige om hvilke retning effekten skal gå. Der er dog flere, der forventer, at storbyerne bliver mindre attraktive end der er, som forventer at storbyerne bliver mere attraktive. Storbyernes reducerede attraktivitet kommer alle andre områdetyper til gode. Både storbyernes forstæder, landområderne og de små- og mellemstore byer opfattes som relativt mere eftertragtede som følge af coronaepidemien.

EPIDEMIENS EFFEKT PÅ DANSKERNES EGEN FORVENTEDE AGEREN

Vi har også spurgt danskerne om, hvorvidt deres egne overvejelser om boligkøb er blevet påvirket af epidemien. En af svarmulighederne har været, at man ikke ville have købt en bolig, hvis ikke der havde været en pandemi. Kun 52% tilslutter sig denne valgmulighed, hvilket vil sige, at 48% af befolkningen har svaret på hvordan deres handelsovervejelser er blevet påvirket. I betragtning af at antallet af bolighandler i 2019 svarede til 4,4% af de boliger, der var beboet af ejere, er 48% en meget høj andel. Langt de færreste, som har besvaret spørgsmålet, ville altså have købt bolig, hvis ikke epidemien havde gjort sit indtog.

Tidligere i undersøgelsen, har respondenterne besvaret spørgsmål om hvorvidt de indenfor de seneste 3 måneder har overvejet at købe eller sælge en bolig og hvorvidt de i den forbindelse er nået så langt i overvejelserne, at de har kontak- tet en bank eller en ejendomsmægler. Hvis man i spørgsmålet omkring, hvor- dan epidemien har påvirket købsovervejelser, ser bort fra de 52% som tilkende- giver, at de ikke havde købt uanset, gør det ingen signifikant forskel for forde- lingen af de øvrige svar omkring påvirkningen af epidemien på købsovervejel- ser, om man så yderligere frasorterer dem, som tidligere har sagt, at de ikke in- denfor de sidste 3 måneder (se tabel 20).

FIGUR 15: HVORDAN ER DANSKERNES OVERVEJELSE OM BOLIGKØB BLEVET PÅVIR- KET AF CORONAEPIDEMIEN?



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVIII

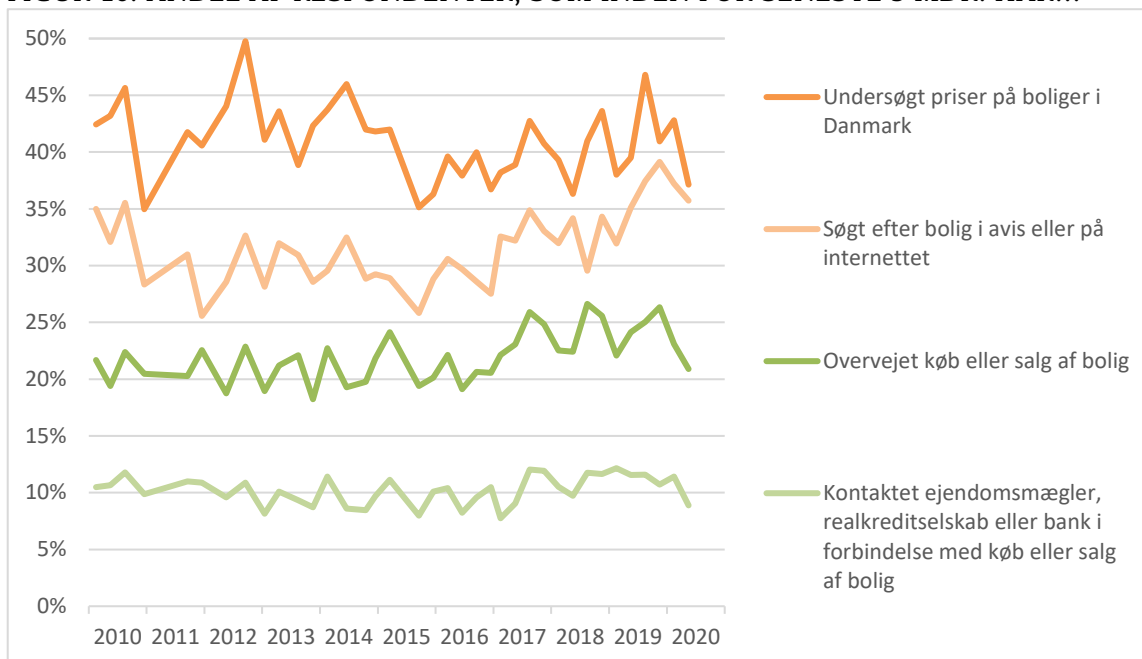
Anm.: Ved optegning af figuren er der set bort fra de 52% af respondenterne, som tilkendegiver, at de ikke ville have købt en bolig i en situation, hvor der ikke havde været en epidemi.

OVERVEJELSER OM BOLIGHANDEL

Siden forventningsundersøgelsernes start er respondenterne blevet spurgt om, i hvilket omfang de følger med i boligmarkedet, og hvorvidt de overvejer at handle bolig.

Alle respondenter medvirker i de fire spørgsmål, som fremgår af *figur 16*. Dog er de respondenter, som tilkendegiver ikke at have overvejet at handle bolig, ikke efterfølgende blevet spurgt om, hvorvidt de har taget kontakt til professionelle aktører i den forbindelse. Desuden er boligejere blevet spurgt, om de har fået foretaget en vurdering af deres bolig inden for de seneste 3 måneder. Da gruppen af respondenter ikke er den samme her som ved de øvrige spørgsmål, vises resultatet heraf i *figur 17*.

FIGUR 16: ANDEL AF RESPONDENTER, SOM INDEN FOR SENESTE 3 MDR. HAR...



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser I-XXXVIII, spørgsmål B1, B3a, B3 og B4

Respondenternes interesse for boligmarkedet har i de 10 år, som forventningsundersøgelserne har strakt sig over, forholdt sig nogenlunde stabilt. I snit har 41% undersøgt boligpriserne indenfor 3 måneder før spørgetidspunktet på tværs af alle undersøgelser. De 37% i stikprøven fra maj 2020 er ikke signifikant forskelligt derfra evalueret ved et 95% konfidensinterval.

