

Boligmarkedet

DANSKERNES FORVENTNINGER

4. KVARTAL 2020

INDHOLD

SAMMENFATNING	1
UNDERSØGELSEN OG RESPONDENTERNE.....	2
RESPONDENTERNES FORVENTNINGER.....	3
MEKANISMER BAG FORVENTNINGSDANNELSEN	10
OVERVEJELSER OM BOLIGHANDEL	20
FLYTTTEOVERVEJELSER.....	22
POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE	26
YNGRE BOLIGEJERE	29
APPENDIKS: TABELLER	32

SAMMENFATNING

Boligøkonomisk Videncenter har siden februar 2010 fået gennemført undersøgelser af danskernes forventninger til boligmarkederne.

Dette notat behandler resultaterne af den undersøgelse, som blev gennemført i november 2020, og belyser der ud over enkelte forhold, som kun afrapporteres årligt.

Efter kortvarigt at have forventet prisfald i maj 2020, da coronapandemien var ny, forventer den gennemsnitlige dansker nu, at priserne vil komme til at stige igennem det kommende år.

Selvom den gennemsnitlige dansker forventer at boliger i storbyerne vil være mindre attraktive som følge af coronaepidemien, end de ellers ville være, og at forstæder og de små og mellemstore byer vil nyde godt af det, er det fortsat i Region Hovedstaden at prisforventningerne er højest.

Foruden at være positivt påvirket af bopæl i Region Hovedstaden, er forventningerne også påvirket positivt af hvis respondentens hverdag er påvirket af pandemien og de tilhørende restriktioner. For dem som tænker over pandemien uden selv at være påvirket i større omfang end de fleste, er effekten dog fortsat negativ på prisforventningerne.

At dem som selv er påvirket har højere prisforventninger end andre, kan skyldes at de har et bedre udsyn til den mekanisme, der på det seneste har presset priserne på markedet op. De behov, danskerne har i deres bolig, er midlertidigt øget som følge af nedlukningen. I det lys giver det mening at fremrykke boliginvesteringer, som man ellers ville have foretaget på et senere tidspunkt. De aktuelt stigende priser er i sig selv den vigtigste forklaring på, hvorfor danskerne forventer prisstigninger i fremtiden.

Notatet er udarbejdet af cand.oecon. Michael Harboe Møller i februar 2021.

UNDERSØGELSEN OG RESPONDENTERNE

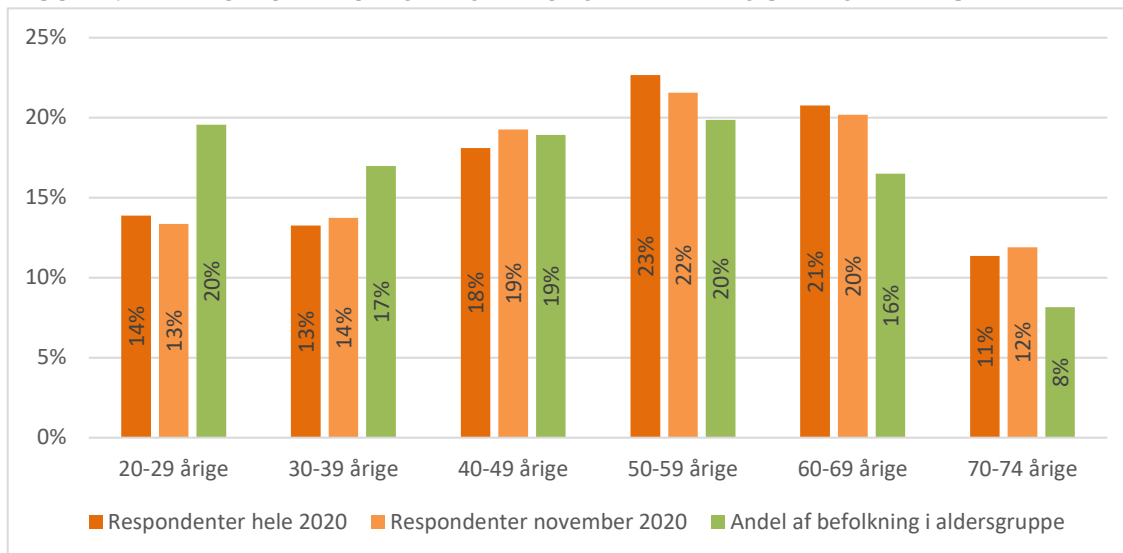
Boligøkonomisk Videncenter har i 2020 fået gennemført undersøgelser af danskernes forventninger og forhold til boligmarkedet i de fire kvartalsmåneder februar, maj, august og november. Undersøgelsen fra november er centerets 40. undersøgelse. Den første forventningsundersøgelse blev gennemført i februar 2010. Dermed kan udviklingen i danskernes forventninger følges gennem knap 11 år.

Til undersøgelsen er udvalgt et repræsentativt udsnit af Danmarks befolkning mellem 20 og 74 år. I alt er 7.809 danskere blevet udtaget til spørgeskemaet i løbet af 2020. Heraf har 4.105 afgivet en fuld besvarelse. Yderligere 210 har afgivet en delvis besvarelse. 1085 af de fulde besvarelser er indhentet i november 2020, mens yderligere 55 har afgivet en delvis besvarelse.

Figur 1 sammenholder aldersdistributionen for respondenter, som har gennemført hele spørgeskemaet, med Danmarks befolkning mellem 20 og 74 år. Det ses, at unge er en smule underrepræsenteret i undersøgelsen, mens ældre er en anelse overrepræsenteret.

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

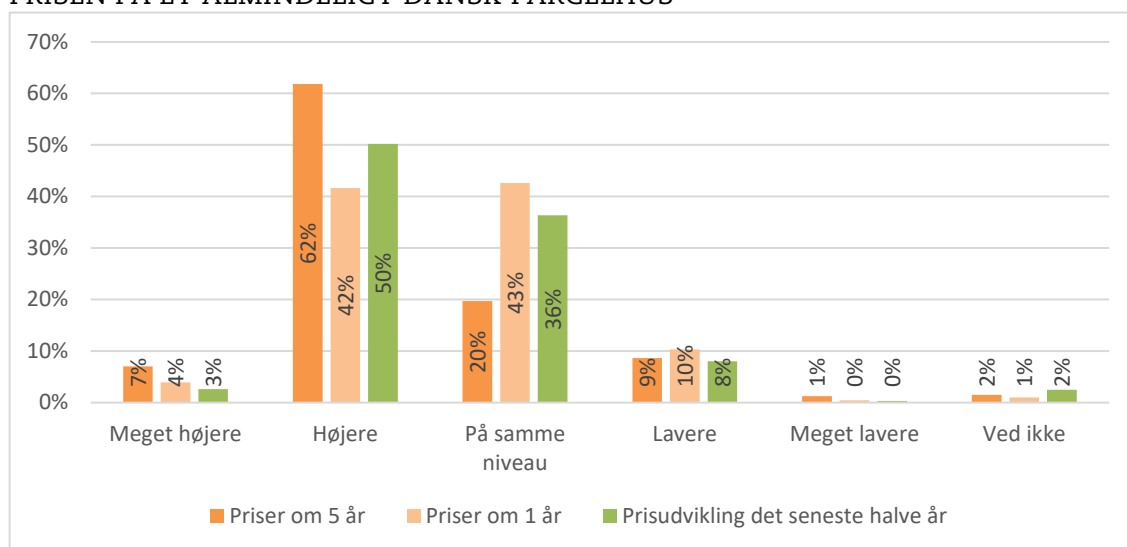


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse XXXVII-XXXX og Statistikbankens tabel FOLK2

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 i november 2020 kan ses i *figur 2*. Resultater fra tidligere runder af undersøgelsen kan ses i tabel 2, 3 og 4 bagerst i notatet.

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



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

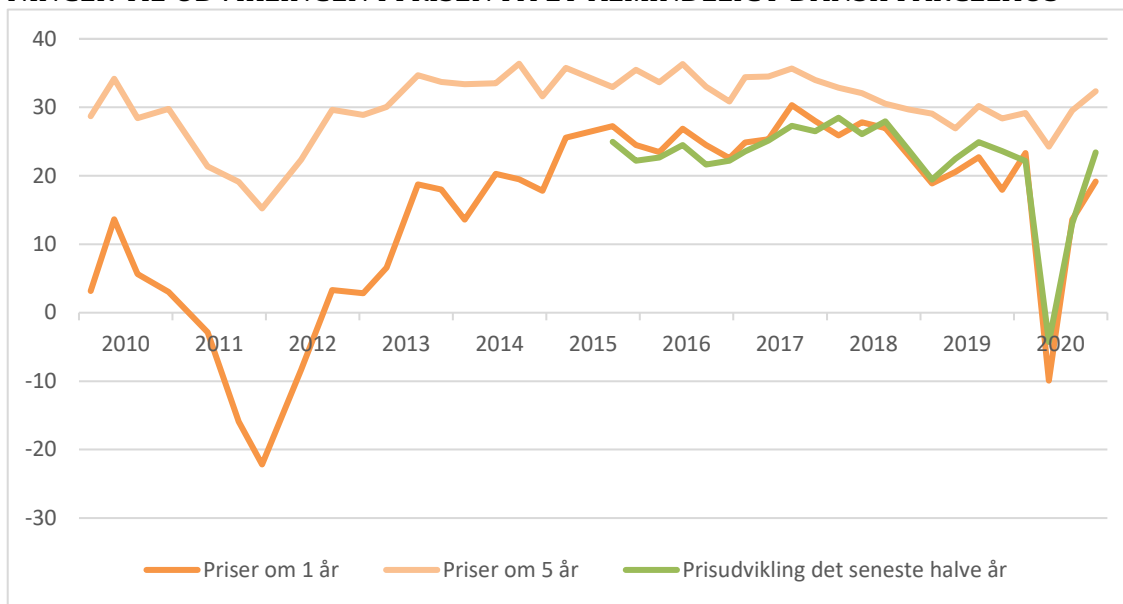
På ét års sigt forventer danskerne generelt, at priserne på boliger enten vil stige eller forblive på det nuværende niveau. En gruppe på 11% forventer, at priserne vil falde. Forventningerne er dermed ved at være tilbage i samme niveau som før coronapandemien ramte Danmark. Da vi i maj 2020 stillede samme spørgsmål, var det kun 23%, der forventede, at priserne ville stige i løbet af det kommende år. 42% forventede dengang prisfald.

Når det gælder forventninger til priserne om fem år, var de fleste danskere enige i, at coronas negative effekt på priserne trods alt nok ville være midlertidig, og forventningerne til boligpriserne forblev på det punkt positive. 12% forventede i maj at prisfaldene ville vare 5 år. Det er i samme niveau som er set i tidligere undersøgelser. 51% forventede prisstigninger, hvilket er en anelse færre end i de forudgående år. I november er forventningerne dog tilbage i det tidligere niveau. 69% forventer nu at priserne vil være højere om fem år end i dag.

Udviklingen i forventningerne kan aflæses af *figur 3* i form af netttotal, som 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 blot 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 - XXXVI, spørgsmål A1, A10 og A11
 Anm.: I sidste halvdel af 2019 er respondenterne givet svarmuligheden "Uændret" i stedet for "På samme niveau", da der er spurgt om forventninger til priserne om 5 år og om indtrykket af det seneste halve års prisudvikling.

Nettotallet for forventningerne til boligpriserne ét år efter november 2020 er 19,2. Forventningerne er dermed på niveau med november 2019, hvor nettotallet var 17,9. Forventningerne er dog fortsat lavere end de var i årrækken 2015-2018.

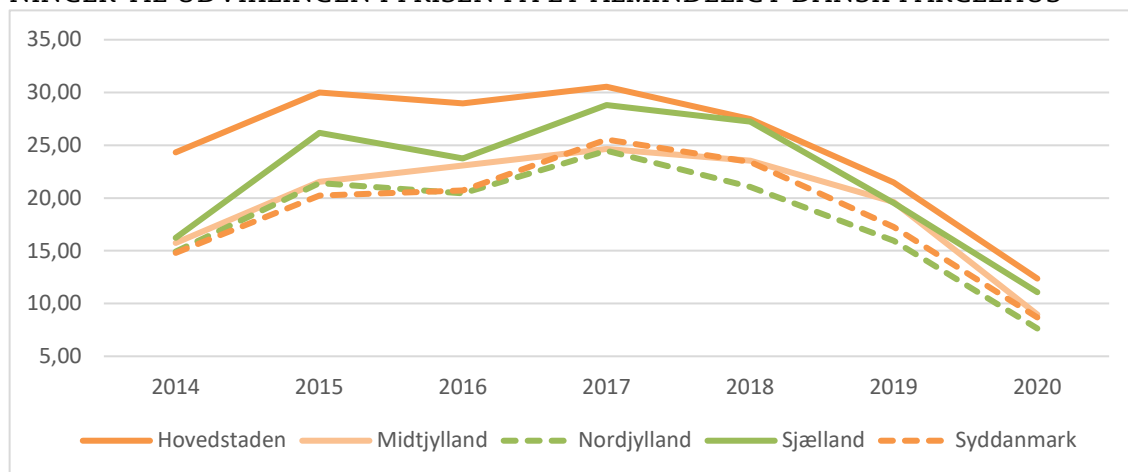
FORVENTNINGER OG DEMOGRAFI

Når det gælder forventninger til boligmarkedet, kan det gøre en ganske stor forskel hvilket boligmarked det drejer sig om. I de spørgsmål, som er behandlet herover, er respondenterne blevet bedt om at forholde sig til et almindeligt parcelhus i Danmark. Respondenterne har altså ikke fået besked på at forholde sig til deres lokalområder. Alligevel er der en tendens til, at forventningerne varierer alt efter hvilket område respondenterne bor i. Figur 4 viser nettotallet for danskernes forventninger til prisen på et almindeligt dansk parcelhus et år efter spørgetidspunktet fordelt på regionerne. Det ses heraf, at respondenterne ikke er helt upåvirkede af deres lokalområde. Forventningerne er højere på

Sjælland end i Jylland og på Fyn. Over tid er forventningerne i provinsen dog løbende kommet tættere på hovedstaden. Nettotallet for Region Hovedstaden er i gennemsnit 12,36 for 2020 som helhed. For resten af landet under et er nettotallet 9,11. I 2014 var forskellen langt større. I Region Hovedstaden var nettotallet 24,33, mens resten af landet som gennemsnit havde et nettotal på 15,43.

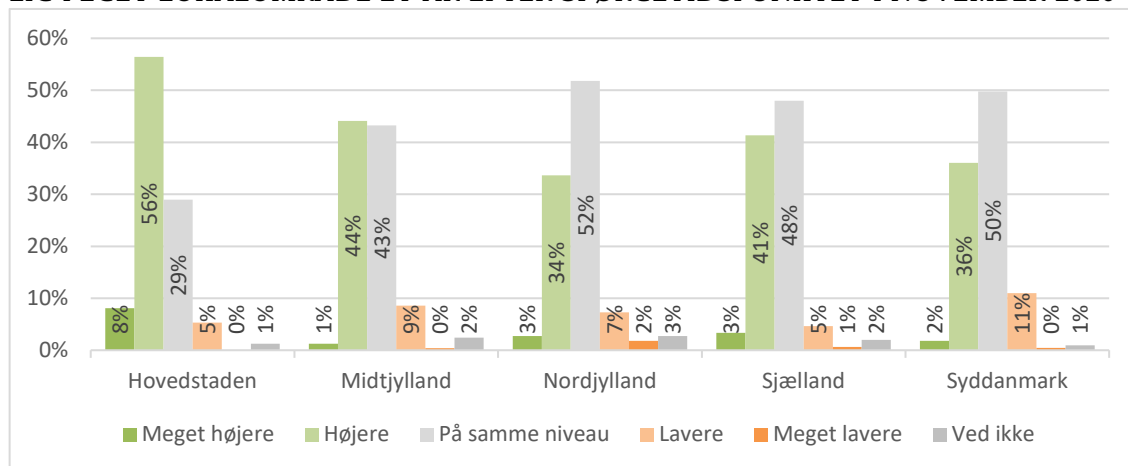
Selvom respondenterne tydeligt lader sig påvirke af deres lokalområde, er det dog nationalt plan de svarer på. Som noget nyt, har vi siden 3. kvartal 2016 også spurgt respondenterne, om deres forventninger til typiske ejerboliger i deres eget lokalområde. Respondenterne forholder sig altså her ikke nødvendigvis til parcelhuse, men kan også, hvis de bor i et område domineret af etageejendomme, svare omkring deres forventninger til ejerlejlighedsmarkedet. *Figur 5* viser hvad respondenterne har svaret i undersøgelsen i november 2020. Selvom hovedstaden og provinsen nærmer sig hinanden, når der spørges til almindelige danske parcelhuse, er der tydeligvis stadig en ganske betragtelig forskel i forventningerne til egne lokalområder, alt efter hvor man spørger.

