

# Har boligkrisen ændret boligpræferencerne 2008-09?

*Hans Skifter Andersen*

Hovedkonklusioner.....	2
Undersøgelse af ændrede boligpræferencer 2008-2009.....	3
Hvem er påvirket af boligkrisen og hvordan .....	3
Ændringer i præferencer for ejerform .....	4
Ændringer i begrundelser for at eje sin bolig .....	5
Ændringer i begrundelser for at bo til leje .....	6
Ændringer i præferencer for hustype .....	7
Boligkrisens betydning for boligudgifterne .....	7

Center for Bolig og Velfærd Oktober 2009

## **Hovedkonklusioner**

Prisfaldet på boligmarkedet startede i 2007, men slog først for alvor igennem i 2008, efterhånden som det viste sig at flere og flere boliger til salg ikke kunne afsættes.

Den overvældende majoritet af befolkningen har dog ikke ladet deres boligpræferencer påvirke af de senere års kraftige prisfald på ejerboliger. Kun 5-6 pct. giver direkte udtryk for, at boligkrisen har fået dem til at ændre deres boligønsker siden foråret 2008. De fleste af dem, fordi de med faldet i ejerboligpriserne finder det mere realistisk, at de kan købe en ejerbolig. Kun få er blevet påvirket af, at boligkrisen har vist, at der ikke kun er økonomiske gevinster ved at eje, men at der også kan være tab og risici. Boligkrisen ser således ikke ud til at have fået befolkningen til at mindske deres ønsker om at eje deres bolig. Tværtimod er der relativt flest med ændrede ønsker, der lægger vægt på, at de lavere priser give dem bedre muligheder for at eje.

Det er især de unge, for hvem de faldende priser har påvirket præferencerne. Det gælder først og fremmest, fordi det er blevet billigere at købe ejerbolig, mens ingen af dem har nævnt motiverne, at ejerboligen er blevet mindre økonomisk attraktiv eller mere risikabel. Blandt de 30-44 årige er det også to ud af tre som nævner muligheden for en billigere ejerbolig, mens kun 20 pct. lægger vægt på dårligere økonomi i ejerboliger.

Som helhed er præferencerne for både ejerboliger og lejeboliger faldet lidt. I stedet er der flere 'ved ikke' og lidt flere, der vil have andelsboliger. Relativt set er faldet dog noget større for lejesektoren, så boligkrisen har ikke øget interessen for lejeboligerne. Alt i alt har ca. 14 % ændret præferencer for ejerform – ca. halvdelen fra at foretrække lejebolig eller andelsbolig til at foretrække ejerbolig, og ca. 7 pct. den omvendte ændring. Blandt de, der siger at de har ændret præferencer som følge af boligkrisen, er der dobbelt så mange, der har ændret præferencer fra leje- til ejerbolig.

Der er kun relativt små ændringer i præferencerne for at bo i enten etageejendomme eller enfamiliehuse. Der er 2% færre, der vil bo i etageejendomme. Der er desuden sket en lidt uforklarlig ændring i fordelingen mellem de forskellige årgange af enfamiliehuse, idet en del færre end i 2008 vil bo i enfamiliehuse fra perioden 1960 til 1990. Der er mere markante ændringer i den gruppe, der har anført, at boligkrisen har ændret deres præferencer. Her er et mere markant fald i andelen, der vil bo i etageejendomme, og en endnu større flugt fra parcelhuse opført 1960-90. En forklaring kunne være, at prisfaldet på ejerboliger har øget efterspørgslen efter huse af bedre kvalitet – enten blandt de nyere eller blandt de ældre med stil og atmosfære. Efterspørgslen efter etageboliger er måske blevet substitueret af ønsker om rækkehuse.

Der er flere af de, der siger, at de ikke har ændret præferencer som en følge af boligkrisen, der alligevel har ændret præferencer for ejerform. Dette kan skyldes, at præferencerne kan være ændret af andre grunde end boligkrisen, fx som en følge af en ændret familiesituation eller ændret økonomi. Der er også en del af de, der siger de har ændret præferencer som en følge af boligkrisen, der ikke har ændret ønsker til ejerform. Dette kan skyldes, at de i stedet har ændrede præferencer for boligens hustype, størrelse og beliggenhed.