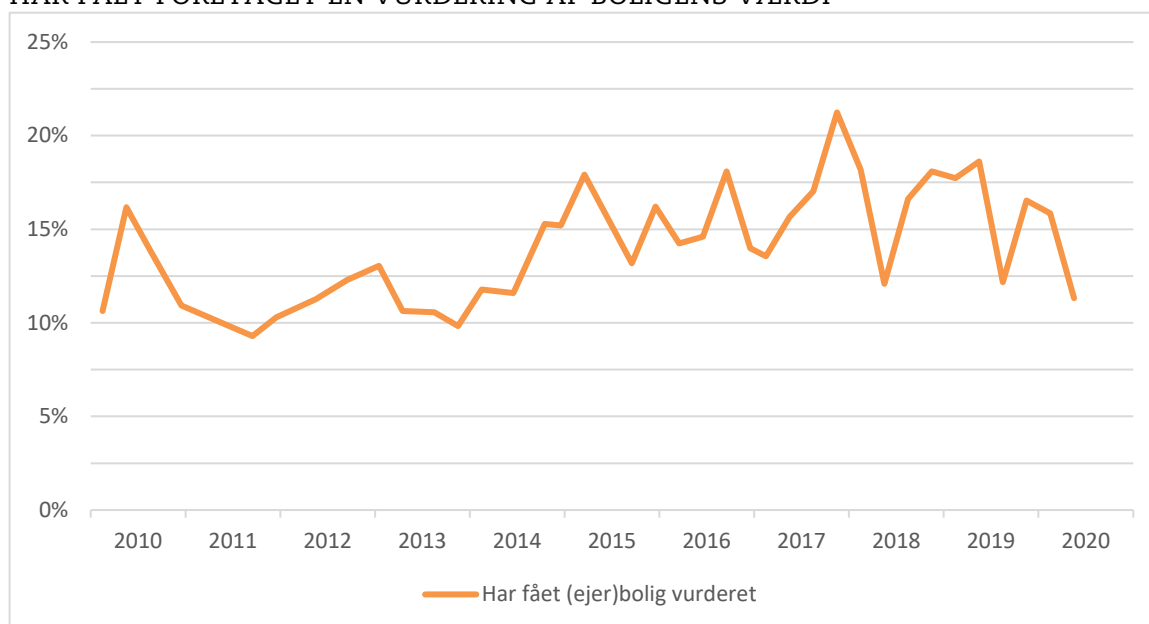
Heller ikke andelen af danskere, som har søgt efter bolig, afviger fra gennemsnittet for de forudgående 10 år i et omfang, der er statistisk signifikant. Der har dog været en opadgående trend. 36% af respondenterne havde i løbet af de 3 måneder op til maj 2020 søgt efter bolig. Den statistiske usikkerhed for, hvor-

dan det oversættes til den bredere befolkning, er på 3 procentpoint. I gennemsnit har der imellem januar 2010 og maj 2020 været 31% +/- 0,5 procentpoint af danskerne, der søgte bolig indenfor en 3 måneders periode.

21% af danskerne har indenfor de seneste 3 måneder før spørgetidspunktet overvejet at købe eller sælge en bolig. Den statistiske usikkerhed er på 2 procentpoint. Gennemsnittet for de sidste 10 år er 22%.

Der er kun blevet spurgt om, hvorvidt respondenterne har kontaktet ejendomsmægler, realkreditinstitut eller bank i forbindelse med bolighandel i de tilfælde, hvor det er konstateret, at respondenterne faktisk har overvejet at handle. I maj 2020 var det således 43% af de respondenter, der havde overvejet en handel, som havde taget kontakt, svarende til 9% af alle respondenterne.

FIGUR 17: ANDEL AF EJERBOLIGEJERE, SOM INDEN FOR DE SENESTE 3 MÅNEDER HAR FÅET FORETAGET EN VURDERING AF BOLIGENS VÆRDI



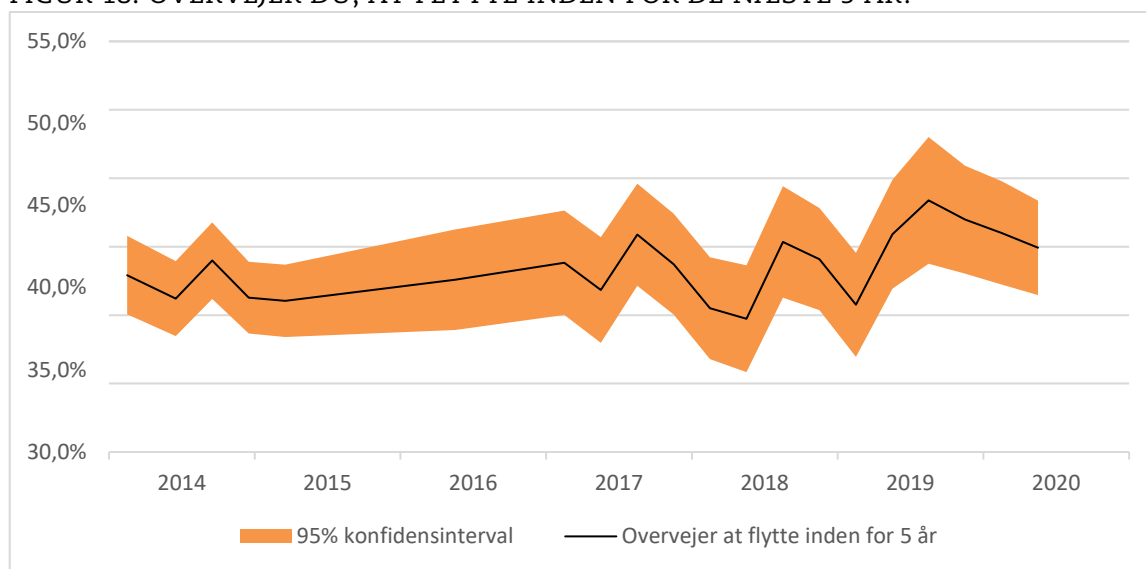
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse I-XXXVIII, spørgsmål B2a

Figur 17 viser, hvad boligejere svarer, når de bliver spurgt, om de inden for de seneste 3 måneder har fået foretaget en vurdering af deres boligs værdi. 11% svarer i maj 2020 bekræftende. Den statistiske usikkerhed er 2 procentpoint. De 11% er et markant fald i forhold til de 16%, der gjorde sig gældende i undersøgelsen fra februar 2020. Og er også signifikant lavere end det niveau, der har gjort sig gældende som gennemsnit for de sidste 10 år. At der er foretaget færre vurderinger kan have flere årsager. Dels har epidemien i sig selv gjort det upraktisk at få lavet en traditionel vurdering, hvor en valuar besigtiger boligen, men ud over det, har der været en periode med forhøjede renter, som har gjort det mindre fordelagtigt at konvertere lån. Det vil også mindske behovet for vurderinger.