FIGUR 4: UDVIKLING I NETTOTALLET FOR DANSKERNES INDTRYK AF OG FORVENTNINGER TIL UDVIKLINGEN I PRISEN PÅ ET ALMINDELIGT DANSK PARCELHUS



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV – XXXX, spørgsmål A1

FIGUR 5: RESPONDENTERNES FORVENTNINGER TIL PRISEN PÅ EN TYPISK EJERBOLIG I EGET LOKALOMRÅDE ÉT ÅR EFTER SPØRGETIDSPUNKTET I NOVEMBER 2020



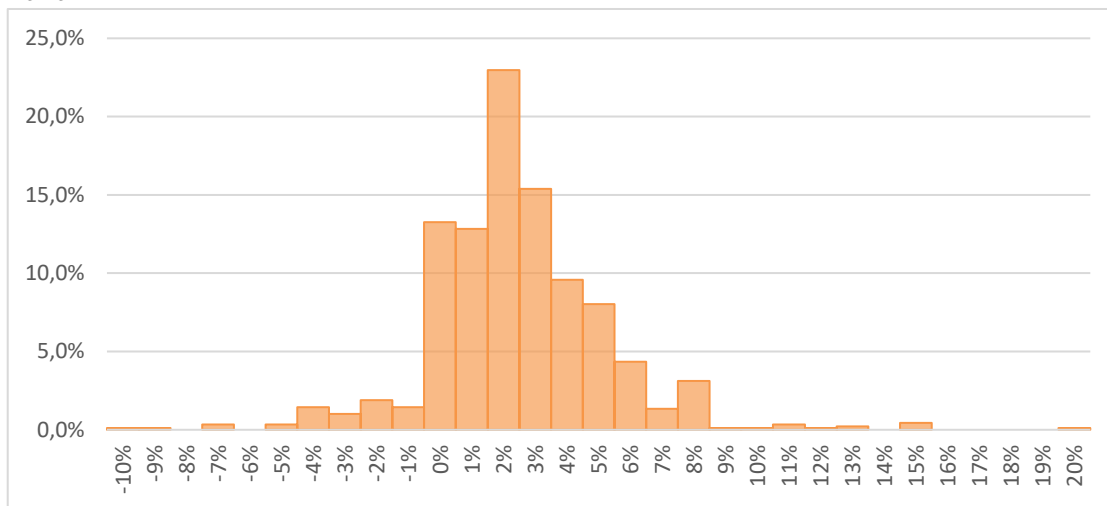
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXX, spørgsmål C2

KONKRETE FORVENTNINGER

Svarmulighederne i de spørgsmål, som er behandlet indtil videre, er i nogen grad normative. Det indebærer en risiko for, at der kan opstå et skred i befolkningens opfattelse af, hvad der skal til, før priser kan siges at være steget eller faldet "meget". Derfor forsøges der også indhentet mere konkrete svar på hvor store prisstigninger der forventes. Det er gjort ved at stille to forskellige spørgsmål. Først spørges respondenterne, hvad de forventer at skulle betale for en bolig, som passer til respondentens behov i det aktuelle marked. Dernæst inviteres respondenterne til at gætte på hvad en tilsvarende bolig vil koste 5 år senere.

De forventede gennemsnitlige årlige stigninger i løbet af de næste fem år beregnes for hver af de respondenter som har besvaret begge spørgsmål. Resultatet for november 2020 er den fordeling som ses i *figur 6*.

FIGUR 6: RESPONDENTERNES FORVENTNINGER TIL DE GENNEMSNI TLIGE ÅRLIGE PRISSTIGNINGER PÅ EJERBOLIGER, SOM PASSER TIL EGET BOLIGBEHOV, NOVEMBER 2020



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse XXXX, spørgsmål C3 og C4

Medianen for danskernes forventede årlige prisstigninger i eget lokalområde over de næste 5 år fra november 2020 er 2,2%. Dvs. at halvdelen af danskerne forventer, at priserne vil stige mere end det, og den anden halvdel forventer, at stigningerne vil være mindre.

Der er nogen spredning i forventningerne, som det ses af *figur 6* og *figur 7*. En fjerdedel forventer således stigninger på 3,7% eller mere årligt (øvre kvartil – svarende til 20% over de fem år, øvre kvartil har været den samme i alle undersøgelser indtil videre), mens en fjerdedel forventer at priserne vil stige mindre end 1,0% årligt (nedre kvartil, 1,1% i 2017 og 1,0% i 2018, 0,0% i 2019 og 0,0% i maj 2020).

Fordelingen af forventningerne er forskellig alt efter hvilke grupper af befolkningen, der bliver spurgt. I *figur 7* til *figur 9* ses hvordan svarene fordeler sig i landets regioner. *Figur 7* og *8* illustrerer median, kvartilgrænser og de ydre deciler for henholdsvis Region Hovedstaden og resten af landet over tid. *Figur 9* har

alle detaljer med for november 2020, og kan i princippet også bruges til at aflæse fraktilerne. Langs førsteaksen ses de annualiserede prisstigningsforventninger. Andenaksen viser hvor stor en andel af respondenterne i hver region, der forventer lavere prisstigninger (eller større fald) end værdien på førsteaksen. Figuren illustrerer meget godt, hvorfor nedre decil hyppigt er 0% og øvre decil hyppigt er 3,7%. Respondenterne giver generelt svar i runde tal, især på det første af spørgsmålene, som går på den nuværende pris. Det medfører nogle "klumper" af svar, idet mange afgiver to svar som tilsammen indebærer at priserne over 5 år øges med f.eks. en femtedel (3,7% p.a.), en fjerdedel (4,6% p.a.), en tredjedel (5,9% p.a) eller intet overhovedet (0% p.a.).

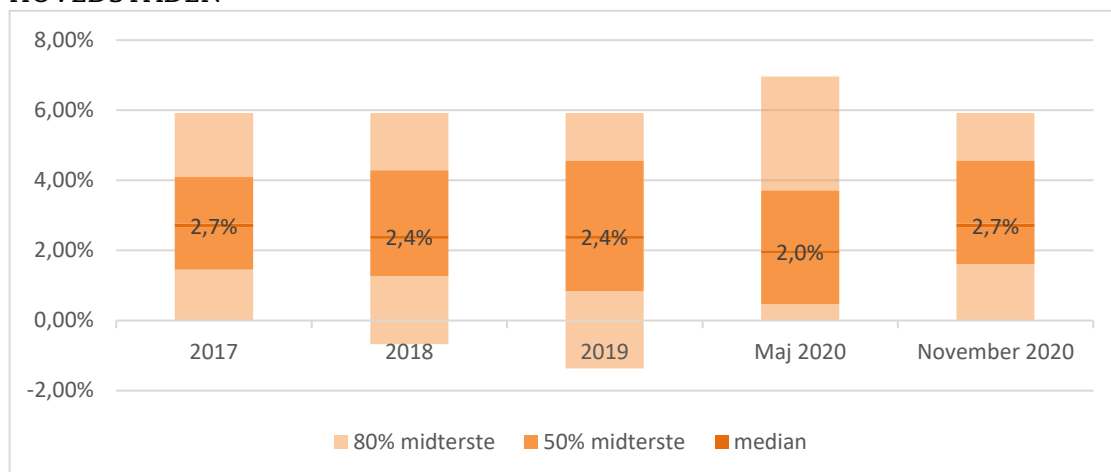
De højeste forventninger findes i Region Hovedstaden, hvor den typiske respondent forventer, at priserne vil stige med i gennemsnit 2,7% årligt.

Det er til gengæld mindre ligetil at udpege regionen med de mindst optimistiske respondenter. Nordjylland har den mindste andel respondenter, der ikke forventer nogen prisstigninger overhovedet. De små nuancer mellem regionerne i udenfor Hovedstaden bør ikke tillægges væsentlig betydning. Til det er respondentgrupperne for små. Normalt behandler vi maj og november under et. I år tilsiger udviklingen i pandemien blot, at der skelnes mellem de to tidspunkter.

Effekten af epidemien på forventningerne til boligpriserne så langt ude i fremtiden er forholdsvis begrænset, især i provinsen. I provinsen er forventningerne i store træk også de eksakt samme som før pandemiens indtog. Region Hovedstaden blev påvirket i lidt større omfang, men er til gengæld endt med højere forventninger end før epidemien.

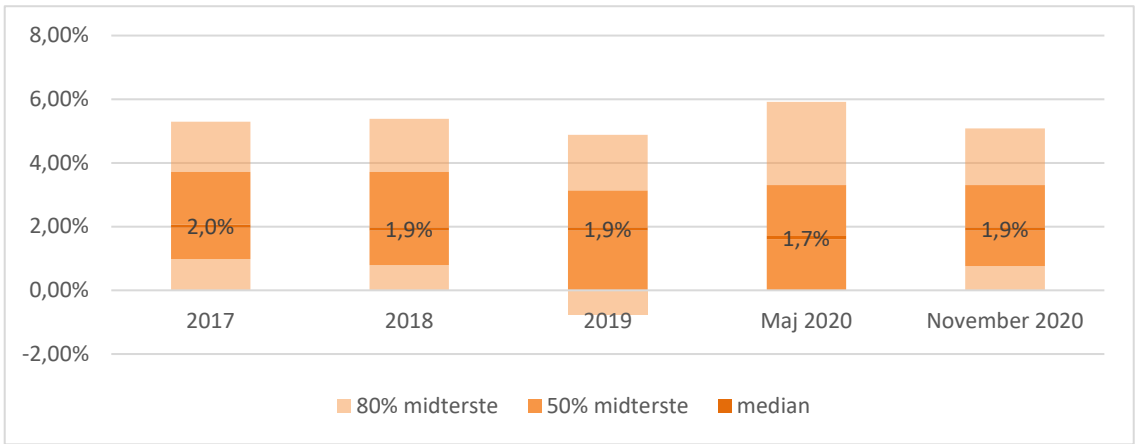
Figur 10 fordeler forventningerne på udlejningsforhold i respondentens bolig. Dem som har de højeste forventninger til udviklingen i ejerboligpriserne, er generelt de som ikke selv ejer en bolig endnu. Det er også de, som ikke har en ejerbolig der har størst spredning på deres forventninger, hvilket er naturligt nok, da de har ejerboligmarkedet mindre inde på livet.

FIGUR 7: RESPONDENTERNES FORVENTNINGER TIL DE GENNEMSITLIGE ÅRLIGE PRISSTIGNINGER PÅ EJERBOLIGER, SOM PASSER TIL EGET BOLIGBEHOV – REGION HOVEDSTADEN



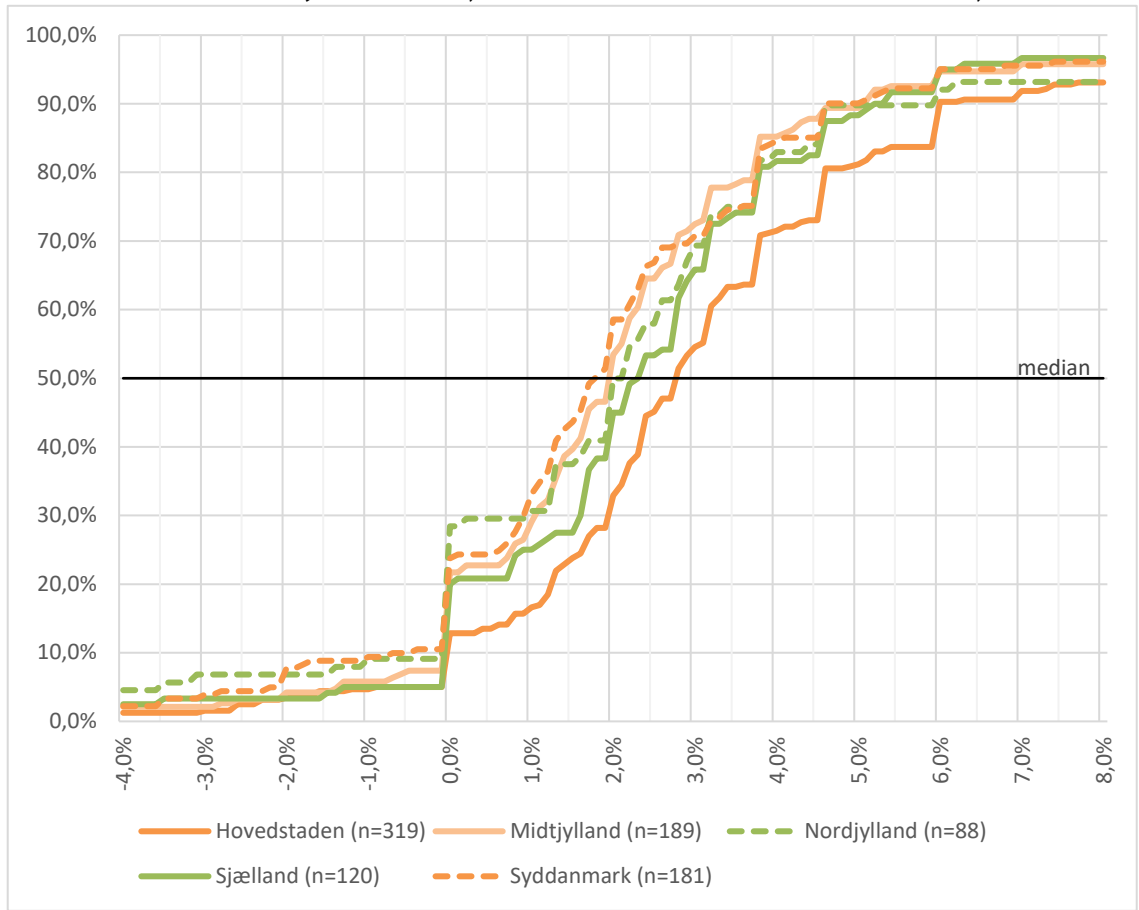
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse XXXX, spørgsmål C3 og C4

FIGUR 8: RESPONDENTERNES FORVENTNINGER TIL DE GENNEMSNI TLIGE ÅRLIGE PRISSTIGNINGER PÅ EJERBOLIGER, SOM PASSER TIL EGET BOLIGBEHOV – DANMARK FORUDEN REGION HOVEDSTADEN



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse XXXX, spørgsmål C3 og C4

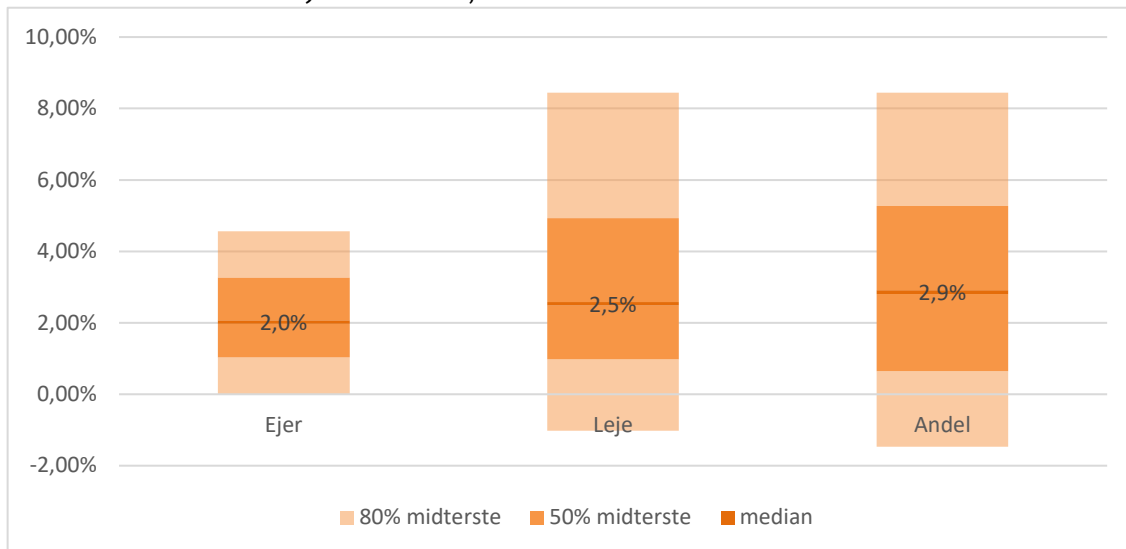
FIGUR 9: RESPONDENTERNES FORVENTNINGER TIL DE GENNEMSNI TLIGE ÅRLIGE PRISSTIGNINGER PÅ EJERBOLIGER, SOM PASSER TIL EGET BOLIGBEHOV, KUMULATIV



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse XXXX, spørgsmål C3 og C4

Anm: Andel af respondenter i regionen, som forventer lavere prisstigninger end værdien på førsteaksen.

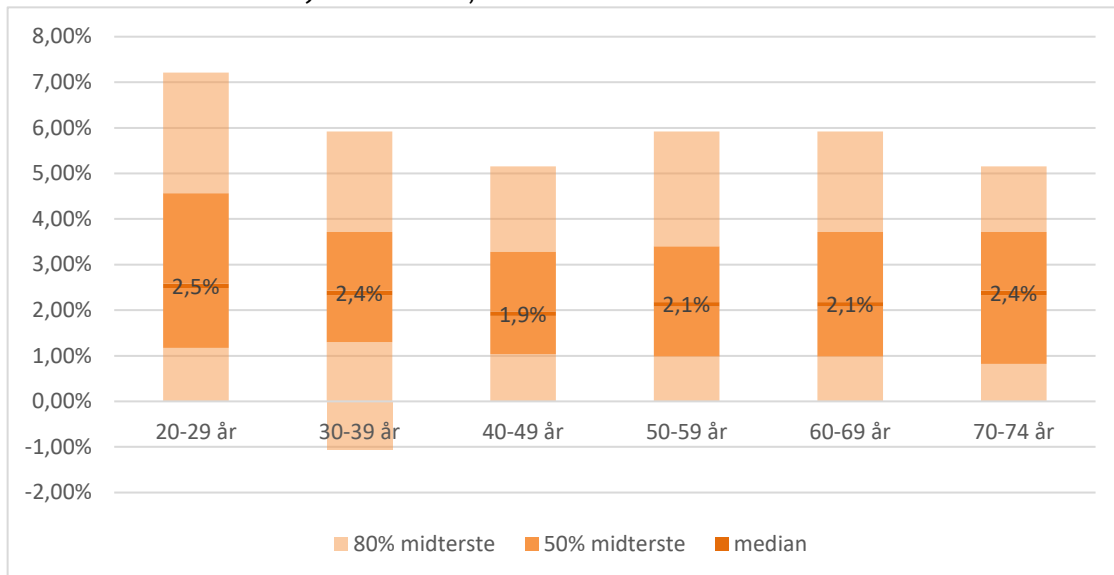
FIGUR 10: RESPONDENTERNES FORVENTNINGER TIL DE GENNEMSNITLIGE ÅRLIGE PRISSTIGNINGER PÅ EJERBOLIGER, SOM PASSER TIL EGET BOLIGBEHOV



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse XXXX, spørgsmål C3 og C4

Figur 11 fordeler respondenterne på alder. Det ses at der er noget større spredning i forventninger blandt de unge end der er blandt de lidt ældre respondenter. Det er samtidigt de yngste der typisk har de højeste forventninger.