Der lægges dog mindre vægt end før på nogle af de forskellige fordele ved at eje sin bolig. Det gælder specielt de mere langsigtede økonomiske fordele, som at kunne investere i noget værdifast, kunne øge sin formue, når boligpriserne stiger, og at eje noget som kan belånes til forbrug. Disse fordele opfattes som værende blevet mindre som en følge af boligkrisen. Derimod er der ikke ændret i opfattelsen af rentefradragsretten.

I modsætning hertil, så er der kun sket små ændringer i de anførte fordele ved at bo til leje. Det er kun to af de anførte fordele, der har fået større betydning, nemlig 'At du ikke risikerer at tabe penge på fast ejendom' og 'Boligen er nemmere at komme af med'. Den første af disse kan forklares ved boligkrisen. Andre økonomiske fordele ved at leje, som lavere boligudgifter, boligstøtte og fravær af krav om udbetaling, har ikke fået større betydning.

For 90 pct. af befolkningen har den økonomiske krise ikke haft betydning for deres boligudgifter. Det er formentlig alle, der ikke har skiftet bolig og ikke har haft lån med variable rente i større omfang. 7 pct. har fået øgede udgifter og lidt over 2 pct. mindre. Det er især de unge, der også ofte skifter bolig, som oftest har

fået stigende boligudgifter, mens det aftager med alderen, på samme måde som mobiliteten. Det er også nogle af de unge, som oftest mener de har fået en mindre boligøkonomisk belastning som en følge af krisen. Personer udenfor arbejdsmarkedet, hvoraf en del er ældre pensionister, har sjældnest ændret boligudgifter. Der er ikke nogen forskel på ændringerne hos ejere og lejere. Det er oftere familier med en i forvejen høj boligudgiftsbelastning i 2008, der oplever en øget belastning.

## **Undersøgelse af ændrede boligpræferencer 2008-2009**

Center for Bolig og Velfærd gennemførte i foråret 2008 en undersøgelse af befolkningens boligønsker<sup>1</sup>. Data til denne undersøgelse blev indsamlet på et tidspunkt, hvor boligmarkedet var begyndt at vende, men måske før folk for alvor var blevet bevidst om boligkrisen og dens betydning for økonomien i ejerboligerne. For at undersøge, i hvor høj grad krisen har påvirket befolkningens boligpræferencer og opfattelse af fordelene ved at eje sin bolig, blev en ny dataindsamling gennemført i august 2009 blandt de samme personer, som medvirkede i den oprindelige undersøgelse.

Af de 1580 personer, som deltog i undersøgelsen i foråret 2008 har 1200 svaret igen i august 2009. Der er således små 400, der ikke er opnået svar fra i anden runde. I 2009 fik man stillet spørgsmålet: Har de senere års prisfald på ejerboliger ændret dine boligønsker. I Tabel 1 ses, hvor mange af de 1200, der mente de havde ændret deres boligønsker siden 2008 som en følge af boligkrisen, og hvilke begrundelser de har anført.

**Tabel 1. Andelen af svarpersoner i 2009, der anfører, at de har ændret boligønsker siden 2008 som følge af boligkrisen, og begrundelsen herfor.**

	Procentdel	Antal svar
Uændrede ønsker	94,1	1134
Ændrede ønsker	5,5	66
Heraf fordi:		
Ejerboligen er blevet mindre økonomisk attraktiv	,5	6
Ejerboligen er blevet mere økonomisk risikabel	,5	6
Det er blevet billigere at købe ejerbolig	3,2	38
Andre årsager	1,2	15
Ved ikke	,1	1
I alt	100	100

Af tabellen ses, at den overvældende majoritet af befolkningen ikke har ladet deres boligpræferencer påvirke af de senere års kraftige prisfald på ejerboliger. Kun 5-6 pct. mener at have ændret deres ønsker siden foråret 2008. De fleste af dem, fordi de med faldet i ejerboligpriserne finder det mere realistisk, at de kan købe en ejerbolig. Kun få er blevet påvirket af, at boligkrisen har vist, at der ikke kun er økonomiske gevinster ved at eje, men at der også kan være tab og risici.