FLYTTEOVERVEJELSER

Alle respondenter er blevet spurgt om, hvorvidt de overvejer at flytte inden for de kommende 5 år. 42% svarer i maj 2020 bekræftende med en statistisk usikkerhed på 3 procentpoint. Afvigelsen fra tidligere observationer er ikke statistisk signifikant ved et 95% konfidensinterval, ligesom de 42% heller ikke afviger signifikant fra tidligere runder, som er udført i maj. Gennemsnittet for maj 2016, maj 2017, maj 2018 og maj 2019 er 40%. Flytteovervejelser varierer hen over året, så at observere et fald frem mod maj, er helt normalt.

FIGUR 18: OVERVEJER DU, AT FLYTTE INDEN FOR DE NÆSTE 5 ÅR?



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXVIII, spørgsmål D1

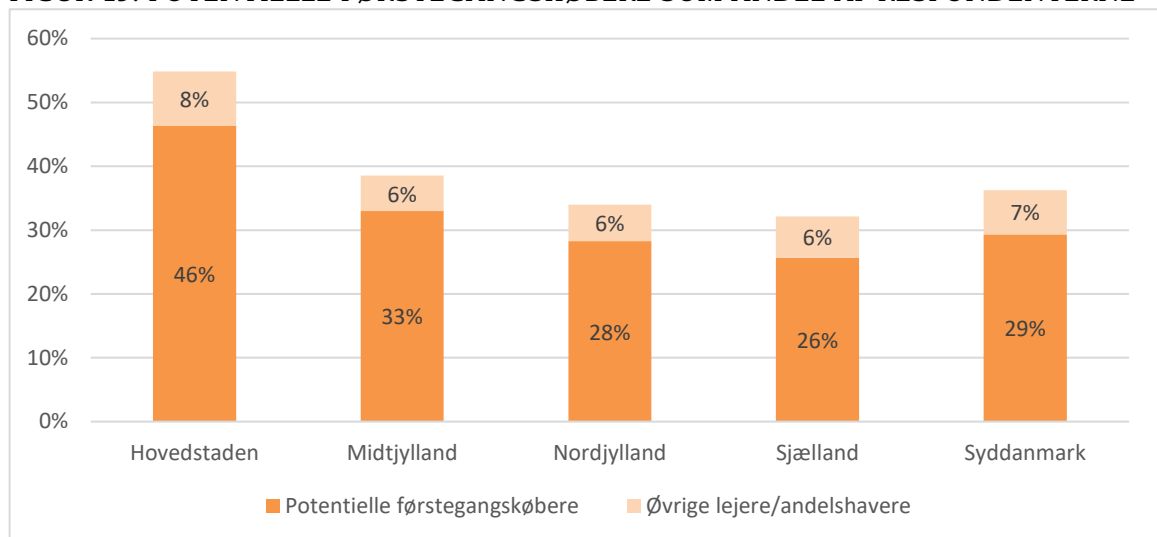
POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE

Siden februar-marts 2014 er der stillet spørgsmål, som særligt er rettet mod potentielle førstegangskøbere. Denne gruppe er defineret som personer, som bor i enten leje- eller andelsbolig, og som ikke inden for de seneste 5 år har ejet en bolig. Der er dermed tale om en gruppe, som ved at bevæge sig ind på ejerboligmarkedet kan øge efterspørgslen og dermed boligpriserne. Hvis førstegangskøberne modsat afholder sig fra at købe, vil de unge boligejere, som i forvejen bor i begynderlejerboligerne, ikke have mulighed for at rykke videre til en større bolig. Førstegangskøberne er altså særdeles vigtige for boligmarkedet. Derfor er det værd at holde øje med, om der er ændringer i de potentielle førstegangskøberes handelsovervejelser.

Figur 19 viser, hvor meget de potentielle førstegangskøbere fylder blandt respondenterne i de enkelte regioner. I Region Hovedstaden, hvor ejerboligmarkedet udgør en mindre andel af det samlede boligmarked end i de øvrige regioner, spiller de potentielle førstegangskøbere helt naturligt en større rolle. I den modsatte ende af spektret har potentielle førstegangskøbere mindre betydning for ejerboligmarkedets udvikling i Region Nordjylland og Region Sjælland end i de øvrige regioner.

At en respondent klassificeres som potentiel førstegangskøber indebærer ikke nødvendigvis, at respondenteren har en reel mulighed – eller interesse – for at købe, men afspejler blot, at vedkommende ikke har været inde på ejerboligmarkedet endnu for nyligt.

FIGUR 19: POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE SOM ANDEL AF RESPONDENTERNE

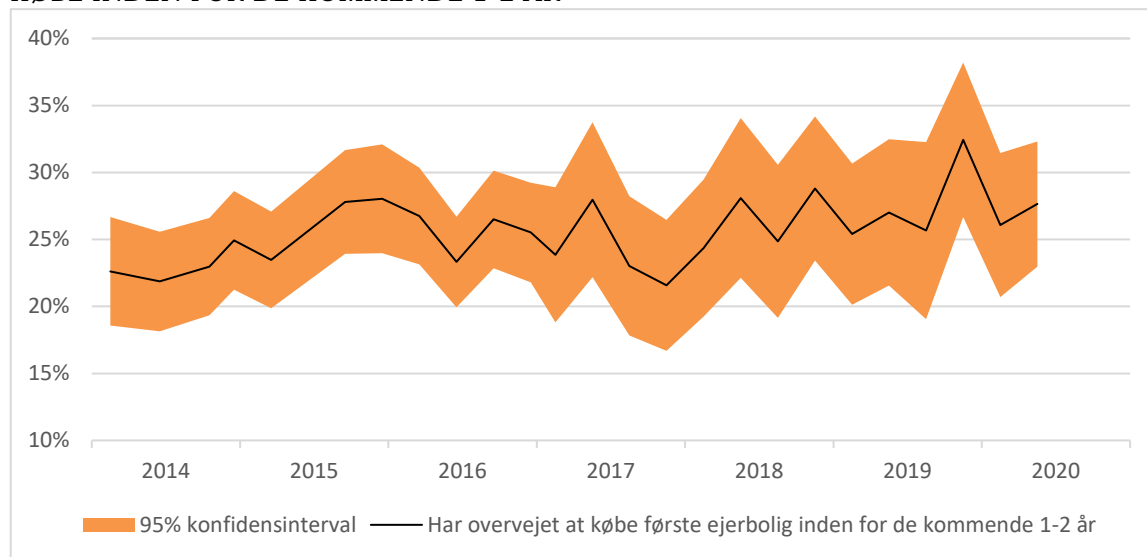


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXVIII, spørgsmål E1

De potentielle førstegangskøbere blev spurgt om, hvorvidt de har overvejet at købe en bolig inden for de kommende 1-2 år. Svarene kan ses i figur 20.