FIGUR 11: RESPONDENTERNES FORVENTNINGER TIL DE GENNEMSNITLIGE ÅRLIGE PRISSTIGNINGER PÅ EJERBOLIGER, SOM PASSER TIL EGET BOLIGBEHOV



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse XXXX, spørgsmål C3 og C4

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 *“Da du sagde, at boligpriserne ville blive [x] i løbet af de næste 12 måneder, tænkte du da på [y]?”*. Figur 12 og figur 13 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.

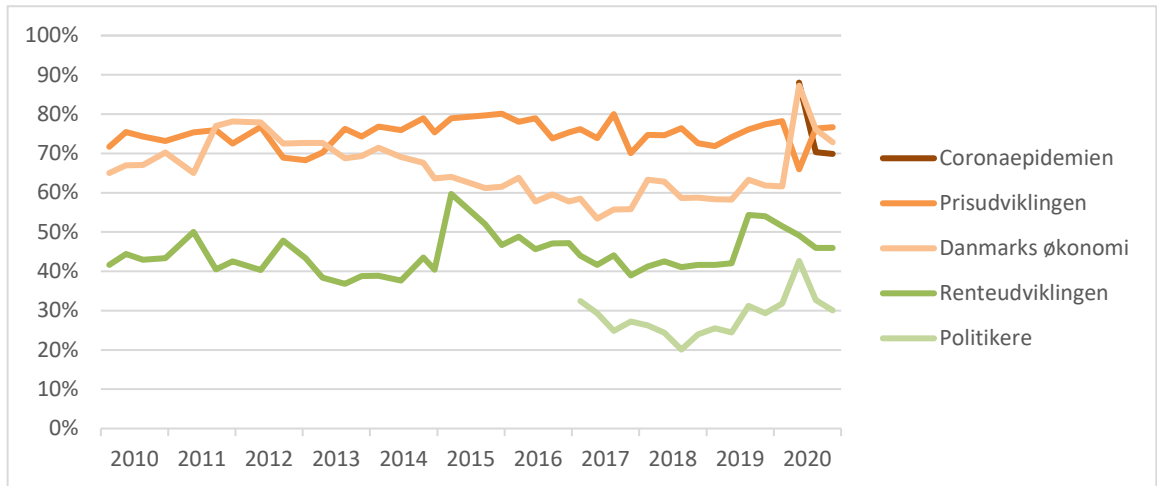
I hvor høj grad, respondenterne tilslutter sig de foreslåede årsager, har forholdt sig relativt stabilt siden den første forventningsundersøgelse i februar 2010.

Med coronapandemiens indtog i Danmark, blev der dog midlertidigt vendt op og ned på det. Under normale forhold pejler den typiske dansker sig i høj grad frem til hvad en sandsynlig fremtidig retning for boligpriserne er, ved at se på hvilket momentum boligpriserne har. Med pandemiens ankomst, afspejlede den hidtidige prisudvikling dog pludselig ikke længere de aktuelle rammer om boligmarkedet. Pludselig gjorde danskerne sig grundigere overvejelser om, hvad boligpriser egentlig påvirkes af, og rekordmange gjorde sig nu tanker om hvordan landets økonomi (87%), epidemien (88%) og politikernes ageren (43%) ville indvirke på boligpriserne, ligesom en stor del af befolkningen (40%) vendte sig mod eksperterne.

Siden har danskerne haft anledning til at observere, hvordan priserne har udviklet sig under epidemien, og andelen af danske, der danner deres forventninger på baggrund af prisudviklingen, er nu tilbage i niveauet fra før pandemien.

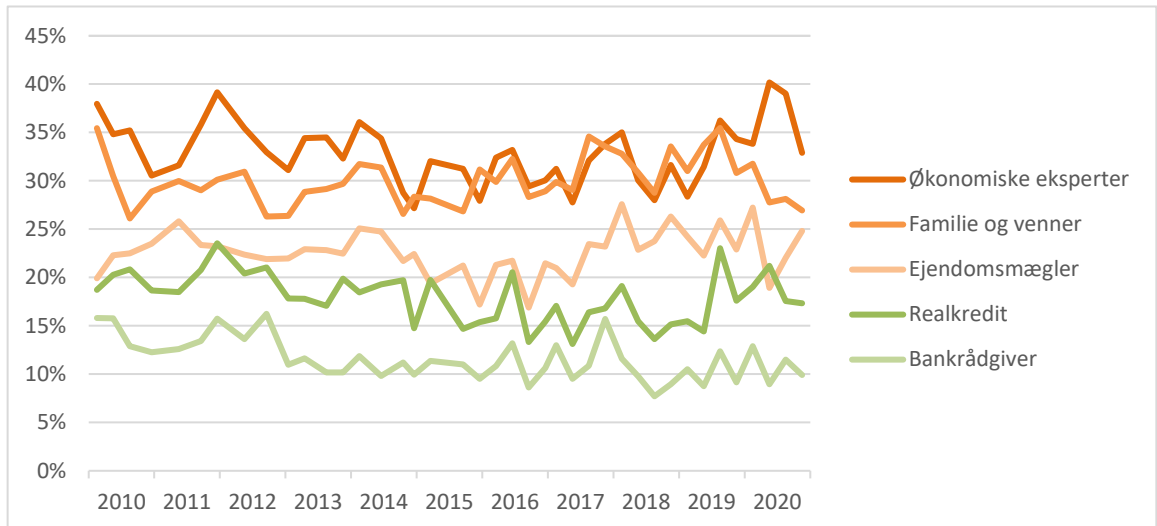
Figur 14 ser nærmere på, hvorvidt de faktorer, som respondenterne angiver at skulle have betydning for deres forventninger, faktisk også har en sådan betydning, når man aggregerer på tværs af befolkningen. Det er gjort ved hjælp af en såkaldt "logistisk regression" med forventningerne som afhængig variabel og de faktorer, som respondenterne tilkendegiver, at de har 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.

FIGUR 12: ÅRSAGER TIL RESPONDENTERNES PRISFORVENTNINGER



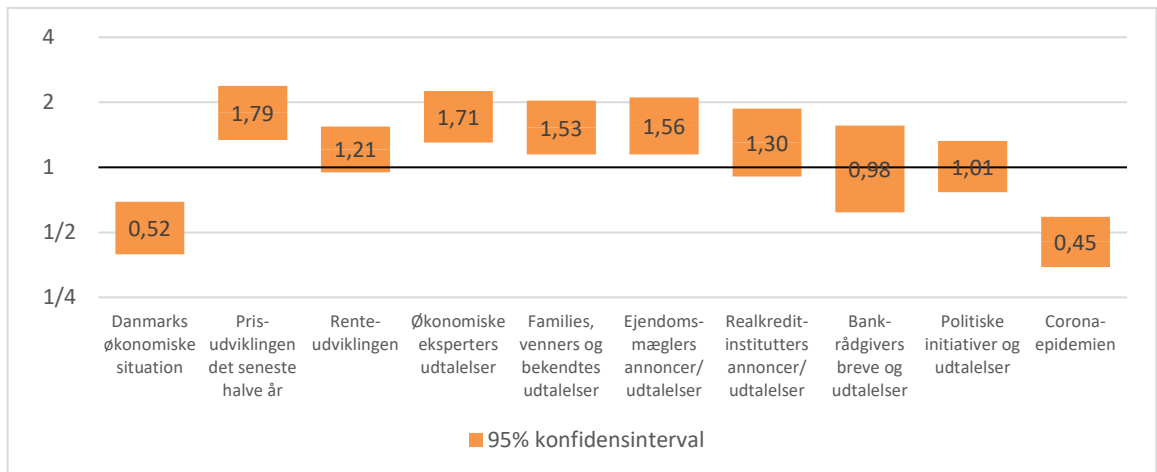
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser I - XXXX, spørgsmål A2, A3, A4, A9.1 og A9cov

FIGUR 13: ÅRSAGER TIL RESPONDENTERNES PRISFORVENTNINGER



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

FIGUR 14: ODDS RATIO ESTIMATER FOR PÅVIRKNINGEN AF FORVENTNINGER



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXX, spørgsmål A1-A9.cov

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 overvejelsen 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.

Fire forskellige overvejelser trækker i gennemsnit danskernes forventninger i positiv retning. Det gælder de økonomiske eksperter, bekendte, ejendomsmæglere og tanker om den hidtidige prisudvikling. I den modsatte ende, er der større tilbøjelighed til lave forventninger, hvis man har tænkt på den igangværende pandemi i forbindelse med, at man har udtalt sig, eller hvis man har tænkt over hvordan det går med Danmarks økonomi.

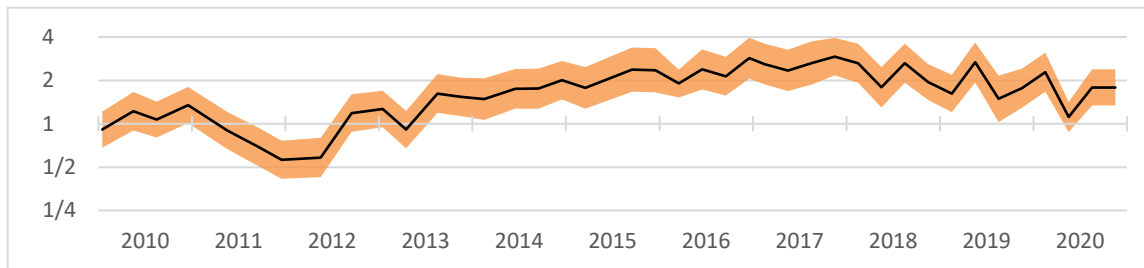
Prisudviklingen er det forhold, der klart indvirker kraftigst på forventningerne. Det tydeliggøres også af *figur 28*, som viser i hvor høj grad forskellige opfattelser af den seneste tids prisudvikling, Danmarks økonomiske situation og renteniveauet medvirker til at forklare forventninger til boligpriserne. Igen er der tale om en logistisk regression. Her er de forklarende variable blot ordinale (I rækkefølge, men uden kendt indbyrdes afstand) i stedet for binære (ja/nej). Tallene viser hvor meget højere odds der er for at svare én svarkategori højere omkring de fremtidige priser, når man afgiver et bestemt svar på den forklarende variabel, i forhold til, hvis man havde svaret én svarkategori lavere på den forklarende variabel.

Figur 15-23 svarer til *figur 14*, men viser historikken i resultaterne af den tilsvarende logistiske regression for tidligere runder af forventningsundersøgelsen. Heraf ses det, at tanker om den hidtidige prisudvikling meget konsistent har trukket forventningerne i retning af mere af det samme.

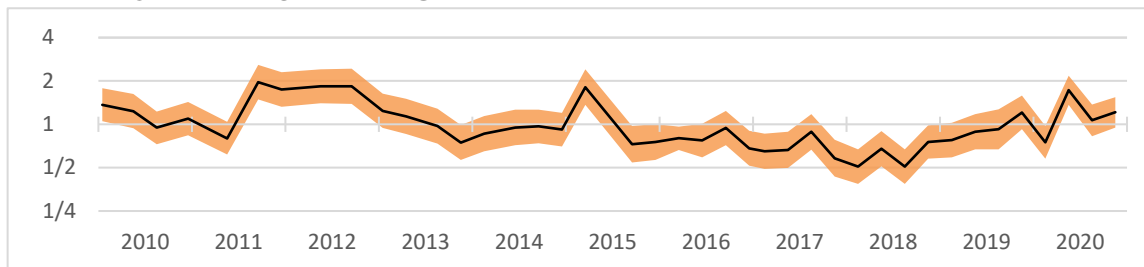
Tanker om renteudviklingen har i de seneste år trukket forventninger til priserne i negativ retning. Renterne er ellers blevet opfattet som lave. Det ses af *figur 27*, som viser udviklingen i hvordan renten og økonomien er blevet opfattet i november-undersøgelserne. En mulig forklaring er, at finanssektoren indtil for nyligt hyppigt har italesat risikoen for at renteudviklingen ville vende. De seneste to år har tanker om renten dog indvirket neutralt med undtagelse af maj 2020, hvor renten trak forventningerne op. Det skal ses i lyset af, at renterne var steget kraftigt i midten af marts da pandemien indtraf, og på spørgetidspunktet var på vej nedad igen.

Der er også en gennemgående tendens til, at Danmarks økonomiske situation, kun indvirker på prisforventninger i signifikant omfang, hvis danskerne opfatter situationen som dårlig.

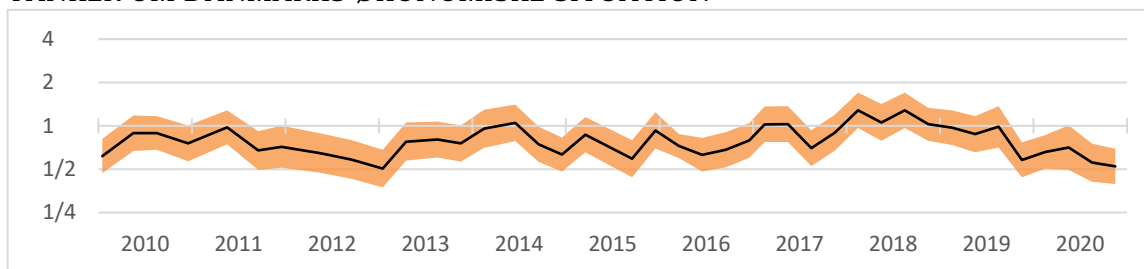
FIGUR 15: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM DET SENESTE HALVE ÅRS PRISUDVIKLING



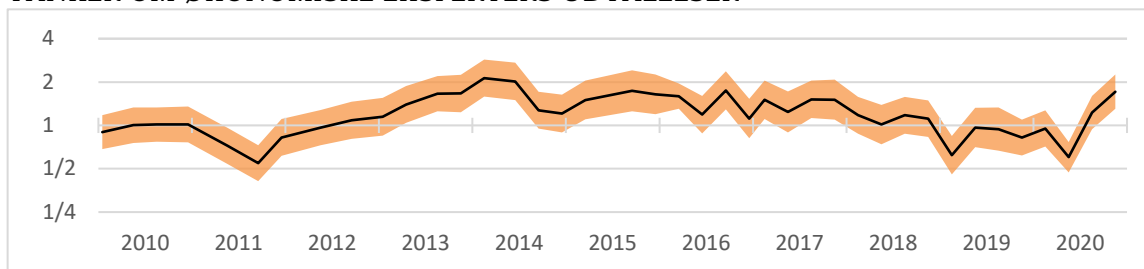
FIGUR 16: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM RENTEUDVIKLINGEN



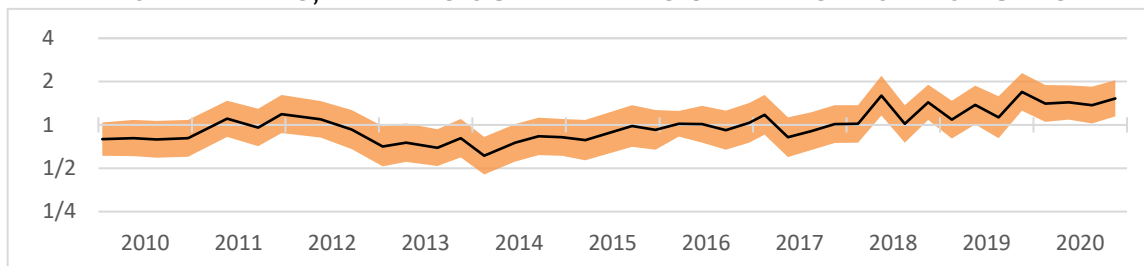
FIGUR 17: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM DANMARKS ØKONOMISKE SITUATION



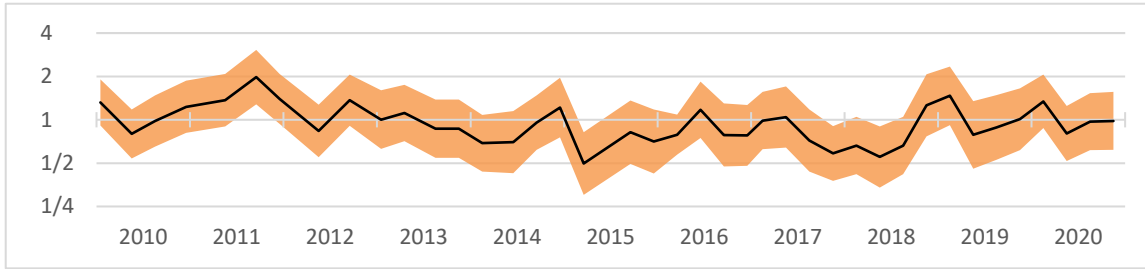
FIGUR 18: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM ØKONOMISKE EKSPERTERS UDTALELSER



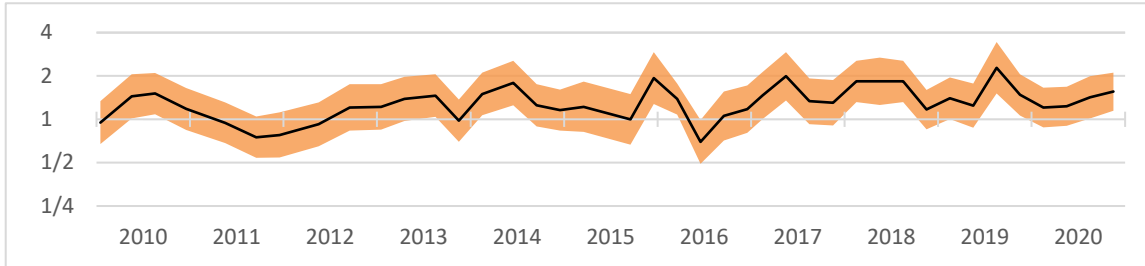
FIGUR 19: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM FAMILIES, VENNERS OG BEKENDTES UDTALELSER OM BOLIGPRISERNE