Konklusionen er således, at boligkrisen ikke ser ud til at have fået befolkningen til at mindske deres ønsker om at eje deres bolig. Tværtimod er der relativt flest, der lægger vægt på de lavere priser.

## **Hvem er påvirket af boligkrisen og hvordan**

Det er forskellige befolkningsgrupper, som har ladet de faldende boligpriser påvirke deres præferencer, som det fremgår af Tabel 2.

<sup>1</sup> Kristensen, H. og Skifter Andersen, H. (2009). Befolkningens boligønsker, Center for Bolig og Velfærd <http://www.bovel.dk/Befolkningens%20boligønsker>

**Tabel 2. Andelen i forskellige aldersgrupper og med forskellig beskæftigelsessituation, der anfører, at de har ændret præferencer som en følge af de faldende boligpriser.**

	Påvirket af krisen	Ikke påvirket	Ved ikke	I alt
<b>Aldersgrupper</b>				
16-29 år	15%	83%	1%	100%
30-44 år	10%	89%	1%	100%
45-59 år	4%	96%		100%
60 - år	1,7%	98%		100%
<b>Beskæftigelsessituation</b>				
Arbejder/studerer	9%	91%	,5%	100%
Udenfor arbejdsmarkedet	2,1%	98%	,3%	100%

Det er først og fremmest de unge, for hvilken de faldende priser har haft betydning for præferencerne, idet 15 pct. af de helt unge 16-29 årige og 10 pct. af de 30-44 årige har ændret dem.

For de helt unge har tre ud af fire angivet at det er fordi det er blevet billigere at købe ejerbolig, mens ingen af dem har nævnt motiverne, at ejerboligen er blevet mindre økonomisk attraktiv eller mere risikabel. Blandt de 30-44 årige er det to ud af tre som nævner muligheden for en billigere ejerbolig, mens kun 20 pct. lægger vægt på dårligere økonomi i ejerboliger.

Det ses også, at personer udenfor arbejdsmarkedet i langt mindre grad end de, der er beskæftigede eller studerer, mener, at boligkrisen har ændret deres præferencer.

### ***Ændringer i præferencer for ejerform***

I interviewene i 2009 er respondenterne blevet stillet de samme spørgsmål om præferencer for ejerform, som i 2008. Som helhed er præferencerne for både ejerboliger og lejeboliger kun faldet lidt, som det fremgår af Tabel 3. Relativt set er faldet dog noget større for lejesektoren, så boligkrisen har ikke øget interessen for lejeboligerne. I stedet er der flere 'ved ikke' og lidt flere, der vil have andelsboliger. En statistisk test viser, at der er en statistisk signifikant forskel på besvarelsene de to år, selv om forskellene er små.

**Tabel 3. Respondenternes fordeling på ønsket ejerform inden fem år i hhv. 2008 og 2009.**

	2008 data	2009 data <sup>1</sup>	Forskel
Ejerbolig.	71,2%	70,0%	-1,2%
Lejebolig.	20,4%	18,3%	-2,1%
Andelsbolig.	6,2%	7,4%	1,2%
Anden boligform.	0,2%	0,7%	0,5%
Ved ikke	2,1%	3,5%	1,4%
I alt	100%	100%	

Når man sammenligner svarene fra de to år viser det sig, at der er flere af de, der siger, at de ikke har ændret præferencer som en følge af boligkrisen, der alligevel har ændret præferencer for ejerform (Tabel 4). Dette kan dels skyldes, at præferencerne kan være ændret af andre grunde end boligkrisen, fx som en følge af en ændret familiesituation eller ændret økonomi, dels at folk har ændret holdning i forhold til 2008 uden at være bevidst om det.