I maj 2020 er det 28% af de potentielle førstegangskøbere, der overvejer at træde ind på ejerboligmarkedet. Den statistiske usikkerhed er 5 procentpoint. I gennemsnit har det siden februar 2014 været 25% af de potentielle førstegangskøbere, der overvejede at købe. Maj 2020 er ikke statistisk signifikant forskelligt herfra.

FIGUR 20: ANDEL AF POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE, DER HAR OVERVEJET AT KØBE INDEN FOR DE KOMMENDE 1-2 ÅR



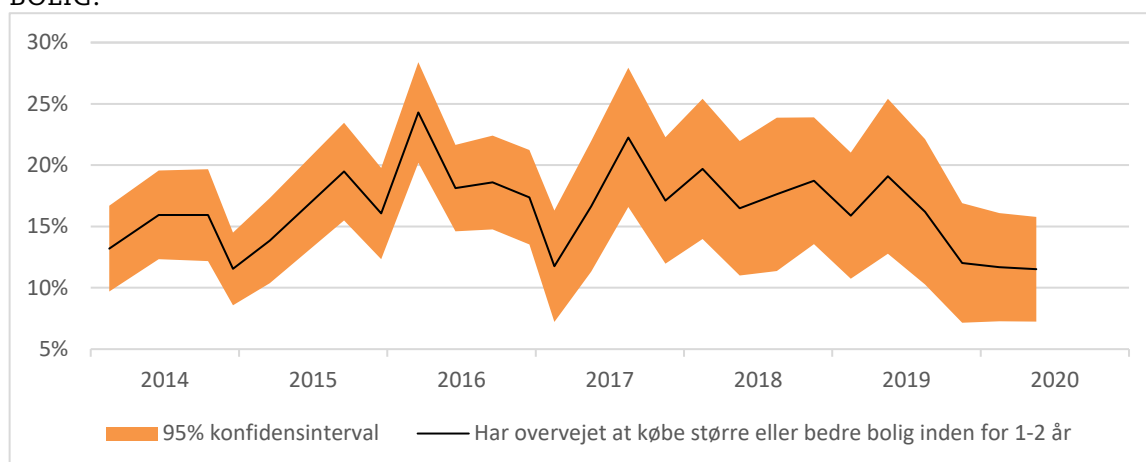
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXVIII, spørgsmål E2

YNGRE BOLIGEJERE

En anden gruppe af særlig betydning for boligmarkedet er de yngre boligejere, der er defineret som respondenter til og med en alder på 45 år, som bor i en bolig, de selv ejer. Gruppen inkluderer ikke respondenter, som bor i en andelsboligforening.

Yngre aktører skiller sig ud fra mængden ved at flytte hyppigere, idet de har skiftende behov i takt med, at deres familie udvides. Generelt vil de også have en stigende betalingsevne i løbet af deres karriere. Derfor vil der være tendens til, at yngre husholdninger flytter opad i "bolighierarkiet" til større og dyrere boliger. Med andre ord vil de ved at flytte typisk efterspørge mere bolig, end de udbyder. Deres handelsinteresse vil dermed resultere i en større samlet boligefterspørgsel (Denne øgede efterspørgsel opvejes dels af nybyggeri, og dels af at ældre flytter til en mindre ejerbolig eller forlader ejerboligmarkedet og flytter til udlejningsbolig).

FIGUR 21: ANDEL AF YNGRE BOLIGEJERE, SOM OVERVEJER AT KØBE STØRRE/BEDRE BOLIG.



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXVIII, spørgsmål F1

Når det er interessant at følge de yngre boligejere, skyldes det særligt, at de ved at efterspørge en større eller bedre bolig kan påvirke den samlede boligefterspørgsel. Figur 21 viser, i hvor høj grad de selv forventer, at det vil gøre sig gældende i fremtiden. I undersøgelsen fra maj 2020 er det 12% af de yngre boligejere, der overvejer at købe en større eller bedre bolig. Den statistiske usikkerhed er 4 procentpoint. Her ses et fald i tilbøjeligheden til at overveje at opgradere til en større eller bedre bolig i forhold til perioden fra 2. halvår 2017 til 1. halvår 2019. Faldet er dog forekommet forud for epidemien.

APPENDIKS: TABELLER

TABEL 1: RESPONDENTER EFTER ALDER OG INTERVIEWSTATUS

	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-74 år	20-74 år
Svar	153 39%	141 43%	209 57%	244 60%	242 70%	113 68%	1102 55%
Delvis besvarelse	21 5%	12 4%	7 2%	12 3%	9 3%	9 5%	70 3%
Ikke svar	216 55%	177 54%	151 41%	149 37%	94 27%	44 27%	831 41%
Forsøgt interviewet	390 100%	330 100%	367 100%	405 100%	345 100%	166 100%	2003 100%

Anm.: Respondenterne, som er forsøgt interviewet, udgør et repræsentativt snit af Danmarks befolkning mellem 20 og 74 år. Derfor er forskelle i svarprocenter udtryk for skævheden i respondentgruppen. For at opnå repræsentative resultater er besvarelserne ved beregning af andele i senere tabeller vægtede i henhold til svarprocenterne blandt de demografiske segmenter, som behandles.

TABEL 2: HVOR TROR DU, AT PRISERNE PÅ ET ALMINDELIGT PARCELHUS I DANMARK LIGGER OM ET ÅR SAMMENLIGNET MED I DAG?