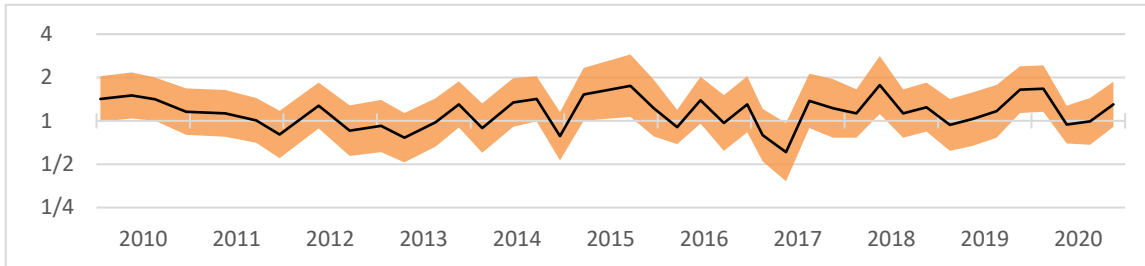
FIGUR 20: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM EGEN BANKRÅDGIVERS BREVE ELLER UDTALELSER



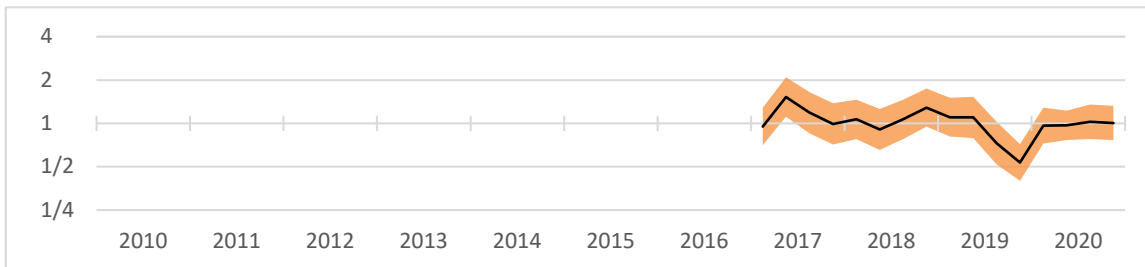
FIGUR 21: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM EJENDOMSMÆGLERES ANNONCER ELLER UDTALELSER



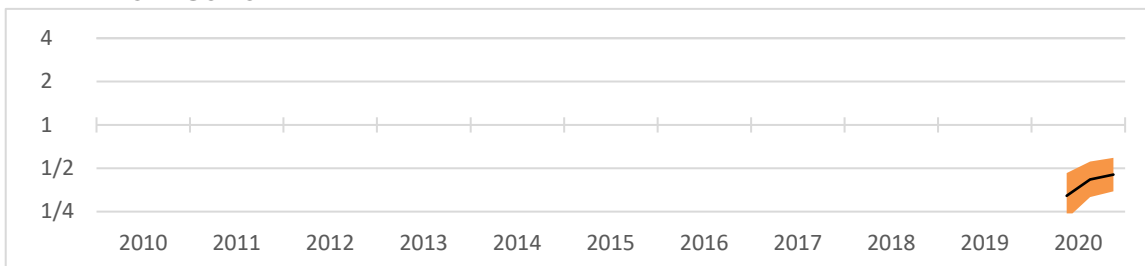
FIGUR 22: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM REALKREDITINSTITUTTERS ANNONCER ELLER UDTALELSER



FIGUR 23: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM POLITISKE INITIATIVER OG UDTALELSER



FIGUR 24: PÅVIRKNING AF FORVENTNINGER TIL BOLIGPRISERNE OM ÉT ÅR VED TANKER OM CORONAEPIDEMIEN



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser I-XXXX, spørgsmål A1 og A2-A9.cov

Figur 18 viser tydeligt, at også landets økonomiske eksperter havde svært ved at læse pandemien. I maj trak de befolkningens forventninger til boligpriserne nedad. I august var de blevet lidt klogere på dynamikkerne i epidemiens indvirkning på boligmarkedet, og de som havde lyttet til eksperterne, var nu mere positivt stemte end de som ikke havde.

Af *figur 24* ses, at mens der er blevet færre, der tænker på pandemien i forbindelse med deres prisforventninger (jf. *figur 12*), er de som stadig tænker på den mindre påvirkede end de var til at starte med.

Odds ratio – et eksempel

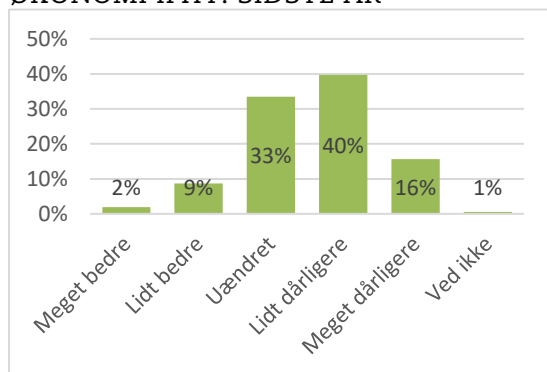
Odds ratio udtrykker forholdet mellem to sæt af to relative forekomster. De relative forekomster (odds) kan eksempelvis udtrykke sandsynligheden for at svare "meget højere" sat i forhold til sandsynligheden for at svare "højere". Odds ratio udtrykker så forholdet mellem disse odds i to forskellige grupper. 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").

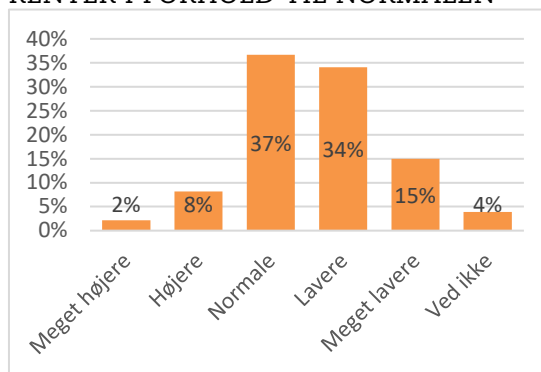
Odds ratio er blot forholdet mellem de to sæt af odds. I eksemplet vil der være $0.1/0.05=2$ gange så høje odds for at svare "meget højere" i forhold til "højere" i den anden gruppe i forhold til hvad der er i den første.

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 $1,33/0,67\approx 2$ så høje odds for at svare "højere" i forhold til "på samme niveau" i den anden gruppe end hvad der er i den første.

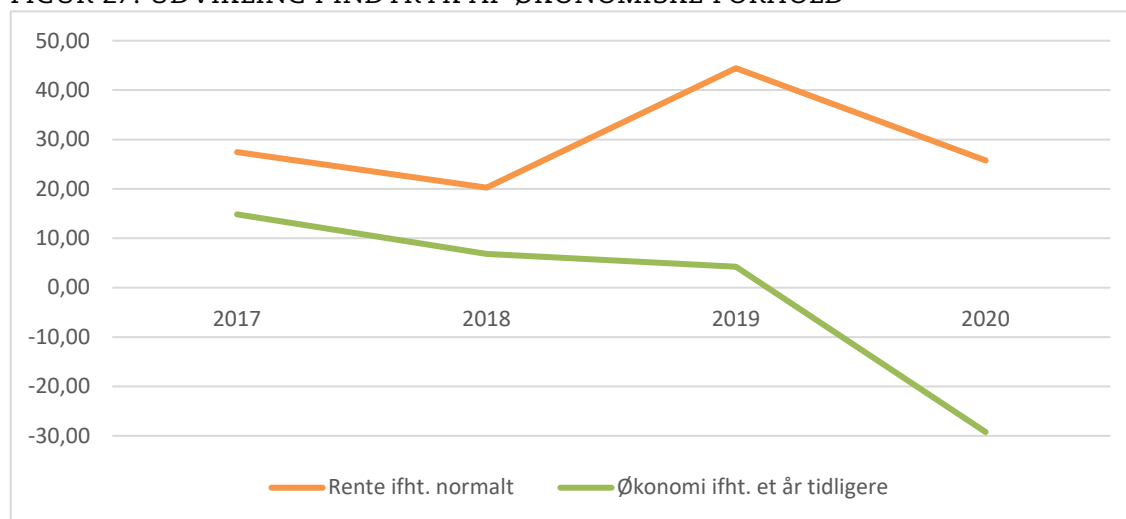
FIGUR 25: INDTRYK AF DANMARKS ØKONOMI IFT. SIDSTE ÅR



FIGUR 26: INDTRYK AF DE AKTUELLE RENTER I FORHOLD TIL NORMALEN

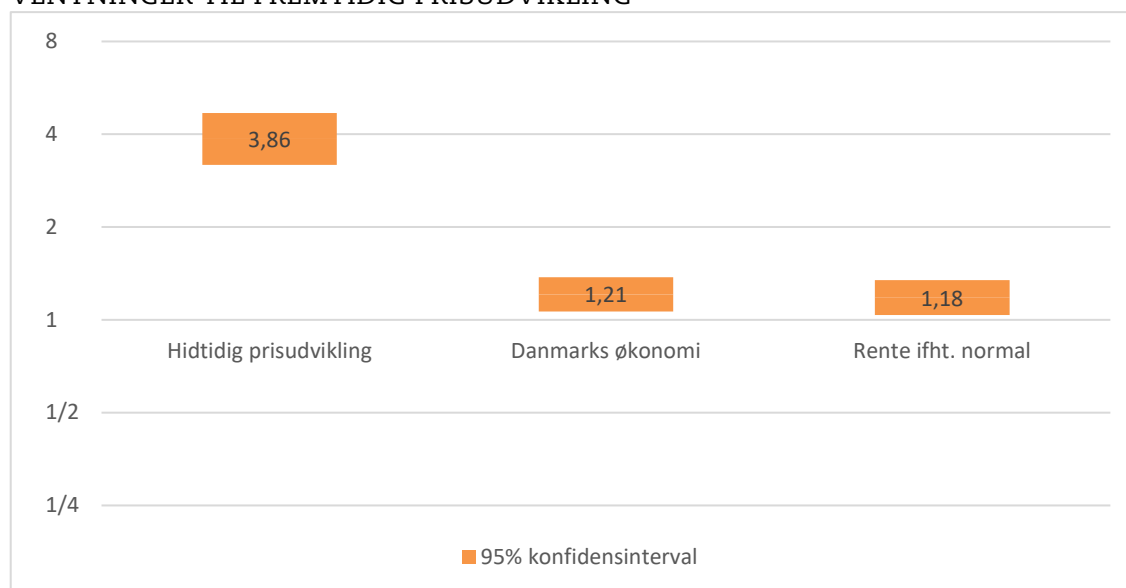


FIGUR 27: UDVIKLING I INDTRYK AF ØKONOMISKE FORHOLD



Anm: Højt nettotal indebærer at Danmarks økonomiske situation ses som bedre end for et år siden hhv. at renten opfattes som værende lav

FIGUR 28: SAMMENHÆNG MELLEM INDTRYK AF ØKONOMISKE FORHOLD OG FORVENTNINGER TIL FREMTIDIG PRISUDVIKLING



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXX, spørgsmål A1, A11, A12 og A13

DANSKERNES INDTRYK AF EPIDEMIEN

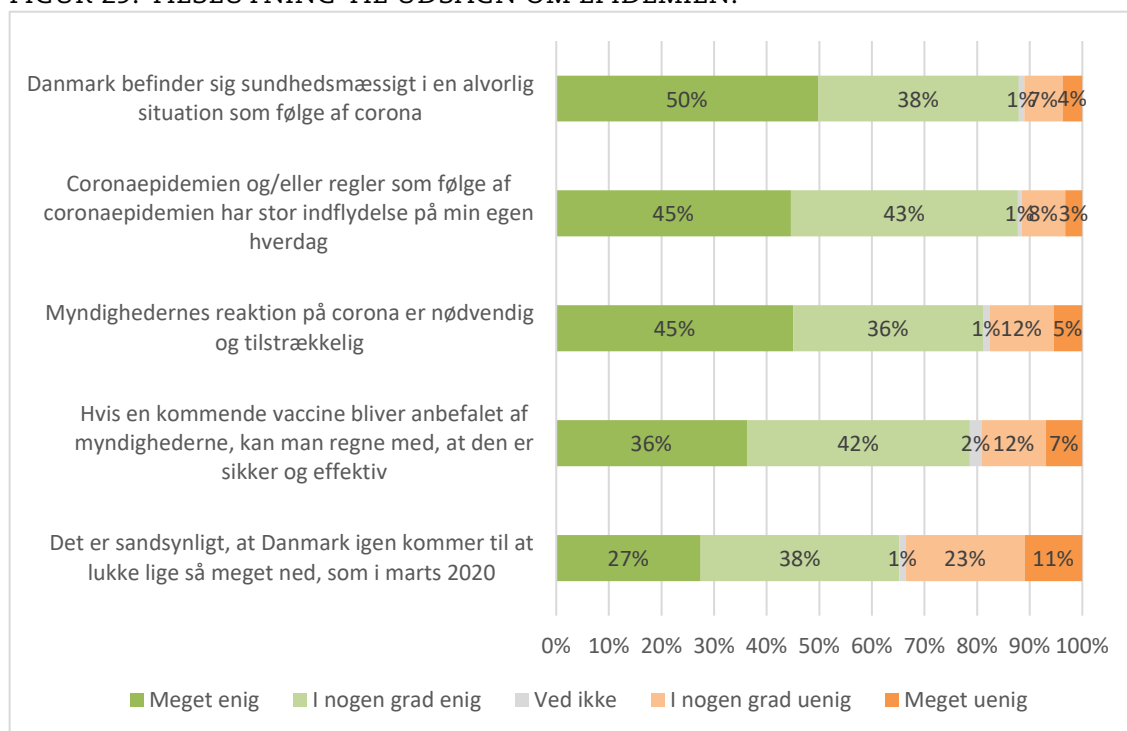
GENERELT INDTRYK AF SITUATIONEN

Som noget nyt har vi i november 2020 stillet nogle generelle spørgsmål om epidemien, uden umiddelbar forbindelse til boligmarkedet.

Det gør vi på baggrund af den tanke, at forskellige opfattelser af den situation vi er i, kan lede til forskellige opfattelser af og udfald på boligmarkedet. Spørgsmålene bidrager altså med kontekst til den øvrige undersøgelse.

Figur 29 viser danskernes svar på en række udsagn, hvor de har kunnet erklære sig mere eller mindre enige. Figur 30 viser fordelingen af danskernes svar på hvornår de forventer at COVID-19 har resulteret i den sidste danske hospitalsindlæggelse. Det ses at danskerne generelt opfatter situationen som alvorlig, og at de fleste havde set de strammere restriktioner komme i december. Samtidigt ses det dog også, at de fleste danskere i høj grad ser pandemien som en midlertidig omstændighed.

FIGUR 29: TILSLUTNING TIL UDSAGN OM EPIDEMIEN:



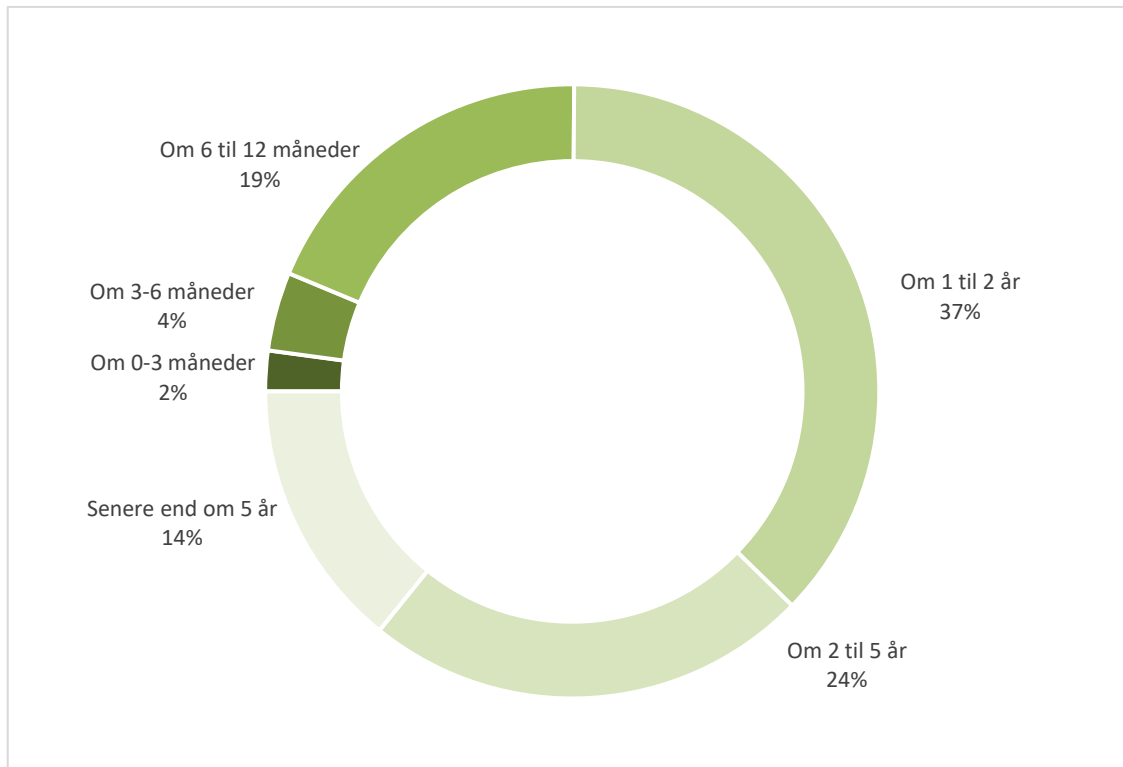
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters forventningsundersøgelse XXXX

Vi har efterprøvet, hvilken forklaringskraft forskelle i svar på spørgsmålene i figur 29 og 30 har i forhold til forventninger til boligpriserne. Når det gælder forventninger til priserne om ét år, er forventningerne højest blandt dem, som i højest grad har fået deres hverdag påvirket. Forventningerne er til gengæld lavere jo mere sandsynligt man finder en ny nedlukning. Det giver på sin vis god mening. Nedlukninger er ikke gode for økonomien, og burde således heller ikke

være gode for boligmarkedet. Er man personligt påvirket af nedlukningen, ser man dog ved selvsyn den anden side af sagen. At trives nogenlunde med nedlukningen stiller for mange større krav til boligen end en normal hverdag gør. Det øger – i hvert fald midlertidigt – boligefterspørgslen.