**Tabel 4. Respondenter, som har angivet, at de har ændret præferencer som følge af boligkrisen, eller ikke, fordelt på ændringer i de præferencer de konkret har angivet i hhv. 2008 og 2009.**

	Har angivet at have ændrede præferencer	Har angivet ikke at have ændrede præferencer	Alle
<b>Sammenligning af 2008 og 2009 præferencer</b>			
Uændret ejerbolig	62,0%	66,7%	66,3%
Uændret lejebolig/andelsbolig	17,7%	20,2%	19,9%
Fra leje mv. til ejer	12,7%	6,7%	7,3%
Fra eje til leje mv.	7,6%	6,4%	6,5%
I alt	100%	100%	100%

Men der er også en stor del af de, der siger de har ændret præferencer som en følge af boligkrisen, der ikke har ændret ønsker til ejerform. Dette er svært at finde en fornuftig forklaring på, fordi man skulle forvente at de ændrede præferencer først og fremmest ville gå på ejerformen. Men de kan naturligvis også gå på boligens hustype, størrelse og beliggenhed.

Alt i alt ses det at ca. 14 % har ændret præferencer for ejerform – ca. halvdelen fra at foretrække lejebolig eller andelsbolig til at foretrække ejerbolig, og ca. 7 pct. den omvendte ændring. Blandt de, der siger at de har ændret præferencer som en følge af boligkrisen, er der en del flere, som har skiftet fra leje- til ejerpræferencer.

## Ændringer i begrundelser for at eje sin bolig

I både 2008 og 2009 blev der spurgt om, hvilke fordele der er ved hhv. at eje og leje sin bolig. Følgende begrundelser kunne angives at have hhv. 1. Stor Betydning, 2. Nogen betydning og 3. Ingen betydning:

1. At kunne investere i noget værdifast.
2. At der er gode muligheder for at øge din formue når boligpriserne stiger.
3. Frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser.
4. At opnå økonomisk tryghed i fremtiden.
5. At kunne reparere og indrette hus og dyrke have.
6. At kunne få værdien af forbedringer med sig ved fraflytning.
7. At kunne trække renten fra på selvangivelsen.
8. At eje noget som kan belånes til forbrugsgode.
9. At have noget at videregive til sine børn.
10. Fordi man ikke kan finde et andet sted at bo i mit område.

En hel del af begrundelserne har at gøre med økonomi og opsparing (1, 2, 4, 6, 7, 8, 9). To af begrundelserne vedrører brugen af boligen (3, 5) og en vedrører mulighederne på det lokale boligmarked (10).

For besvarelserne er lavet et indeks, som = 100 hvis alle mener, at fordelene har stor betydning, 50 hvis den har nogen betydning, og 0 hvis den ikke har nogen betydning. I Tabel 5 er de beregnede indeks for 2008 og 2009 sammenlignet.

**Tabel 5. Begrundelser for at eje sin bolig i 2008 og 2009, samt ændringer (Indeks).**

	Indeks 2008	Indeks 2009	Difference
At kunne investere i noget værdifast	67	56	-11
At der er gode muligheder for at øge din formue når boligpriserne stiger	53	45	-8
Frit at kunne disponere over boligen og dens omgivelser	86	82	-4
At opnå økonomisk tryghed i fremtiden	76	73	-3
At kunne reparere og indrette hus og dyrke have	77	73	-4
At kunne få værdien af forbedringer med sig ved fraflytning	66	60	-6
At kunne trække renten fra på selvangivelsen	55	55	0
At eje noget som kan belånes til forbrugsgode	36	31	-5
At have noget at videregive til sine børn	43	42	-1
Fordi man ikke kan finde et andet sted at bo i mit område	11	14	3

Note: Forskellene mellem 2008 og 2009 er statistisk signifikante for alle begrundelserne undtagen 'At kunne trække renten fra ..'

For de fleste af de anførte fordele ved at eje sin bolig er der sket et fald i den vægt de tillægges. Det gælder specielt de mere langsigtede økonomiske fordele, som at kunne investere i noget værdifast, kunne øge sin formue, når boligpriserne stiger, og at eje noget som kan belånes til forbrug. Disse fordele er blevet mindre som en følge af boligkrisen. Derimod er der ikke ændret i opfattelsen af rentefradragsretten.