	Meget højere	Højere	På samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
Feb-mar 2014	13 1%	612 38%	790 46%	175 11%	11 1%	40 3%	1641 100%	13,60
Jun-jul 2014	18 1%	838 48%	731 40%	134 8%	13 1%	32 2%	1766 100%	20,27
Sep-okt 2014	21 2%	865 44%	865 44%	127 7%	6 0%	40 2%	1924 100%	19,51
Dec-jan 2015	16 1%	828 42%	909 45%	147 8%	3 0%	40 3%	1943 100%	17,81
Mar-apr 2015	29 2%	1022 53%	698 36%	92 5%	5 0%	55 3%	1901 100%	25,59
Aug-sep 2015	35 2%	1018 56%	631 33%	87 5%	6 0%	44 3%	1821 100%	27,27
Nov-dec 2015	33 2%	844 49%	747 42%	78 4%	3 0%	40 3%	1745 100%	24,50
Feb-mar 2016	29 1%	1024 51%	798 37%	116 7%	1 0%	63 4%	2031 100%	23,48
Maj-jun 2016	49 3%	1043 52%	828 39%	69 4%	3 0%	42 2%	2034 100%	26,87
Aug-sep 2016	34 2%	950 50%	762 39%	90 5%	3 0%	43 3%	1882 100%	24,51
Nov-dec 2016	33 2%	853 47%	802 42%	89 5%	11 1%	43 3%	1831 100%	22,57
Feb 2017	18 3%	468 50%	382 38%	43 5%	3 0%	27 4%	941 100%	24,87
Maj 2017	23 3%	482 51%	355 38%	38 5%	1 0%	29 4%	928 100%	25,34
Aug 2017	25 3%	576 57%	343 34%	26 3%	0 0%	25 3%	995 100%	30,32
Nov 2017	25 3%	560 54%	374 35%	42 5%	0 0%	25 3%	1026 100%	28,00
Feb 2018	21 2%	518 53%	356 37%	49 5%	2 0%	28 3%	974 100%	25,90
Maj 2018	22 3%	472 54%	350 38%	35 4%	1 0%	10 1%	890 100%	27,80
Aug 2018	17 3%	451 55%	300 33%	46 6%	2 0%	15 3%	831 100%	26,95
Nov 2018	20 3%	456 47%	422 40%	75 7%	0 0%	19 3%	992 100%	22,95
Feb 2019	21 3%	377 41%	404 41%	81 9%	3 0%	36 5%	922 100%	18,89
Maj 2019	20 3%	389 44%	376 41%	70 9%	2 0%	19 3%	876 100%	20,55
Aug 2019	26 4%	397 46%	353 39%	69 8%	2 0%	13 2%	860 100%	22,60
Nov 2019	25 3%	370 42%	408 42%	101 12%	3 0%	7 1%	914 100%	17,94
Feb 2020	33 4%	456 47%	401 40%	67 7%	5 1%	16 2%	978 100%	23,31
Maj 2020	15 1%	222 22%	426 34%	470 39%	28 3%	11 1%	1172 100%	-9,92

Anm.: Ved beregning af andele og nettotal er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 3: HVOR TROR DU, AT PRISERNE PÅ ET ALMINDELIGT PARCELHUS I DANMARK LIGGER OM FEM ÅR SAMMENLIGNET MED I DAG?

	Meget højere	Højere	På samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
Mar 2015	46 5%	634 68%	154 16%	50 6%	3 1%	37 5%	924 100%	35,78
Sep 2015	32 5%	574 65%	156 19%	51 6%	9 1%	34 5%	856 100%	32,98
Dec 2015	50 7%	567 64%	153 18%	51 7%	2 0%	31 4%	854 100%	35,47
Mar 2016	86 5%	1355 66%	366 18%	130 7%	3 0%	77 4%	2017 100%	33,68
Jun 2016	49 6%	665 66%	195 19%	46 5%	4 0%	29 3%	988 100%	36,30
Sep 2016	47 6%	589 62%	182 19%	66 8%	1 0%	44 5%	929 100%	33,02
Dec 2016	50 6%	560 59%	182 19%	66 8%	9 1%	51 6%	918 100%	30,83
Feb 2017	42 5%	628 66%	167 18%	45 5%	8 1%	34 4%	924 100%	34,40
Maj 2017	57 8%	595 62%	151 18%	61 7%	4 1%	38 5%	906 100%	34,51
Aug 2017	50 6%	663 66%	166 17%	63 7%	2 0%	35 4%	979 100%	35,69
Nov 2017	54 6%	662 65%	168 16%	73 8%	6 1%	42 5%	1005 100%	33,97
Feb 2018	56 6%	613 62%	175 19%	69 8%	5 1%	40 5%	958 100%	32,86
Maj 2018	38 5%	566 63%	179 21%	59 7%	5 1%	31 4%	878 100%	32,08
Aug 2018	35 6%	517 61%	166 18%	68 9%	6 1%	29 5%	821 100%	30,52
Nov 2018	25 3%	624 64%	192 19%	103 10%	8 1%	24 3%	976 100%	29,69
Feb 2019	40 6%	547 59%	183 19%	93 10%	7 1%	48 6%	918 100%	29,09
Maj 2019	31 5%	519 57%	194 23%	91 10%	9 1%	24 3%	868 100%	26,94
	Meget højere	Højere	Uændret	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
Aug 2019*	37 8%	398 60%	110 16%	76 12%	7 1%	16 3%	644 100%	30,35
Nov 2019*	40 6%	550 60%	158 17%	126 14%	5 1%	17 2%	896 100%	28,37
	Meget højere	Højere	På samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
Feb 2020	67 8%	557 56%	194 20%	105 11%	12 1%	27 3%	962 100%	29,16
Maj 2020	49 5%	589 51%	360 30%	123 11%	6 1%	20 2%	1147 100%	24,27

Anm.: Ved beregning af andele og netttotal er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

*I august og november 2019 har svarmuligheden "På samme niveau" været udskiftet med "Uændret".

TABEL 4: HVOR TROR DU, AT PRISERNE PÅ ET ALMINDELIGT PARCELHUS I DANMARK LIGGER I DAG SAMMENLIGNET MED FOR ET HALVT ÅR SIDEN?