Hvad vedrører forventninger til priserne om 5 år, er der kun et af udsagnene der har nogen signifikant forklaringskraft. Jo mindre tiltro respondenterne har til at vacciner kan få os ud af epidemien, des mindre tilbøjelig er vedkommende til at forvente prisstigninger på boliger.

FIGUR 30: FORVENTET TID TIL SIDSTE HOSPITALSINDLÆGGELSE:



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters forventningsundersøgelse XXXX

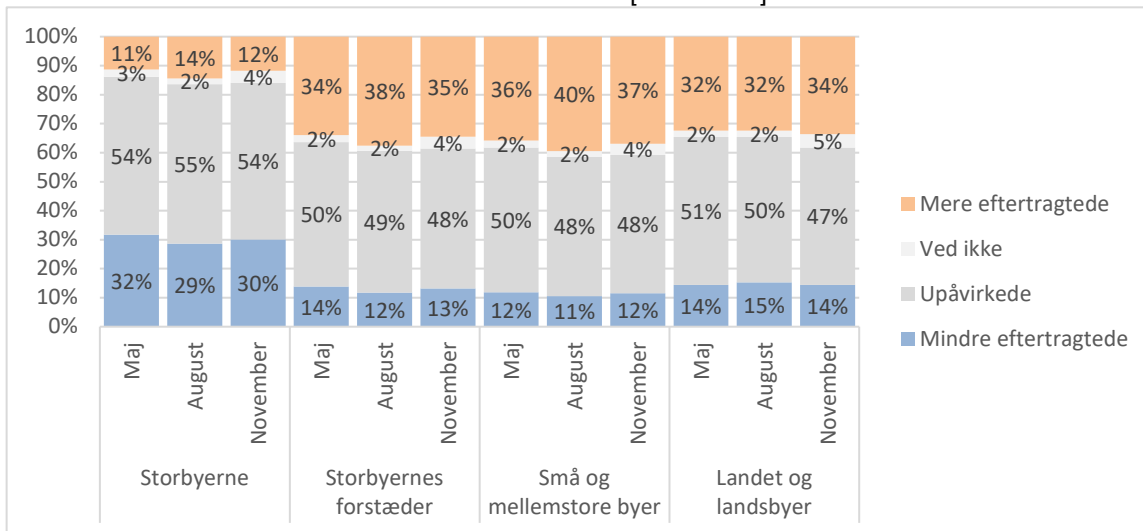
FORVENTNINGER TIL EFFEKT PÅ BOLIGMARKEDET

I odds-ratio-estimerne ovenfor har vi udledt, at tanker om coronaepidemiens indvirkning på boligpriserne leder til lavere forventninger til boligprisudviklingen, og vi har også erfaret, at man tilsyneladende får mere positive forventninger til boligpriserne, hvis ens hverdag påvirkes af restriktioner. Derudover har vi konstateret, at befolkningen i Region Hovedstaden, hvor 69% bor i Danmarks største byområde Hovedstadsområdet, forventer højere lokale boligprisstigninger end befolkningen i resten af landet.

Vi har dog også spurgt danskerne direkte, om de mener at storbyen er blevet mere eller mindre attraktiv relativt til andre typer af omgivelser, som følge af coronaepidemien. Resultatet ses i figur 31. Der er stillet i alt 4 spørgsmål om

hvordan danserne opfatter, at epidemien påvirker bosætningspræferencer. Et for hvert af fire udvalgte områdetyper. Det bemærkes, at respondenterne her udtrykker deres forventning til andre danskers præferencer, og altså ikke nødvendigvis udtrykker hvordan deres egne præferencer er skiftet.

FIGUR 31: TROR DU AT CORONAEPIDEMIEN KOMMER TIL AT PÅVIRKE BALANCEN MELLEM BY OG LAND SÅLEDES AT BOLIGER I [OMRÅDE] BLIVER:



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVIII-XXXX

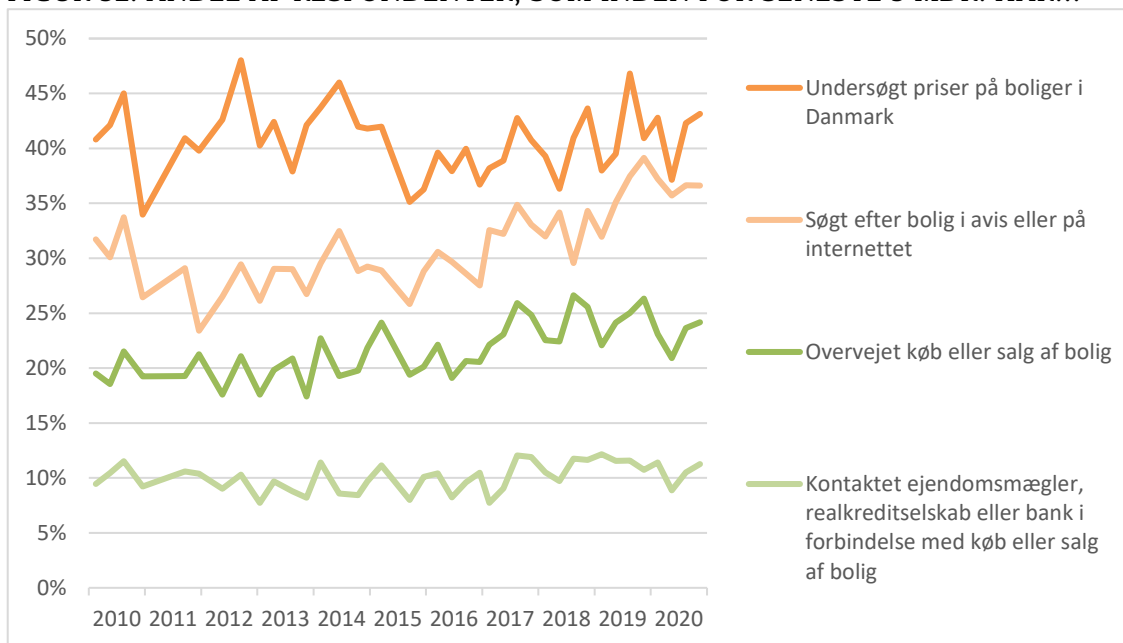
Samlet set trækker danskernes indtryk af epidemiens betydning i retning af, at storbyerne bliver mindre eftertragtede. Både forstæderne, de små og mellemstore byer og landområderne står til at vinde på det. Hvis storbyerne i udgangspunktet var mere eftertragtede end landområderne (hvilket befolkningsudviklingen peger i retning af), behøver udviklingen dog ikke nødvendigvis, at indebære, at storbyerne aktuelt er mindre attraktive end landområderne.

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 32. Dog er de respondenter, som tilkendegiver, at de ikke har overvejet at handle bolig, ikke efterfølgende blevet spurgt om, hvorvidt de har kontaktet 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 33.

FIGUR 32: ANDEL AF RESPONDENTER, SOM INDEEN FOR SENESTE 3 MDR. HAR...



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

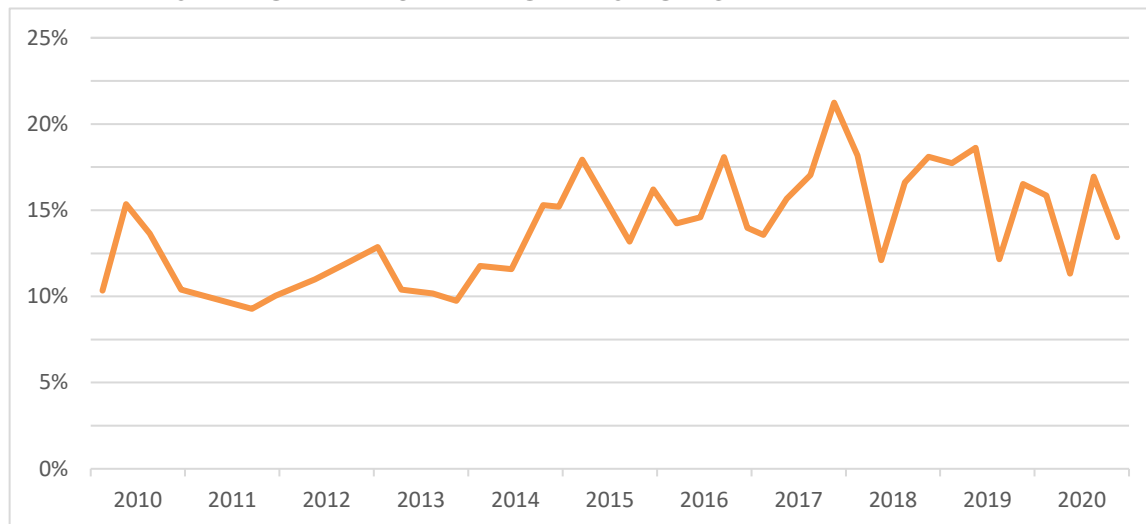
Respondenternes interesse for boligmarkedet har i de 10 år, som forventningsundersøgelserne har strakt sig over, forholdt sig stabilt. I snit har 41% undersøgt boligpriserne indenfor 3 måneder før spørgetidspunktet på tværs af alle undersøgelser. I november 2020 er det 43%, der har undersøgt priserne. Det er ikke statistisk signifikant forskelligt fra gennemsnittet af tidligere målinger.

Til gengæld har der været en kraftig stigning i andelen af danskerne, der søger efter bolig. 37% har søgt efter bolig med en statistisk usikkerhed på 2,8 procentpoint. Gennemsnittet for tidligere undersøgelser er 31%.

Der er kun 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 november

2020 var det således 47% af de respondenter, som havde overvejet en handel, der også havde taget kontakt, svarende til 11% af alle respondenterne. Gennemsnittet for tidligere målinger er 10%.

FIGUR 33: ANDEL AF EJERBOLIGEJERE, SOM INDEN FOR DE SENESTE 3 MÅNEDER HAR FÅET FORETAGET EN VURDERING AF BOLIGENS VÆRDI



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse I-XXXX, spørgsmål B2a

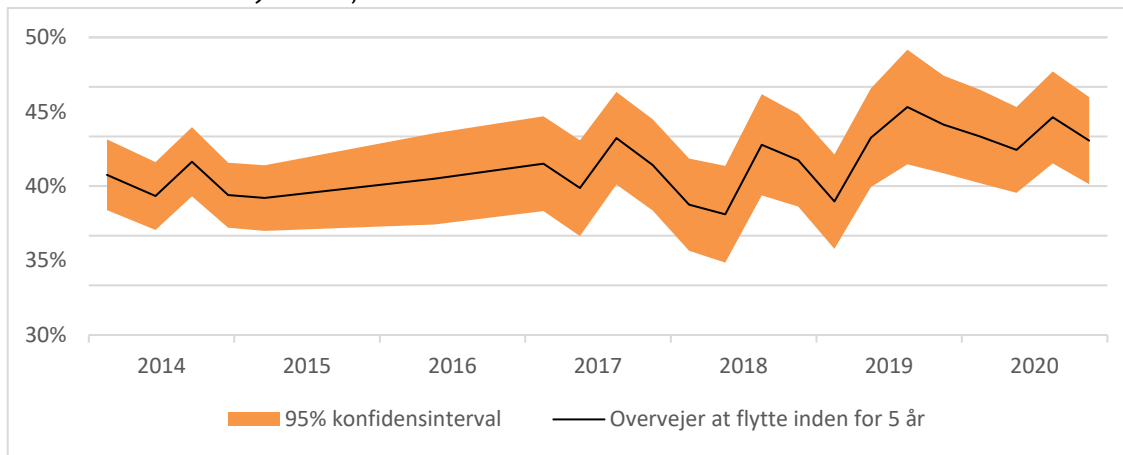
Figur 33 viser, hvad boligejere svarer, når de bliver spurgt, om de inden for de seneste 3 måneder har fået foretaget en vurdering af deres boligs værdi. Vurderingsaktiviteten har haft et øget niveau siden medio 2014. November 2020 er dog en undtagelse herfra.

Der kan være flere forskellige årsager til, at man som boligejer, får foretaget en vurdering. Dels kan en vurdering foretages med henblik på salg, men formålet kan også blot være lånekonvertering eller tillægslån.

FLYTTEOVERVEJELSER

Alle respondenter er blevet spurgt om, hvorvidt de overvejer at flytte inden for de kommende 5 år. 43% svarer i løbet af 2020 bekræftende, med en statistisk usikkerhed på 1,5 procentpoint. Det er statistisk signifikant, at der i 2020 har været flere, der overvejede at flytte end der var i 2017 og 2018. Der er ikke signifikant flere, der overvejer at flytte i forhold til 2019, hvor andelen også var høj. Da spørgefrekvensen ikke har været konsistent før 2017, og flytteovervejelser udviser sæsonudsving, giver det ikke mening at sammenligne med tidligere år.

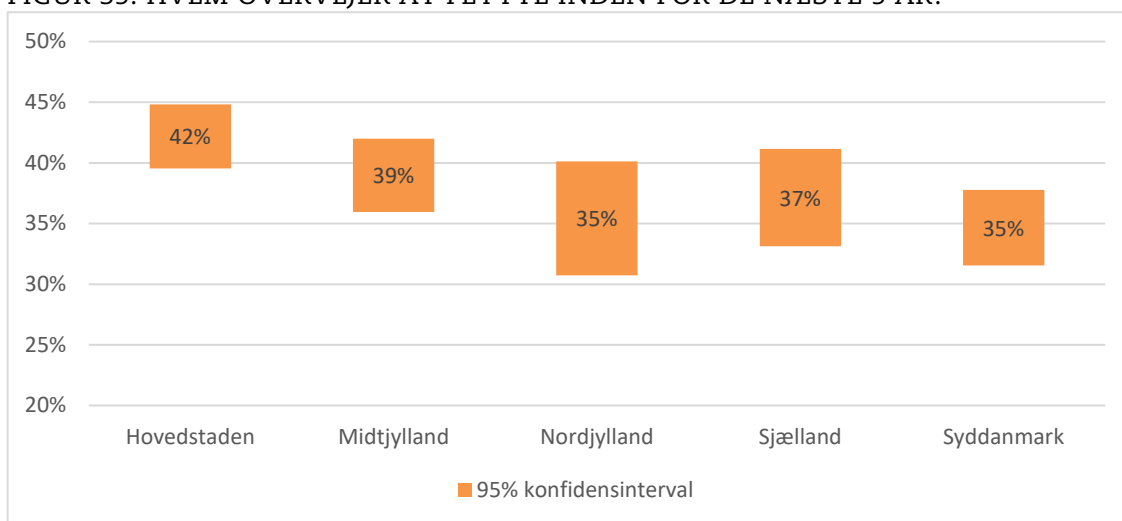
FIGUR 34: OVERVEJER DU, AT FLYTTE INDEN FOR DE NÆSTE 5 ÅR?



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXX, spørgsmål D1

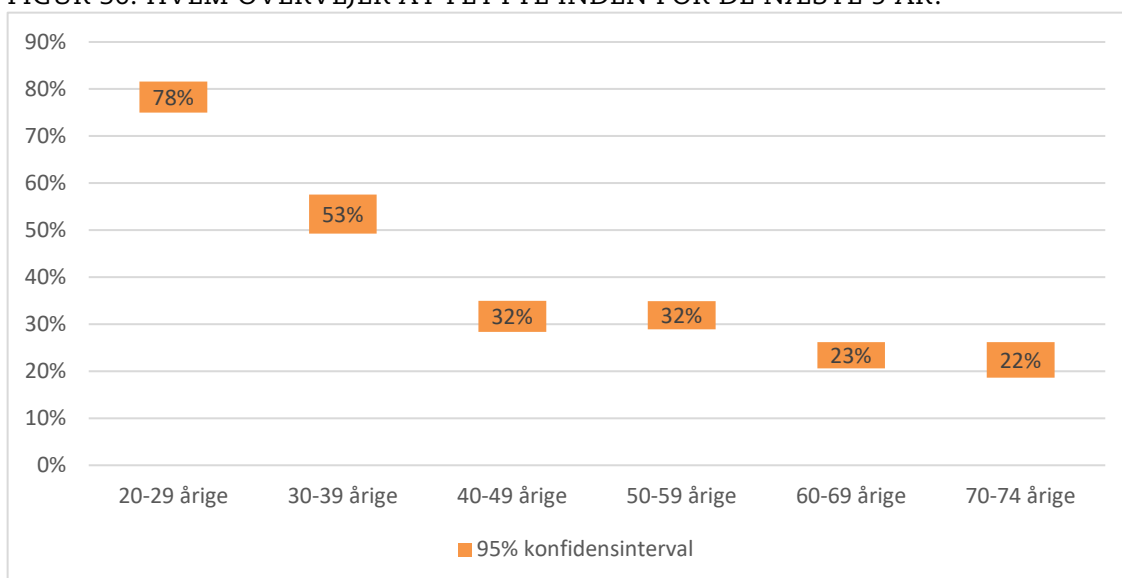
Som altid, gælder det at unge har en markant højere tilbøjelighed til at overveje at flytte end andre. Det samme gælder for borgere i Region Hovedstaden og i Midtjylland. Generelt er mængden af flytteovervejere øget i alle regioner, på nær Hovedstaden, hvor der er en konstant høj andel, der overvejer at flytte. Den eneste region, der i sig selv afviger signifikant fra tidligere års flytteovervejelser, er Region Sjælland, hvor der i gennemsnit har været 33%, der overvejede at flytte i årene 2017-2019.

FIGUR 35: HVEM OVERVEJER AT FLYTTE INDEN FOR DE NÆSTE 5 ÅR?