Mindre forståeligt er det at det, at kunne disponere over boligen og indrette hus og have, også tillægges lidt mindre vægt i 2009. Den eneste begrundelse, som har fået større vægt, er den nederste – at man ikke kan få adgang til andet end ejerboliger på det lokale boligmarked. Dette kan være en følge af det større pres på lejemarkedet under krisen.

### Ændringer i begrundelser for at bo til leje

I undersøgelsen er også spurgt om, hvilke fordele der er ved at bo til leje. Følgende fordele kunne angives at have: stor betydning, nogen betydning eller ingen betydning:

1. Kræver ikke udbetaling.
2. Lavere boligudgifter.
3. Kan få boligsikring eller boligydelse.
4. At du ikke risikerer at tabe penge ved at eje boligen, hvis boligpriserne falder.
5. Nemmere at komme af med igen.
6. Fri for at reparere og vedligeholde

De fire første begrundelser er af økonomisk karakter. De sidste to handler om henholdsvis fleksibilitet i boligsituationen og om ansvarsfrihed. Som for begrundelser for at eje er der beregnet indeks, der er 100, hvis begrundelsen har stor betydning, og 0 hvis den ikke har nogen betydning. I Tabel 6 ses de beregnede indeks for hhv. 2008 og 2009, samt ændringerne.

**Tabel 6 Begrundelser for at leje sin bolig i 2008 og 2009, samt ændringer (Indeks).**

	Indeks 2008	indeks 2009	Ændring	Statistisk signifikans*)
Kræver ikke udbetaling	46	44	-2	0,09
Lavere boligudgifter	55	56	1	0,80
Kan få boligsikring eller boligydelse	42	43	1	0,34
At du ikke risikerer, at tabe penge	46	53	7	0,00
Nemmere at komme af med igen	59	64	5	0,02
Fri for at reparere og vedligeholde	63	65	2	0,11

\*) Pearsons Chi square

I modsætning til, hvad gjaldt for motiverne for at eje, så er der kun sket små ændringer i begrundelserne for at leje. Ændringer er kun rigtigt signifikante for 2 af begrundelserne, nemlig 'At du ikke risikerer at tabe penge' og at boligen er nemmere at komme af med. Den første af disse kan forklares ved boligkrisen. Andre økonomiske begrundelser for at leje, som lavere boligudgifter, boligstøtte og fravær af krav om udbetaling, har ikke fået større betydning.

## Ændringer i præferencer for hustype

I Tabel 7 er vist, hvordan befolkningen er fordelt på ønsket hustype i hhv. 2008 og 2009.

**Tabel 7. Ændring af præferencer for hustype i 2008 og 2009 blandt alle og blandt de, der har ændret præferencer som følge af boligkrisen.**

	Alle			Ændrede præferencer pga. boligkrisen		
	2008 data	2009 data	Difference	2008 data	2009 data	Difference
Etageejendom.	17%	15%	-2%	32%	26%	-6%
Rækkehus/dobbelthus / tæt-lav bebyggelse	13%	14%	1%	10%	17%	7%
Nyt enfamilieshus bygget efter 1990.	16%	18%	2%	17%	20%	3%
Enfamilieshus bygget mellem 1960 og 1990.	28%	24%	-4%	27%	10%	-17%
Ældre villa eller muremsterhus fra før 1960.	14%	16%	2%	8%	10%	2%
Landejendom.	11%	12%	1%	8%	17%	9%
Andet	1,1%	1,5%	0,4%			
Ved ikke	0,8%	0,6%	-0,2%			
I alt	100%	100%	100%	100%	100%	

Der er, som forventet, kun relativt små ændringer i præferencerne for hele befolkningen. 2% færre vil bo i etageejendomme. Der er desuden sket en lidt uforklarlig ændring i fordelingen mellem de forskellige årgange af enfamiliehuse, idet en del færre end i 2008 vil bo i enfamiliehuse fra perioden 1960 til 1990.