	Meget højere	Højere	På samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
Sep 2015	14 2%	455 52%	318 37%	44 6%	3 0%	21 3%	855 100%	24,94
Dec 2015	5 1%	407 49%	356 40%	57 6%	1 0%	28 4%	854 100%	22,22
Mar 2016	17 1%	1029 50%	785 38%	119 7%	1 0%	66 4%	2017 100%	22,68
Jun 2016	16 2%	503 49%	403 41%	36 4%	3 0%	27 3%	988 100%	24,47
Sep 2016	6 1%	462 49%	374 40%	55 7%	3 0%	29 4%	929 100%	21,63
Dec 2016	21 3%	412 44%	397 43%	42 5%	2 0%	44 6%	918 100%	22,22
Feb 2017	5 1%	468 50%	384 42%	35 4%	3 0%	28 4%	923 100%	23,55
Maj 2017	9 1%	489 51%	352 40%	29 4%	0 0%	27 4%	906 100%	25,14
Aug 2017	10 1%	565 56%	346 37%	30 3%	0 0%	27 3%	978 100%	27,30
Nov 2017	14 2%	559 55%	359 35%	42 5%	2 0%	28 4%	1004 100%	26,49
Feb 2018	24 3%	533 55%	331 35%	37 4%	0 0%	32 4%	957 100%	28,48
Maj 2018	9 2%	470 53%	346 39%	27 3%	1 0%	23 3%	876 100%	26,11
Aug 2018	11 2%	466 56%	287 34%	29 3%	0 0%	28 5%	821 100%	27,94
Nov 2018	13 2%	460 47%	436 44%	33 3%	4 0%	30 4%	976 100%	23,75
Feb 2019	9 1%	392 43%	411 44%	59 6%	2 0%	43 5%	916 100%	19,44
Maj 2019	9 2%	413 46%	382 44%	41 5%	0 0%	22 3%	867 100%	22,50
	Meget højere	Højere	Uændret	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
Aug 2019*	10 2%	335 51%	251 39%	34 6%	1 0%	12 2%	643 100%	24,80
Nov 2019*	11 1%	445 51%	382 41%	46 6%	1 0%	11 1%	896 100%	23,62
	Meget højere	Højere	På samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
Feb 2020	18 2%	450 46%	418 44%	49 5%	4 0%	21 3%	960 100%	22,16
Maj 2020	12 1%	247 22%	492 43%	356 30%	16 2%	22 2%	1145 100%	-4,27

Anm.: Ved beregning af andele og nettotal er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

*I august og november 2019 har svarmuligheden "På samme niveau" været udskiftet med "Uændret".

TABEL 5: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: PRISUDVIKLINGEN PÅ BOLIGER INDEN FOR DET SENESTE HALVE ÅR?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	720 73%	644 72%	649 74%	494 76%	696 77%	749 78%	759 66%
Nej	234 26%	220 26%	193 24%	135 23%	193 21%	196 21%	373 33%
Ved ikke	16 2%	19 2%	14 2%	9 1%	10 1%	12 1%	16 1%
Besvarelser	970 100%	883 100%	856 100%	638 100%	899 100%	957 100%	1148 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 6: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: RENTEUDVIKLINGEN?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	418 42%	374 42%	384 42%	359 54%	482 54%	499 51%	557 49%
Nej	522 56%	480 55%	446 54%	265 44%	399 44%	430 46%	563 49%
Ved ikke	30 3%	29 3%	26 3%	14 2%	18 2%	28 3%	29 2%
Besvarelser	970 100%	883 100%	856 100%	638 100%	899 100%	957 100%	1149 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 7: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: DANMARKS ØKONOMISKE SITUATION?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	575 59%	527 58%	503 58%	398 63%	551 62%	582 62%	997 87%
Nej	376 40%	325 38%	330 39%	226 35%	329 36%	347 36%	145 12%
Ved ikke	19 2%	31 4%	22 3%	14 2%	19 2%	26 2%	7 1%
Besvarelser	970 100%	883 100%	855 100%	638 100%	899 100%	955 100%	1149 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 8: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: ØKONOMISKE EKSPERTERS UDTALELSER?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	302 32%	253 28%	256 31%	219 36%	297 34%	317 34%	473 40%
Nej	637 66%	599 68%	568 65%	399 61%	584 64%	607 63%	644 57%
Ved ikke	31 3%	31 4%	31 3%	20 3%	17 2%	33 3%	32 2%
Besvarelser	970 100%	883 100%	855 100%	638 100%	898 100%	957 100%	1149 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 9: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: FAMILIE/VENNER/BEKENDTES UDTALELSER OM BOLIGPRISERNE?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	290 34%	246 31%	237 34%	199 35%	238 31%	262 32%	259 28%
Nej	669 65%	622 67%	601 65%	431 64%	643 68%	676 67%	874 72%
Ved ikke	9 1%	15 2%	12 1%	5 1%	10 1%	10 1%	5 0%
Besvarelser	968 100%	883 100%	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 10: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: DIN BANKRÅDGIVERS BREVE ELLER UDTALELSER?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	79 9%	89 10%	71 9%	73 12%	73 9%	112 13%	92 9%
Nej	874 90%	776 87%	767 90%	558 87%	811 90%	825 86%	1040 90%
Ved ikke	15 1%	18 2%	12 1%	4 1%	7 1%	11 1%	6 1%
Besvarelser	968 100%	883 100%	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 11: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: EN EJENDOMSMÆGLERS ANNONCER ELLER UDTALELSER?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	247 26%	206 24%	188 22%	154 26%	194 23%	242 27%	205 19%
Nej	705 72%	660 74%	651 76%	476 73%	687 76%	690 71%	925 80%
Ved ikke	15 2%	17 2%	11 1%	5 1%	10 1%	16 2%	8 1%
Besvarelser	967 100%	883 100%	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 12: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: REALKREDITINSTITUTTERS ANNONCER ELLER UDTALELSER?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	149 15%	129 15%	127 14%	143 23%	151 18%	180 19%	251 21%
Nej	801 83%	732 81%	707 84%	487 76%	730 82%	752 79%	881 78%
Ved ikke	16 2%	22 3%	16 2%	5 1%	10 1%	16 2%	6 0%
Besvarelser	966 100%	883 100%	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 13: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: NYLIGE POLITISKE INITIATIVER OG UDTALELSER?