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVII-XXXX, spørgsmål D1

FIGUR 36: HVEM OVERVEJER AT FLYTTE INDEN FOR DE NÆSTE 5 ÅR?

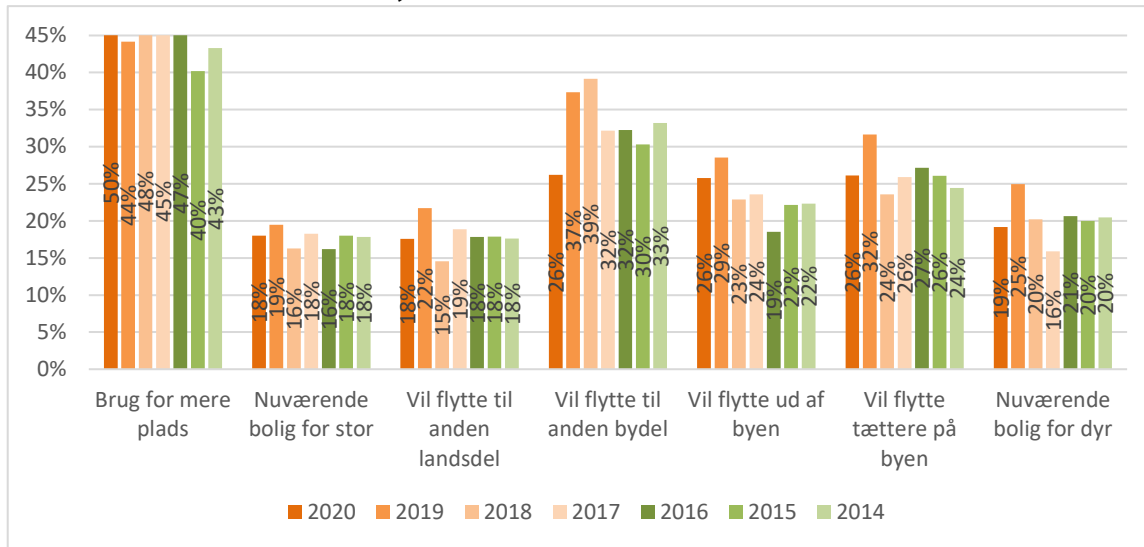


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVII-XXXX, spørgsmål D1

Figur 37 opsummerer årsagerne til, at danskerne overvejer at flytte. Det er muligt at have flere medvirkende årsager til en flytteovervejelse, og derfor vil årsagerne ikke summe til 100%. Den mest udbredte årsag til at overveje at flytte er pladsmangel. I gennemsnit har 44% af dem som overvejede at flytte i de seneste seks års spørgeskemaer sagt ja til, at pladsmangel var en medvirkende årsag. Det svarer til, at 18% af alle danskere mellem 20 og 74 år overvejer at flytte fordi de mangler plads. I 2020 er det 50% af dem som overvejer at flytte, der angiver at det skyldes pladsmangel. Det svarer til at 22% af befolkningen nu overvejer at flytte af den grund. Stigningen skal ses i lyset af den igangværende pandemi, og den dertil knyttede nedlukning af samfundet. Folk som overvejer at flytte og som indikerer, at det skyldes pladsmangel, er overrepræsenterede blandt respondenter, som i figur 29 har sagt, at pandemien og restriktionerne har stor indflydelse på deres hverdag. Det gælder også når der tages højde for

alder og geografi. Stigningen i flytteovervejelser kan altså tilskrives pladsman- gel som følge af nedlukningen.

FIGUR 37: HVORFOR OVERVEJER DANSKERNE AT FLYTTE?

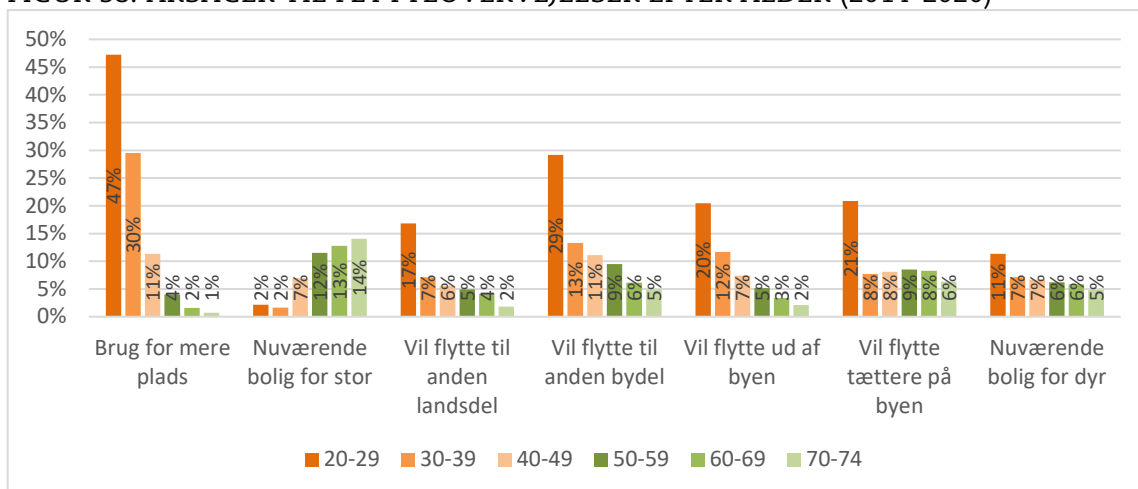


Anm.: Andel af de som har tilkendegivet, at de overvejer at flytte. Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXV-XXXX, spørgsmål D1

Det er ikke alle aldersgrupper der er lige tilbøjelige til at mangle plads. Jo yngre man er, desto større er sandsynligheden for at man ønsker mere plads. Ud af alle danskere i 20'erne er det knap halvdelen der mangler plads i en sådan grad, at de af den grund overvejer at flytte.

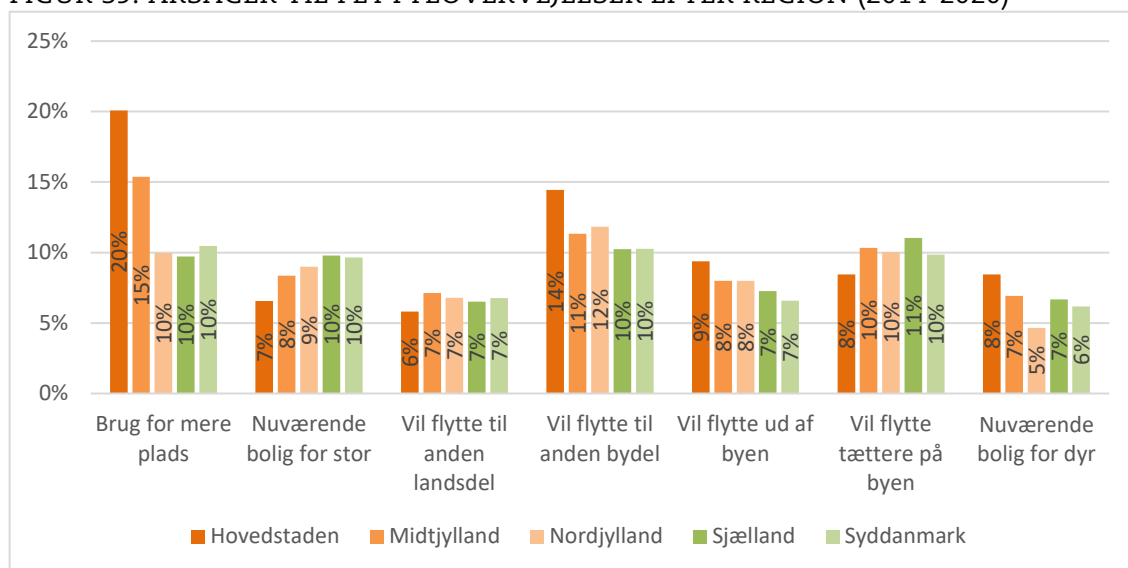
Modsat forholder det sig, når børnene begynder at flytte hjemmefra. Danskere over 50 år begynder så småt at overveje at flytte i mindre boliger. Det er en beskedne andel af personer i aldersgruppen, men udgør alligevel den dominerende årsag, når personer over 50 overvejer at flytte.

FIGUR 38: ÅRSAGER TIL FLYTTEOVERVEJELSER EFTER ALDER (2014-2020)



Anm.: Andel af alle respondenter inkl. de som ikke overvejer, at flytte. Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXV-XXXX, spørgsmål D1-D8

FIGUR 39: ÅRSAGER TIL FLYTTEOVERVEJELSER EFTER REGION (2014-2020)



Anm.: Andel af alle respondenter inkl. de som ikke overvejer, at flytte. Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXV-XXXX, spørgsmål D1-D8

Om man ønsker mere eller mindre plads afhænger også i stort omfang af hvor i landet man bor. Det er i Region Hovedstaden, man finder flest, der ikke får deres pladsbehov dækket i deres aktuelle bolig. Modsat er det i provinsen, der er flest, der gerne vil have en mindre bolig.

Generelt ønsker ældre sig ind mod byerne hyppigere end de ønsker sig ud af byerne. Modsat gælder det for danskere i 30'erne, at der er flere, der ønsker sig ud af byen end tættere på byen.

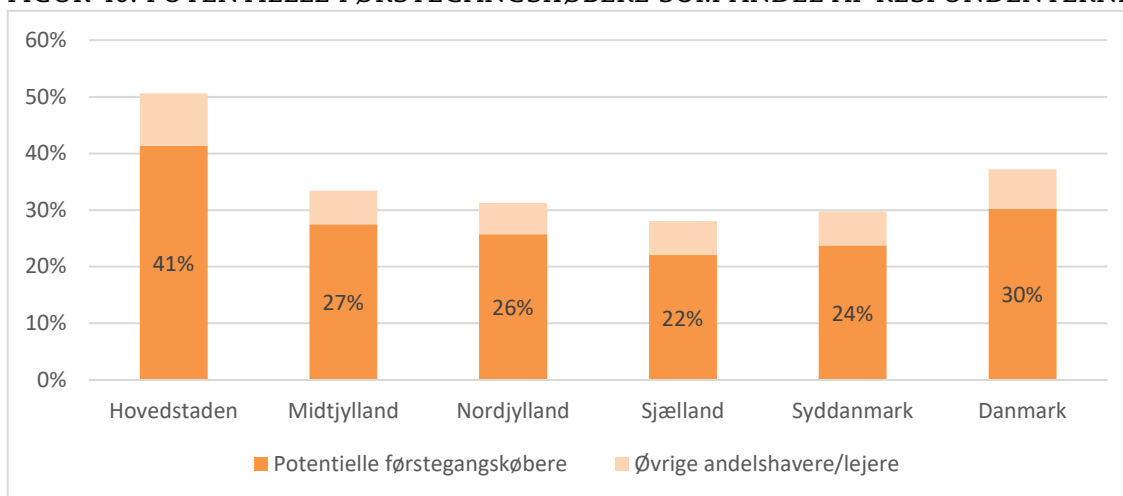
POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE

Siden februar-marts 2014 er der stillet spørgsmål, der 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. Derfor er det værd at holde øje med, om der er ændringer i de potentielle førstegangskøberes handelsovervejelser.

Figur 40 viser, hvor meget de potentielle førstegangskøbere fyldte blandt respondenterne i de enkelte regioner i 2020. 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 boligmarkedets udvikling i Region Sjælland end i de øvrige regioner.

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

FIGUR 40: POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE SOM ANDEL AF RESPONDENTERNE

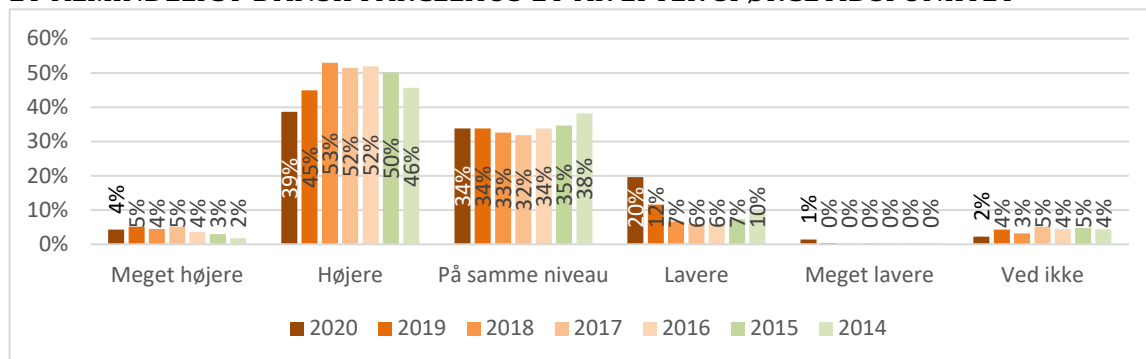


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXXVII-XXXX, spørgsmål E1

POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERES FORVENTNINGER

Figur 41 opsummerer potentielle førstegangskøberes forventninger til boligpriserne ét år efter spørgetidspunktet. Overordnet set følges forventningerne pænt ad, så de potentielle førstegangskøbere ikke har væsentligt anderledes forventninger end resten af befolkningen. Nettotallet for de potentielle førstegangskøbere er 12,51 i 2020 mod 10,15 for befolkningen som helhed.

FIGUR 41: POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERES FORVENTNINGER TIL PRISEN PÅ ET ALMINDELIGT DANSK PARCELHUS ET ÅR EFTER SPØRGETIDSPUNKTET



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXX, spørgsmål A1 og E1

DE POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERES KØBSOVERVEJELSER

De potentielle førstegangskøbere blev spurgt om, hvorvidt de har gjort sig overvejelser om at købe en bolig inden for de kommende 1-2 år. Svarene kan ses i figur 42.

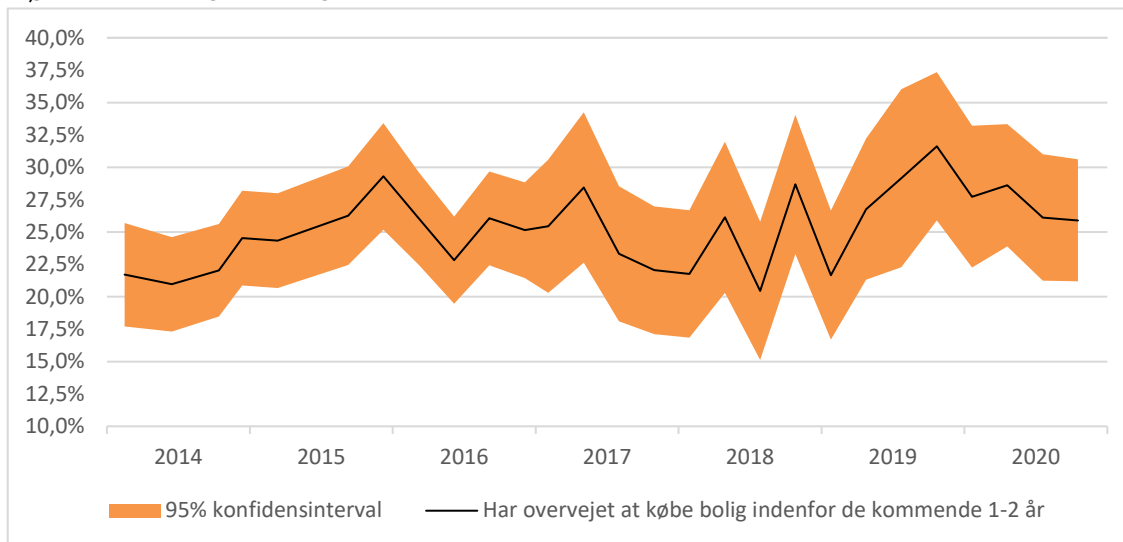
I november 2020 er det 26% af de potentielle førstegangskøbere, der overvejer, at træde ind på ejerboligmarkedet. Den statistiske usikkerhed er 4,7 procentpoint. I gennemsnit har 27% af de potentielle førstegangskøbere svaret ja til, om de overvejede at købe en bolig, når de er blevet spurgt i november 2017-2020. De 26% fra november 2020 er ikke statistisk signifikant forskelligt herfra.

De af de potentielle førstegangskøbere, som oplyser, at de ikke har overvejet at købe bolig inden for de kommende 1-2 år, er spurgt om, hvorfor de ikke overvejer dette. Resultatet kan ses i figur 44.

I forhold til tidligere år ses for 2019 og 2020 en meget skarp stigning i andelen af de potentielle førstegangskøbere, der undlader at overveje et boligkøb som følge af økonomiske hindringer. Fire af forklaringerne knytter sig til respondentens økonomiske formåen. Det er de fire midterste i figuren. I alt 70% af dem som ikke overvejer at købe, har svaret ja til mindst én af dem i november 2020. Det svarer til 52% af alle potentielle førstegangskøbere. Andelen var ellers faldet frem mod 2018, hvor kun 39% af de potentielle førstegangskøbere undlod at overveje boligkøb som følge af økonomiske årsager.

Siden medio 2015 er de, som overvejer et køb, også blevet spurgt om, hvad der har været medvirkende til deres overvejelser. Resultatet heraf kan ses i figur 43.

FIGUR 42: ANDEL AF POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE, DER HAR OVERVEJET AT KØBE INDEN FOR DE KOMMENDE 1-2 ÅR



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXX, spørgsmål E2

I løbet af 2020 er i alt 1251 potentielle førstegangskøbere blevet adspurgt, om de overvejer at købe en bolig indenfor 1-2 år. Deraf har 339, svarende til 27%, svaret bekræftende. De 339 personer er efterfølgende blevet præsenteret for en række mulige grunde til at overveje, at købe, og har så svaret på hvilke af dem, der gør sig gældende i deres tilfælde. For langt hovedparten af dem som overvejer at købe deres første bolig, gælder, at et ønske om selvbestemmelse er medvirkende til overvejelsen. 78% af alle som overvejer at købe deres første bolig, tilslutter sig den forklaring, svarende til, at 21% af samtlige respondenter i gruppen af potentielle førstegangskøbere overvejer at købe af den årsag.