Der er mere markante ændringer i den gruppe, der har anført, at boligkrisen har ændret deres præferencer. Her er et mere markant fald i andelen, der vil bo i etageejendomme, og en endnu større flugt fra parcelhuse opført 1960-90. En forklaring kunne være, at prisfaldet på ejerboliger har øget efterspørgslen efter huse af bedre kvalitet – enten blandt de nyere eller blandt de ældre med stil og atmosfære. Efterspørgslen efter etageboliger er måske blevet substitueret af ønsker om rækkehuse.

## Boligkrisens betydning for boligudgifterne

I undersøgelsen i august 2009 blev der spurgt om: 'Har det seneste års økonomiske krise haft betydning for boligudgifternes belastning af familiens økonomi?', og hvis ja 'Er boligudgiften så blevet en større eller mindre belastning'. Der kan være flere årsager til dette. Det kan være fordi man er flyttet til en dyrere eller billigere bolig, det kan være fordi terminsudgifterne i ejerboliger er ændret ved renteændringer eller omprioritering, eller det kan være fordi indkomsten har ændret sig, således at belastningen føles mindre.

Svarene fremgår af Tabel 8, hvor de er fordelt på hhv. 1. Boligkrisen har ingen betydning, 2. Boligkrisen har medført større boligudgiftsbelastning og 3. Boligkrisen har medført mindre udgiftsbelastning. Svarene er vist for forskellige grupper opdelt efter hhv. alder, beskæftigelsessituation, boligejerform og den målte udgiftsbelastning i 2008.

**Tabel 8. Boligkrisens betydning for boligudgifterne for forskellige grupper opdelt efter alder, beskæftigelsessituation, boligejerform 2009 og den målte udgiftsbelastning i 2008**

	Ingen betydning	Større belastning	Mindre belastning	Ved ikke	I alt
<b>Aldersgrupper</b>					
16-29 år	83%	11%	3,4%	3,0%	100%
30-44 år	88%	9%	3,5%		100%
45-59 år	92%	6%	1,3%		100%
60 - år	94%	4%	1,4%	0,6%	100%
<b>Beskæftigelsessituation</b>					
Arbejder/studerer	89%	8%	2,5%		100%
Udenfor arbejdsmarkedet	92%	5%	1,5%		100%
<b>Ejerform 2009</b>					
Ejebolig	90%	7%	2,5%	0,5%	100%
Lejebolig	90%	8%	1,3%	0,6%	100%
Andelsbolig	88%	8%	3,8%	1,3%	100%
<b>Boligudgiftsbelastning 2008</b>					
En tung byrde.	80%	17%	2,3%		100%
Noget af en byrde.	84%	12%	3,5%	0,4%	100%
Ikke noget problem.	93%	4%	2,0%	0,2%	100%
Alle	90%	7%	2,3%	0,6%	100%

For 90 pct. af befolkningen har den økonomiske krise ikke haft betydning for deres boligudgifter. Det er formentlig alle, der ikke har skiftet bolig og ikke har haft lån med variable rente i større omfang. 7 pct. har fået øgede udgifter og lidt over 2 pct. mindre.

Det er også især de unge, der ofte skifter bolig, som oftest har fået stigende boligudgifter, mens det aftager med alderen, på samme måde som mobiliteten. Det er også unge, som oftest mener de har fået en mindre boligøkonomisk belastning som en følge af krisen. Personer udenfor arbejdsmarkedet, hvoraf en del er ældre pensionister, mener i mindre grad end gennemsnittet at boligudgiftsbelastningen har ændret sig.

Der er ikke forskel på ejeres og lejeres svarfordeling. Forklaringen kan igen være, at det primært er de flyttede husstande, som har ændringer, men ændringer i udgifterne på lån betyder mindre. Andelsboligejerne har lidt oftere oplevet en reduktion af boligudgifterne end de to andre ejerformer.

Det er oftere familier med en høj boligudgiftsbelastning i 2008, der oplever en øget belastning.