	Nov 2018	Feb 2019	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020
Ja	234 24%	222 26%	195 24%	195 31%	260 29%	286 32%	495 43%
Nej	717 74%	645 72%	647 75%	432 68%	620 70%	648 67%	635 57%
Ved ikke	15 2%	16 2%	8 1%	8 1%	11 1%	14 1%	8 1%
Besvarelser	966 100%	883 100%	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 14: ODDS RATIO ESTIMATER FOR PÅVIRKNINGEN AF FORVENTNINGER TIL PRISUDVIKLINGEN FOR ET ALMINDELIGT DANSK PARCELHUS

	Point Estimate	95% Wald Confidence Limits	
Provins vs. Hovedstad	0,92	0,73	1,17
Tænkte på prisudviklingen på boliger inden for det seneste halve år	1,11	0,87	1,42
Tænkte på renteudviklingen	1,73	1,37	2,18
Tænkte på Danmarks økonomiske situation	0,71	0,50	1,01
Tænkte på økonomiske eksperters udtalelser	0,60	0,47	0,77
Tænkte på familie/venners/bekendtes udtalelser	1,43	1,09	1,88
Tænkte på sin bankrådgivers breve eller udtalelser	0,80	0,52	1,25
Tænkte på en ejendomsmægleres annoncer eller udtalelser	1,23	0,90	1,68
Tænkte på realkreditinstituttens annoncer eller udtalelser	0,94	0,70	1,28
Tænkte på politiske initiativer og udtalelse	0,97	0,77	1,23
Tænkte du på coronaepidemien	0,32	0,22	0,46

Anm.: Kun hvor 95% konfidensintervallet ikke rummer værdien 1, er der tale om en signifikant påvirkning af forventningerne hos den delmængde af danskerne, som har tænkt over en given faktor. Ligger alle værdier under 1 for en faktor, har den en negativ indvirkning på prisforventningerne. Ligger alle værdier modsat over 1, har den en positiv indvirkning.

TABEL 15: HAR DU INDEN FOR DE SENESTE 3 MÅNEDER...

	Ja	Nej	Ved ikke	Besvarelser
Undersøgt priser på boliger i Danmark?	416 37%	729 63%	0 0%	1145 100%
Søgt efter bolig i avis eller på internettet?	369 36%	773 64%	1 0%	1143 100%
Overvejet at købe eller sælge bolig?	236 21%	907 79%	1 0%	1144 100%
Hvis ja: Kontaktet en ejendomsmægler, et realkreditinstitut eller en bank i forbindelse med køb eller salg af bolig?	110 43%	125 57%	0 0%	235 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven. Der er kun spurgt ind til, hvorvidt respondenterne har kontaktet en ejendomsmægler, et realkreditinstitut eller en bank, hvis der er svaret ja til det ovenstående spørgsmål.

TABEL 16: HAR DU INDEN FOR DE SENESTE 3 MÅNEDER FÅET DIN EGEN (EJER)BOLIG VURDERET?

	Har fået bo- lig vurderet		Har ikke fået bo- lig vurderet		Ved ikke		Besvarelser i alt	
Februar '10	62	10%	538	90%	0	0%	600	100%
Maj '10	93	15%	512	84%	1	0%	606	100%
August '10	88	14%	556	86%	1	0%	645	100%
December '10	64	10%	551	89%	1	0%	616	100%
September '11	58	9%	567	91%	0	0%	625	100%
December '11	62	10%	555	90%	0	0%	617	100%
Maj '12	66	11%	534	89%	1	0%	601	100%
September '12	67	12%	495	88%	0	0%	562	100%
Januar '13	79	13%	535	87%	0	0%	614	100%
April '13	59	10%	508	89%	0	0%	567	100%
August '13	63	10%	555	90%	0	0%	618	100%
November '13	58	10%	537	90%	0	0%	595	100%
Februar '14	57	12%	518	88%	0	0%	575	100%
Juni '14	63	12%	510	88%	0	0%	573	100%
September '14	91	15%	518	85%	1	0%	610	100%
December '14	94	15%	522	85%	1	0%	617	100%
Marts '15	110	18%	492	82%	0	0%	602	100%
September '15	71	13%	488	86%	2	0%	561	100%
December '15	90	16%	471	83%	2	1%	563	100%
Feb-Mar '16	169	14%	1109	86%	0	0%	1278	100%
Juni '16	94	15%	522	85%	0	0%	616	100%
September '16	103	18%	497	81%	2	1%	602	100%
December '16	81	14%	507	86%	1	0%	589	100%
Februar '17	82	14%	499	86%	0	0%	581	100%
Maj '17	94	16%	503	84%	0	0%	597	100%
August '17	100	17%	540	82%	4	1%	644	100%
November '17	138	21%	527	79%	3	0%	668	100%
Februar '18	111	18%	510	82%	2	0%	623	100%
Maj '18	76	12%	521	88%	1	0%	598	100%
August '18	83	17%	463	83%	3	1%	549	100%
November '18	112	18%	525	82%	0	0%	637	100%
Februar '19	100	18%	474	81%	7	1%	581	100%
Maj '19	99	19%	443	81%	2	0%	544	100%
August '19	49	12%	365	88%	0	0%	414	100%
November '19	95	17%	490	83%	0	0%	585	100%
Februar '20	101	16%	515	84%	2	0%	618	100%
Maj '20	86	11%	624	88%	2	0%	712	100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 17: OVERVEJER DU AT FLYTTE INDEN FOR DE NÆSTE 5 ÅR?

	Ja		Nej		Ved ikke		Besvarelser i alt	
Feb-Mar '14	582	41%	1037	58%	17	1%	1636	100%
Jun-Jul '14	630	39%	1116	60%	16	1%	1762	100%
Sep-Okt '14	630	42%	1075	57%	25	1%	1730	100%
Dec-Jan '15	698	39%	1212	59%	21	1%	1931	100%
Mar-Apr '15	658	39%	1207	59%	23	1%	1888	100%
Juni '16	376	40%	608	59%	4	0%	988	100%
Februar '17	357	42%	558	58%	5	1%	920	100%
Maj '17	321	40%	563	59%	8	1%	892	100%
August '17	368	43%	599	56%	9	1%	976	100%
November '17	365	41%	617	58%	9	1%	991	100%
Februar '18	332	39%	616	61%	4	1%	952	100%
Maj '18	285	38%	565	61%	10	1%	860	100%
August '18	306	43%	498	55%	13	2%	817	100%
November '18	369	42%	587	57%	10	1%	966	100%
Februar '19	330	39%	553	57%	28	4%	911	100%
Maj '19	322	43%	532	56%	5	1%	859	100%
August '19	244	45%	374	54%	2	0%	620	100%
November '19	353	44%	523	55%	5	1%	881	100%
Februar '20	368	43%	582	56%	6	0%	956	100%
Maj '20	438	42%	688	57%	4	0%	1130	100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 18: OVERVEJER POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE, AT KØBE EN BOLIG INDENFOR 1-2 ÅR?