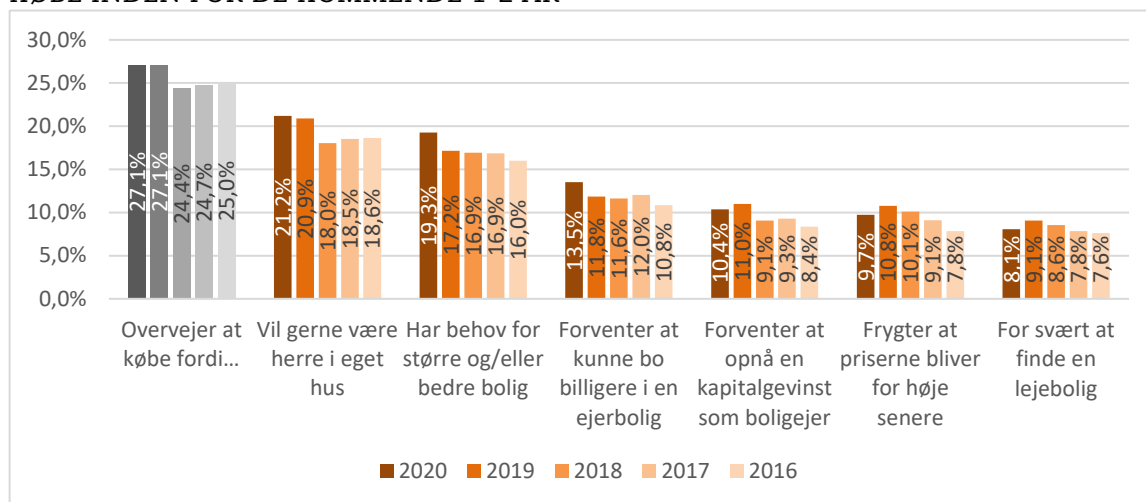
En tredjedel af dem, som overvejer at købe deres første bolig, gør det fordi de ikke kan finde en passende lejebolig i markedet. Det svarer til, at 8% af alle de, som endnu ikke har ejet en bolig, overvejer at købe en fordi de ikke kan finde en lejebolig.

Der er flest, der overvejer at købe som følge af vanskeligheder i at finde lejebolig, blandt respondenterne i Region Hovedstaden. Her overvejer 11% af de potentielle førstegangskøbere at købe bolig fordi de ikke kan finde en lejebolig. I gennemsnit er det i de øvrige regioner 7% der i 2020 har så svært ved at finde en lejebolig, at de overvejer at købe i stedet.

To forklaringer er blevet mere udbredt i 2020. Signifikant flere overvejer at købe deres første bolig, fordi de ser det som en måde at dække et behov for en større og/eller bedre bolig. Det er en forventelig stigning i betragtning af de nedlukninger vi har set under pandemien, da det medfører et øget boligbehov, at hjemmet for mange skal varetage flere funktioner end tidligere. Derudover er

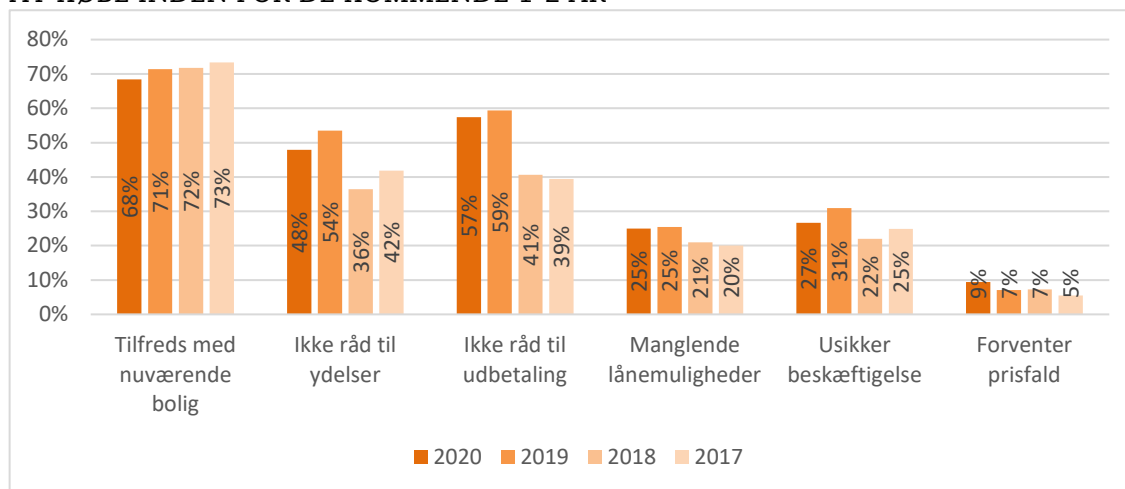
der også blevet flere, der forventer, at det vil være billigere at bo i en ejerbolig end i boliger med andre udlejningsforhold.

FIGUR 43: ÅRSAGER TIL AT POTENTIELLE FØRTEGANGSKØBERE OVERVEJER AT KØBE INDEN FOR DE KOMMENDE 1-2 ÅR



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXI-XXXX, spørgsmål E2 og E11-E16
 Anm.: Andel af alle potentielle førstegangskøbere, hvad end de overvejer at købe eller ej.

FIGUR 44: ÅRSAGER TIL AT POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE IKKE OVERVEJER AT KØBE INDEN FOR DE KOMMENDE 1-2 ÅR



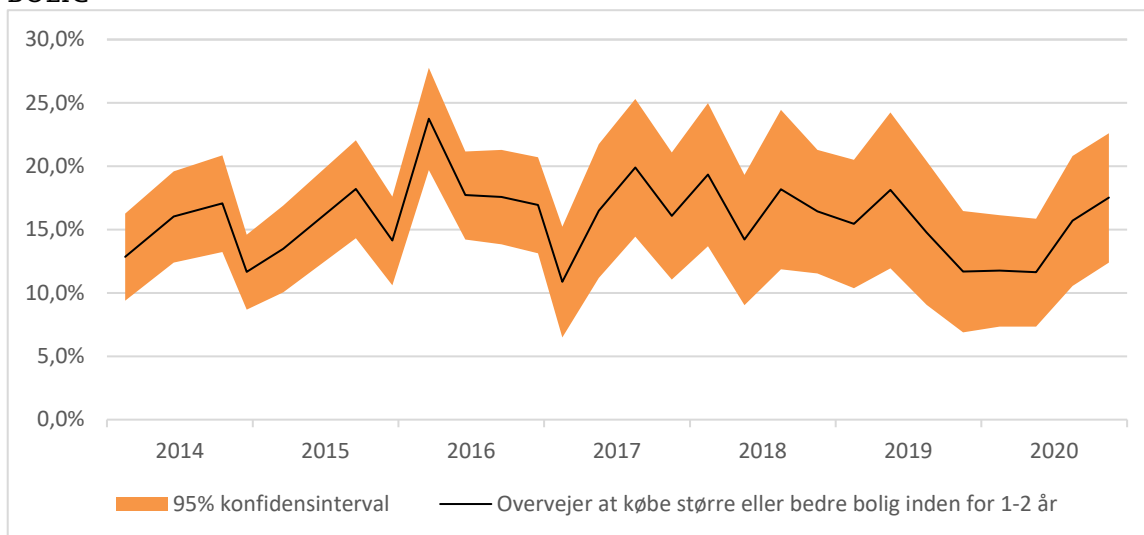
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XXVIII-XXXX, spørgsmål E2 og E3-E9.
 Anm.: Andel af dem som ikke overvejer at købe.

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 ældre flytter til en mindre ejerbolig eller forlader ejerboligmarkedet og flytter til udlejningsbolig).

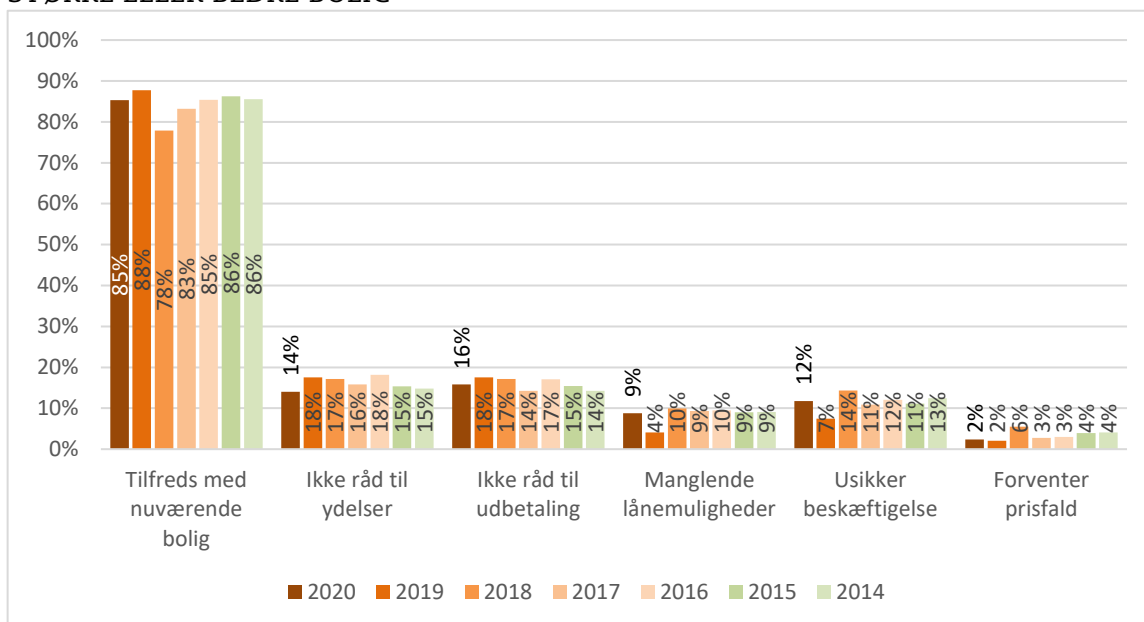
FIGUR 45: ANDEL AF YNGRE BOLIGEJERE, SOM OVERVEJER AT KØBE STØRRE/BEDRE BOLIG



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXX, 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 45 viser, i hvor høj grad de selv forventer, at det vil gøre sig gældende i fremtiden. I undersøgelsen fra november 2020 er det 18% af de yngre boligejere, der overvejer at købe en større eller bedre bolig. Den statistiske usikkerhed er 5,1 procentpoint. De 18% afviger ikke fra tidligere observationer i et omfang, der er statistisk signifikant.

FIGUR 46: ÅRSAGER TIL, AT YNGRE BOLIGEJERE IKKE OVERVEJER AT KØBE EN STØRRE ELLER BEDRE BOLIG



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-XXXX, spørgsmål F2-F6 og F8

Blandt de yngre boligejere, som tilkendegiver, at de ikke overvejer at rykke op i flyttekæden, er der spurgt til hvilke faktorer, der evt. har medvirket til, at de ikke gør sig sådanne overvejelser. Resultatet ses i figur 46 i form af andelen af respondenter, som tilslutter sig hver enkelt forklaring, som interviewereren har foreslået. Disse faktorer har været særdeles stabile siden spørgsmålet blev stillet for første gang i forventningsundersøgelsen fra februar-marts 2014. Endnu en gang tegner der sig et særdeles klart billede af, at de, som ikke overvejer at rykke op i flyttekæden, i de fleste tilfælde ikke har behovet.

APPENDIKS: TABELLER

TABEL 1: RESPONDENTER EFTER ALDER OG INTERVIEWSTATUS (NOVEMBER 2019)

	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-74 år	20-74 år
Svar	145 29%	149 42%	209 51%	234 56%	219 63%	129 69%	1085 50%
Delvis besvarelse	11 6%	12 5%	5 3%	11 3%	11 2%	5 3%	55 4%
Ikke svar	226 65%	165 53%	156 46%	156 41%	100 35%	58 28%	861 46%
Forsøgt interviewet	382 100%	326 100%	370 100%	401 100%	330 100%	192 100%	2001 100%

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
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 5%	397 46%	353 39%	69 9%	2 0%	13 2%	860 100%	22,70
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
Aug 2020	13 2%	379 39%	477 43%	143 14%	3 1%	10 1%	1025 100%	13,58
Nov 2020	40 4%	484 42%	494 43%	107 10%	4 0%	11 1%	1140 100%	19,15

Anm: Der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele.

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
Aug 2019*	37 8%	398 60%	110 16%	76 12%	7 1%	16 2%	644 100%	30,19
Nov 2019*	40 6%	550 60%	158 17%	126 14%	5 1%	17 2%	896 100%	28,37
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
Aug 2020	35 4%	628 61%	236 24%	91 9%	3 0%	17 2%	1010 100%	29,56
Nov 2020	63 7%	715 62%	224 20%	96 9%	10 1%	18 2%	1126 100%	32,36

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

*I august og november 2019 har er svarmuligheden "Uændret" blevet givet i stedet for "På samme niveau".

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
Aug 2019*	10 2%	335 52%	251 39%	34 6%	1 0%	12 2%	643 100%	24,90
Nov 2019*	11 1%	445 51%	382 41%	46 6%	1 0%	11 1%	896 100%	23,62
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
Aug 2020	19 2%	374 36%	469 47%	123 13%	3 0%	19 1%	1007 100%	13,05
Nov 2020	28 3%	605 50%	386 36%	77 8%	3 0%	26 2%	1125 100%	23,40

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

*I august og november 2019 har svarmuligheden "Uændret" blevet givet i stedet for "På samme niveau".

TABEL 5: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: PRISUDVIKLINGEN PÅ BOLIGER INDEN FOR DET SENESTE HALVE ÅR?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	649 74%	494 76%	696 77%	749 78%	759 66%	766 76%	883 77%
Nej	193 24%	135 23%	193 21%	196 21%	373 33%	227 23%	236 23%
Ved ikke	14 2%	9 1%	10 1%	12 1%	16 1%	14 1%	7 0%
Besvarelser	856 100%	638 100%	899 100%	957 100%	1148 100%	1007 100%	1126 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 6: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: RENTEUDVIKLINGEN?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	384 42%	359 54%	482 54%	499 51%	557 49%	472 46%	535 46%
Nej	446 54%	265 44%	399 44%	430 46%	563 49%	511 52%	572 53%
Ved ikke	26 3%	14 2%	18 2%	28 3%	29 2%	23 2%	19 1%
Besvarelser	856 100%	638 100%	899 100%	957 100%	1149 100%	1006 100%	1126 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 7: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: DANMARKS ØKONOMISKE SITUATION?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	503 58%	398 63%	551 62%	582 62%	997 87%	762 76%	808 73%
Nej	330 39%	226 35%	329 36%	347 36%	145 12%	228 22%	304 26%
Ved ikke	22 3%	14 2%	19 2%	26 2%	7 1%	16 2%	14 1%
Besvarelser	855 100%	638 100%	899 100%	955 100%	1149 100%	1006 100%	1126 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 8: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: ØKONOMISKE EKSPERTERS UDTALELSER?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	256 31%	219 36%	297 34%	317 34%	473 40%	379 39%	374 33%
Nej	568 65%	399 61%	584 64%	607 63%	644 57%	601 59%	730 66%
Ved ikke	31 3%	20 3%	17 2%	33 3%	32 2%	26 2%	22 1%
Besvarelser	855 100%	638 100%	898 100%	957 100%	1149 100%	1006 100%	1126 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 9: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: FAMILIE/VENNER/BEKENDTES UDTALELSER OM BOLIGPRISERNE?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	237 34%	199 35%	238 31%	262 32%	259 28%	242 28%	268 27%
Nej	601 65%	431 64%	643 68%	676 67%	874 72%	750 71%	844 73%
Ved ikke	12 1%	5 1%	10 1%	10 1%	5 0%	11 1%	6 0%
Besvarelser	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%	1003 100%	1118 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 10: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: DIN BANKRÅDGIVERS BREVE ELLER UDTALELSER?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	71 9%	73 12%	73 9%	112 13%	92 9%	97 12%	101 10%
Nej	767 90%	558 87%	811 90%	825 86%	1040 90%	895 87%	1011 90%
Ved ikke	12 1%	4 1%	7 1%	11 1%	6 1%	11 1%	6 0%
Besvarelser	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%	1003 100%	1118 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 11: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: EN EJENDOMSMÆGLERS ANNONCER ELLER UDTALELSER?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	188 22%	154 26%	194 23%	242 27%	205 19%	208 22%	269 25%
Nej	651 76%	476 73%	687 76%	690 71%	925 80%	785 77%	841 75%
Ved ikke	11 1%	5 1%	10 1%	16 2%	8 1%	10 1%	7 1%
Besvarelser	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%	1003 100%	1117 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 12: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: REALKREDITINSTITUTTERS ANNONCER ELLER UDTALELSER?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	127 14%	143 23%	151 18%	180 19%	251 21%	169 18%	183 17%
Nej	707 84%	487 76%	730 82%	752 79%	881 78%	817 81%	920 81%
Ved ikke	16 2%	5 1%	10 1%	16 2%	6 0%	17 1%	14 1%
Besvarelser	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%	1003 100%	1117 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 13: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: NYLIGE POLITISKE INITIATIVER OG UDTALELSER?

	Maj 2019	Aug 2019	Nov 2019	Feb 2020	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	195 24%	195 31%	260 29%	286 32%	495 43%	315 33%	330 30%
Nej	647 75%	432 68%	620 70%	648 67%	635 57%	675 66%	777 69%
Ved ikke	8 1%	8 1%	11 1%	14 1%	8 1%	13 1%	10 1%
Besvarelser	850 100%	635 100%	891 100%	948 100%	1138 100%	1003 100%	1117 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 14: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA A1] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: CORONAEPIDEMIEN?

	Maj 2020	Aug 2020	Nov 2020
Ja	997 88%	699 70%	755 70%
Nej	140 12%	299 29%	357 30%
Ved ikke	1 0%	4 1%	5 0%
Besvarelser	1138 100%	1002 100%	1117 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 14: ODDS RATIO ESTIMATER FOR PÅVIRKNINGEN AF FORVENTNINGER TIL PRISUDVIKLINGEN FOR ET ALMINDELIGT DANSK PARCELHUS (NOVEMBER 2020)

	Point Estimate	95% Wald Confidence Limits	
Provins vs. Hovedstad	0,66	0,52	0,85
Tænkte på prisudviklingen på boliger inden for det seneste halve år	1,79	1,34	2,39
Tænkte på renteutviklingen	1,21	0,95	1,54
Tænkte på Danmarks økonomiske situation	0,52	0,40	0,69
Tænkte på økonomiske eksperters udtalelser	1,71	1,30	2,26
Tænkte på familie/venners/bekendtes udtalelser	1,53	1,15	2,04
Tænkte på sin bankrådgivers breve eller udtalelser	0,98	0,62	1,56
Tænkte på en ejendomsmæglers annoncer eller udtalelser	1,56	1,15	2,11
Tænkte på realkreditinstituttens annoncer eller udtalelser	1,30	0,91	1,87
Tænkte på politiske initiativer og udtalelse	1,01	0,77	1,32
Tænkte på coronaepidemien	0,45	0,35	0,59

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: HVORDAN SYNES DU, DEN ØKONOMISKE SITUATION FOR DANMARK ER I DAG SAMMENLIGNET MED FOR ET ÅR SIDEN? (NOVEMBER 2020)

Meget bedre	Lidt bedre	Uændret	Lidt dårligere	Meget dårligere	Ved ikke	I alt
22	97	380	447	189	5	1140
2%	9%	33%	40%	16%	1%	100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 16: SYNES DU, AT DE AKTUELLE RENTER ER HØJE ELLER LAVE I FORHOLD TIL HVAD DER ER NORMALT? (NOVEMBER 2020)

Meget højere	Højere	Normale	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt
16	86	368	418	194	41	1123
2%	8%	37%	34%	15%	4%	100%

Anm.: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 17: ODDS RATIO ESTIMATER FOR PÅVIRKNINGEN AF FORVENTNINGER TIL PRISUDVIKLINGEN FOR ET ALMINDELIGT DANSK PARCELHUS

	Point Estimate	95% Wald Confidence Limits	
Provins vs. Hovedstad	0,74	0,57	0,94
Høj opfattet huspristilvækst over det seneste halve år	3,86	3,18	4,69
Positiv opfattelse af udviklingen i Danmarks økonomiske situation over det seneste år	1,21	1,06	1,37
Opfattelse af at renterne er højere end normalt	1,18	1,04	1,35

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 18: HAR DU INDEN FOR DE SENESTE 3 MÅNEDER...

	Ja	Nej	Ved ikke	Besvarelser
Undersøgt priser på boliger i Danmark?	489	632	2	1123
	43%	57%	0%	100%
Søgt efter bolig i avis eller på internettet?	397	722	4	1123
	37%	63%	0%	100%
Overvejet at købe eller sælge bolig?	257	863	3	1123
	24%	76%	0%	100%
Hvis ja: Kontaktet en ejendomsmægler, et realkreditinstitut eller en bank i forbindelse med køb eller salg af bolig?	124	133	0	257
	47%	53%	0%	100%

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

TABEL 19: HAR DU INDEN FOR DE SENESTE 3 MÅNEDER FÅET DIN EGEN (EJER)BOLIG VURDERET?

	Har fået bolig vurderet		Har ikke fået bolig 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	90%	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	10%	518	90%	0	0%	575	100%
Juni '14	63	11%	510	89%	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	87%	2	0%	561	100%
December '15	90	16%	471	84%	2	0%	563	100%
Feb-Mar '16	169	13%	1109	87%	0	0%	1278	100%
Juni '16	94	15%	522	85%	0	0%	616	100%
September '16	103	17%	497	83%	2	0%	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	16%	540	84%	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%
August '20	97	17%	524	83%	2	0%	623	100%
November '20	94	13%	619	86%	2	0%	715	100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 20: 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	0%	881	100%
Februar '20	368	43%	582	56%	6	0%	956	100%
Maj '20	438	42%	688	57%	4	0%	1130	100%
August '20	389	45%	613	55%	0	0%	1002	100%
November '20	420	43%	681	57%	7	0%	1108	100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 21: OVERVEJER DU AT FLYTTE INDEN FOR DE NÆSTE 5 ÅR (2020)?

	20-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	60-69 år	70-74 år	20-74 år
Ja	468 78%	297 53%	241 32%	300 32%	203 23%	106 22%	1615 38%
Nej	126 21%	258 46%	517 68%	637 68%	665 77%	361 76%	2564 61%
Ved ikke	4 1%	1 0%	3 0%	3 0%	0 0%	6 1%	17 0%
Besvarelser	598 100%	556 100%	761 100%	940 100%	868 100%	473 100%	4196 100%

TABEL 22: OVERVEJER DU AT FLYTTE INDEN FOR DE NÆSTE 5 ÅR (2020)?

	Hoved- staden	Midt- jylland	Nord- jylland	Sjælland	Syd- danmark	Danmark
Ja	564 42%	389 39%	141 35%	208 37%	313 35%	1615 38%
Nej	764 57%	606 61%	256 64%	351 63%	587 65%	2564 61%
Ved ikke	9 1%	3 0%	1 0%	1 0%	3 0%	17 0%
Besvarelser	1337 100%	998 100%	398 100%	560 100%	903 100%	4196 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 23: VIL DU GERNE FLYTTE FORDI: DU HAR BRUG FOR MERE PLADS?

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Ja	856 43%	364 40%	163 47%	286 45%	158 48%	130 44%	189 50%	2146 44%
Nej	1324 56%	639 59%	213 53%	433 54%	210 52%	223 56%	231 50%	3273 56%
Ved ikke	11 0%	2 0%	0 0%	3 0%	1 0%	0 0%	0 0%	17 0%
Besvarelser	2191 100%	1005 100%	376 100%	722 100%	369 100%	353 100%	420 100%	5436 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 24: VIL DU GERNE FLYTTE FORDI: DIN NUVÆRENDE BOLIG ER FOR STOR?

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Ja	497 18%	219 18%	80 16%	172 18%	90 16%	89 19%	90 18%	1237 18%
Nej	1682 82%	781 81%	296 84%	546 81%	279 84%	264 81%	330 82%	4178 82%
Ved ikke	12 1%	5 1%	0 0%	4 0%	0 0%	0 0%	0 0%	21 0%
Besvarelser	2191 100%	1005 100%	376 100%	722 100%	369 100%	353 100%	420 100%	5436 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 25: VIL DU GERNE FLYTTE FORDI: DU GERNE VIL FLYTTE TIL EN ANDEN LANDSDEL?

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Ja	389 18%	179 18%	63 18%	125 19%	61 15%	78 22%	78 18%	973 18%
Nej	1769 81%	813 81%	311 81%	588 80%	307 85%	271 77%	339 82%	4398 81%
Ved ikke	33 2%	12 1%	2 1%	7 1%	1 0%	4 1%	2 1%	61 1%
Besvarelser	2191 100%	1004 100%	376 100%	720 100%	369 100%	353 100%	419 100%	5432 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 26: VIL DU GERNE FLYTTE FORDI: DU GERNE VIL FLYTTE TIL EN ANDEN BY-DEL?

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Ja	707 33%	304 30%	118 32%	228 32%	153 39%	121 37%	109 26%	1740 33%
Nej	1444 65%	685 68%	256 67%	482 67%	212 59%	229 62%	308 73%	3616 66%
Ved ikke	39 2%	15 2%	2 1%	10 1%	4 1%	3 1%	2 1%	75 1%
Besvarelser	2190 100%	1004 100%	376 100%	720 100%	369 100%	353 100%	419 100%	5431 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 27: VIL DU GERNE FLYTTE FORDI: DU GERNE VIL FLYTTE UD AF BYEN?

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Ja	470 22%	218 22%	69 19%	156 24%	91 23%	90 29%	107 26%	1201 23%
Nej	1690 77%	770 76%	307 81%	555 75%	276 77%	259 70%	312 74%	4169 76%
Ved ikke	29 1%	16 2%	0 0%	9 1%	1 0%	4 1%	0 0%	59 1%
Besvarelser	2189 100%	1004 100%	376 100%	720 100%	368 100%	353 100%	419 100%	5429 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 28: VIL DU GERNE FLYTTE FORDI: DU GERNE VIL FLYTTE TÆTTERE PÅ BYEN?

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Ja	558 24%	281 26%	104 27%	192 26%	90 24%	108 32%	106 26%	1439 26%
Nej	1602 74%	708 72%	271 73%	521 73%	275 76%	244 68%	311 73%	3932 73%
Ved ikke	29 1%	15 2%	1 0%	7 1%	3 0%	1 0%	2 1%	58 1%
Besvarelser	2189 100%	1004 100%	376 100%	720 100%	368 100%	353 100%	419 100%	5429 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 29: VIL DU GERNE FLYTTE FORDI: DIN NUVÆRENDE BOLIG ER FOR DYR?

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	I alt
Ja	421 20%	193 20%	71 21%	114 16%	67 20%	82 25%	78 19%	1026 20%
Nej	1753 79%	808 80%	303 78%	600 84%	301 80%	266 74%	340 81%	4371 79%
Ved ikke	16 1%	4 0%	2 1%	6 1%	0 0%	5 1%	1 0%	34 1%
Besvarelser	2190 100%	1005 100%	376 100%	720 100%	368 100%	353 100%	419 100%	5431 100%

Anm: der er anvendt vægte til at kompensere for skævhed i stikprøverne ved beregning af andele

TABEL 30: OVERVEJER POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE, AT KØBE EN BOLIG INDENFOR 1-2 ÅR?

	Ja		Nej		Ved ikke		Besvarelser i alt	
Februar '14	89	22%	321	78%	0	0%	410	100%
Juni '14	100	21%	377	79%	0	0%	477	100%
September '14	114	22%	399	77%	4	1%	517	100%
December '14	130	25%	396	75%	4	1%	530	100%
Marts '15	129	24%	400	75%	1	0%	530	100%
September '15	135	26%	375	73%	4	1%	514	100%
December '15	138	29%	329	70%	4	1%	471	100%
Marts '16	151	26%	426	73%	3	1%	580	100%
Juni '16	137	23%	460	77%	3	1%	600	100%
September '16	147	26%	414	73%	3	1%	564	100%
December '16	133	25%	393	74%	3	1%	529	100%
Februar '17	70	25%	205	75%	0	0%	275	100%
Maj '17	66	28%	165	71%	1	0%	232	100%
August '17	59	23%	192	76%	2	1%	253	100%
November '17	60	22%	209	78%	3	1%	272	100%
Februar '18	59	22%	210	77%	2	1%	271	100%
Maj '18	57	26%	160	73%	1	0%	218	100%
August '18	45	20%	174	79%	1	0%	220	100%
November '18	78	29%	192	71%	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	49	29%	119	71%	0	0%	168	100%
November '19	80	32%	170	67%	3	1%	253	100%
Februar '20	71	28%	183	72%	2	0%	256	100%
Maj '20	101	29%	249	71%	3	0%	353	100%
August '20	81	26%	228	74%	1	0%	310	100%
November '20	86	26%	244	74%	2	0%	332	100%

TABEL 31: POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE (2020): OVERVEJER DU AT KØBE BOLIG FORDI:...?

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt
...du gerne vil være herre i eget hus	265	70	4	339
	78%	21%	1%	100%
...du har behov for større og/eller bedre bolig	241	97	1	339
	71%	29%	0%	100%
...du forventer at kunne bo billigere i en ejerbolig	168	169		337
	50%	50%	0%	100%
...du forventer at kunne sælge boligen dyrere senere	129	208		337
	38%	62%	0%	100%
...du frygter at priserne bliver for høje hvis du venter	121	215	1	337
	36%	64%	0%	100%
...det er for svært at finde en lejebolig	101	237	1	339
	30%	70%	0%	100%

TABEL 32: POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE (MAJ, NOV 2020): UNDLADER DU AT KØBE BOLIG FORDI:...

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt
...du regner med, at boligpriserne vil falde i fremtiden	23 9%	218 89%	3 1%	244 100%
...du ikke har råd til udbetalingen på en ejerbolig	140 57%	102 42%	2 1%	244 100%
...du ikke har råd til at betale renter og afdrag på en ejerbolig	117 48%	125 51%	2 1%	244 100%
...din bank eller realkreditinstitut ikke vil give dig lån til en ejerbolig	61 25%	175 72%	8 3%	244 100%
...der er usikkerhed om din jobsituation	65 27%	178 73%	1 0%	244 100%
...du er tilfreds med din nuværende bolig	167 68%	76 31%	1 0%	244 100%

TABEL 33: 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	17%	306	83%	0	0%	369	100%
December '14	52	12%	390	87%	4	1%	446	100%
Marts '15	51	13%	319	84%	8	2%	378	100%
September '15	69	18%	306	81%	4	1%	379	100%
December '15	53	14%	320	85%	2	1%	375	100%
Marts '16	100	24%	315	75%	6	1%	421	100%
Juni '16	81	18%	373	82%	3	1%	457	100%
September '16	70	18%	323	81%	5	1%	398	100%
December '16	63	17%	306	82%	3	1%	372	100%
Februar '17	21	11%	171	89%	1	1%	193	100%
Maj '17	31	16%	155	82%	2	1%	188	100%
August '17	41	20%	165	80%	0	0%	206	100%
November '17	33	16%	170	83%	2	1%	205	100%
Februar '18	36	19%	150	81%	0	0%	186	100%
Maj '18	25	14%	150	85%	1	1%	176	100%
August '18	26	18%	116	81%	1	1%	143	100%
November '18	36	16%	182	83%	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	22	15%	127	85%	0	0%	149	100%
November '19	20	12%	149	87%	2	1%	171	100%
Februar '20	24	12%	178	87%	2	1%	204	100%
Maj '20	25	12%	189	88%	1	0%	215	100%
August '20	30	16%	159	83%	2	1%	191	100%
November '20	37	18%	171	81%	3	1%	211	100%

TABEL 34: YNGRE BOLIGEJERE, SOM IKKE OVERVEJER AT KØBE: UNDLADER DU AT KØBE EN STØRRE ELLER BEDRE BOLIG FORDI (2018):

	Ja	Nej	Ved ikke	I alt
Du regner med, at boligpriserne vil falde i fremtiden?	4 2%	166 97%	1 1%	171 100%
Du ikke har råd til udbetalingen på en større eller bedre ejerbolig?	27 16%	143 84%	1 1%	171 100%
Du ikke har råd til at betale renter og afdrag på en større eller bedre ejerbolig?	24 14%	145 85%	2 1%	171 100%
Din bank eller realkreditinstitut ikke vil give dig lån til en større eller bedre ejerbolig?	15 9%	155 91%	0 0%	170 100%
Der er usikkerhed om din jobsituation?	20 12%	150 88%	0 0%	170 100%
Du er tilfreds med din nuværende bolig?	145 85%	25 15%	0 0%	170 100%

TABEL 35: 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...	127 12%	592 54%	334 30%	42 4%	1095 100%
Boliger i storbyernes forstæder bliver...	387 35%	533 48%	134 13%	41 4%	1095 100%
Boliger i små og mellemstore byer bliver...	415 37%	521 48%	119 12%	40 4%	1095 100%
Boliger i landsbyer og på landet bliver...	364 34%	530 47%	154 14%	47 5%	1095 100%

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

TABEL 36: HVOR ENIG ER DU I FØLGENDE UDSAGN? DANMARK BEFINDER SIG SUNDHEDSMÆSSIGT I EN ALVORLIG SITUATION SOM FØLGE AF CORONA

Meget enig	I nogen grad enig	I nogen grad uenig	Meget uenig	Ved ikke	Respondenter
561 50%	408 38%	75 7%	39 4%	10 1%	1093 0%

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

TABEL 37: HVOR ENIG ER DU I FØLGENDE UDSAGN? CORONAEPIDEMIEN OG/ELLER REGLER SOM FØLGE AF CORONAEPIDEMIEN HAR STOR INDFLYDELSE PÅ MIN EGEN HVERDAG

Meget enig	I nogen grad enig	I nogen grad uenig	Meget uenig	Ved ikke	Respondenter
477	482	91	35	8	1093
45%	43%	8%	3%	1%	0%

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

TABEL 38: HVOR ENIG ER DU I FØLGENDE UDSAGN? MYNDIGHEDERNES REAKTION PÅ CORONA ER NØDVENDIG OG TILSTRÆKKELIG

Meget enig	I nogen grad enig	I nogen grad uenig	Meget uenig	Ved ikke	Respondenter
507	398	121	56	11	1093
45%	36%	12%	5%	1%	0%

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

TABEL 39: HVOR ENIG ER DU I FØLGENDE UDSAGN? HVIS EN KOMMENDE VACCINE BLIVER ANBEFALET AF MYNDIGHEDERNE, KAN MAN REGNE MED, AT DEN ER SIKKER OG EFFEKTIV

Meget enig	I nogen grad enig	I nogen grad uenig	Meget uenig	Ved ikke	Respondenter
408	467	130	65	23	1093
36%	42%	12%	7%	2%	0%

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

TABEL 40: HVOR ENIG ER DU I FØLGENDE UDSAGN? DET ER SANDSYNLIGT, AT DANMARK IGEN KOMMER TIL AT LUKKE LIGE SÅ MEGET NED, SOM I MARTS 2020

Meget enig	I nogen grad enig	I nogen grad uenig	Meget uenig	Ved ikke	Respondenter
271	422	263	126	11	1093
27%	38%	23%	11%	1%	0%

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

TABEL 41: HVORNÅR TROR DU, DET ER SIDSTE GANG, VI SER EN DANSK HOSPITALSINDLÆGGELSE MED COVID-19?

0-3 måneder	3-6 måneder	6-12 måneder	1-2 år	2-5 år	Senere end om 5 år	Respondenter
21	38	209	409	263	150	1090
2%	4%	19%	37%	24%	14%	0%

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