	Ja		Nej		Ved ikke		Besvarelser i alt	
Februar '14	89	23%	321	77%	0	0%	410	100%
Juni '14	100	22%	377	78%	0	0%	477	100%
September '14	114	23%	399	76%	4	1%	517	100%
December '14	130	25%	396	74%	4	1%	530	100%
Marts '15	129	23%	400	76%	1	0%	530	100%
September '15	135	28%	375	71%	4	1%	514	100%
December '15	138	28%	329	71%	4	1%	471	100%
Marts '16	151	27%	426	73%	3	1%	580	100%
Juni '16	137	23%	460	76%	3	1%	600	100%
September '16	147	27%	414	73%	3	1%	564	100%
December '16	133	26%	393	74%	3	0%	529	100%
Februar '17	70	24%	205	76%	0	0%	275	100%
Maj '17	66	28%	165	72%	1	0%	232	100%
August '17	59	23%	192	77%	2	0%	253	100%
November '17	60	22%	209	78%	3	1%	272	100%
Februar '18	59	24%	210	75%	2	1%	271	100%
Maj '18	57	28%	160	71%	1	1%	218	100%
August '18	45	25%	174	75%	1	1%	220	100%
November '18	78	29%	192	70%	2	1%	272	100%
Februar '19	57	25%	203	74%	3	1%	263	100%
Maj '19	68	27%	186	73%	0	0%	254	100%
August '19	46	30%	114	70%	0	0%	160	100%
November '19	80	32%	170	66%	3	1%	253	100%
Februar '20	71	27%	183	72%	2	1%	256	100%
Maj '20	101	28%	249	71%	3	1%	353	100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 19: OVERVEJER BOLIGEJERE MELLEM 20 OG 45 ÅR, AT KØBE EN STØRRE ELLER BEDRE BOLIG INDENFOR 1-2 ÅR?

	Ja		Nej		Ved ikke		Besvarelser i alt	
Februar '14	46	13%	309	86%	3	1%	358	100%
Juni '14	63	16%	328	83%	2	1%	393	100%
September '14	63	16%	306	84%	0	0%	369	100%
December '14	52	12%	390	88%	4	1%	446	100%
Marts '15	51	14%	319	84%	8	2%	378	100%
September '15	69	19%	306	79%	4	1%	379	100%
December '15	53	16%	320	83%	2	1%	375	100%
Marts '16	100	24%	315	74%	6	1%	421	100%
Juni '16	81	18%	373	81%	3	1%	457	100%
September '16	70	19%	323	80%	5	1%	398	100%
December '16	63	17%	306	82%	3	1%	372	100%
Februar '17	21	12%	171	88%	1	1%	193	100%
Maj '17	31	17%	155	83%	2	1%	188	100%
August '17	41	22%	165	78%	0	0%	206	100%
November '17	33	17%	170	82%	2	1%	205	100%
Februar '18	36	20%	150	80%	0	0%	186	100%
Maj '18	25	16%	150	83%	1	1%	176	100%
August '18	26	18%	116	81%	1	1%	143	100%
November '18	36	19%	182	81%	1	0%	219	100%
Februar '19	30	16%	159	81%	5	3%	194	100%
Maj '19	27	19%	122	81%	0	0%	149	100%
August '19	21	16%	124	84%	0	0%	145	100%
November '19	20	12%	149	86%	2	2%	171	100%
Februar '20	24	12%	178	87%	2	1%	204	100%
Maj '20	25	12%	189	88%	1	1%	215	100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 20: HAR CORONAEPIDEMIEN PÅVIRKET DINE OVERVEJELSER OM BOLIGKØB PÅ EN AF FØLGENDE MÅDER?

	Alle respondenter	Respondenter som indenfor de sidste 3 måneder har overvejet køb eller salg af bolig	Respondenter som indenfor de sidste 3 måneder har kontaktet bank eller ejendomsmægler med henblik på køb eller salg af bolig
Har opgivet et boligkøb	61 6% (13%)	27 12% (14%)	17 16% (19%)
Køber tættere på en bymidte	17 2% (3%)	6 2% (2%)	4 3% (3%)
Køber længere fra en bymidte	23 2% (5%)	10 5% (5%)	3 3% (3%)
Havde ikke købt bolig uanset	580 52%	33 14%	14 14%
Køber det samme som ellers	431 36% (76%)	156 66% (77%)	70 64% (74%)
Ved ikke	17 2% (3%)	2 1% (1%)	1 1% (1%)
Respondenter	1129 100%	234 100%	109 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven. Andele i parentes er andelen som har givet det pågældende svar ud af alle, som ikke har svaret, at de ikke ville have købt bolig uanset, om epidemien var indtruffet eller ej.

TABEL 21: TROR DU, AT CORONAEPIDEMIEN KOMMER TIL AT PÅVIRKE BOLIGMARKEDET PÅ EN AF FØLGENDE MÅDER?

	Stige	Være uændrede	Falde	Ved ikke	Respondenter
Priserne på boliger vil...	171 18%	273 22%	664 58%	18 2%	1126 100%
Antallet af bolighandler vil...	154 15%	265 23%	687 60%	20 2%	1126 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.

TABEL 21: TROR DU, AT CORONAEPIDEMIEN KOMMER TIL AT PÅVIRKE BALANCEN MELLEM BY OG LAND SÅDAN AT?

	Mere eftertragtede	Ingen ændring	Mindre eftertragtede	Ved ikke	Respondenter
Boliger i storbyerne bliver...	114 11%	618 54%	360 32%	28 3%	1120 100%
Boliger i storbyernes forstæder bliver...	379 34%	578 50%	136 14%	27 2%	1120 100%
Boliger i små og mellemstore byer bliver...	400 36%	571 50%	120 12%	29 2%	1120 100%
Boliger i landsbyer og på landet bliver...	354 32%	581 51%	159 14%	26 2%	1120 100%

Anm.: Ved beregning af andele er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed i stikprøven.