

Curt Lilliegreen
Projektdirektør, Boligøkonomisk Videncenter

Bosætning og boligkøb før, under og efter COVID-19

Da COVID-19 ramte Danmark i marts 2020, stod boligmarkedet over for en uhørt udfordring. Det var ventet – og blev også hurtigt en realitet – at restriktionerne, som fulgte pandemien, ville ramme verdenshandelen og økonomierne og udløse en økonomisk krise med fald i nationalindkomst og stigende arbejdsløshed. Samtidig ville vor hverdag blive ramt på en anden måde, når begrænsningerne i vor bevægelsesfrihed og handlemuligheder tilsammen med angsten for sygdommen kom oven i den økonomiske krise. Mens vi har erfaring med at vurdere følgerne af en samfundsøkonomisk krise på boligmarkedet fra tidligere kriser, har vi ikke fortilfælde til den påvirkning, som pandemien medførte. Erfaringer med den spanske syge fra 1918 til 1920 ligger for langt tilbage i tiden, og samtidig gjaldt det, at den pandemi var mere dødelig, og at den ramte under og umiddelbart efter 1. verdenskrig.

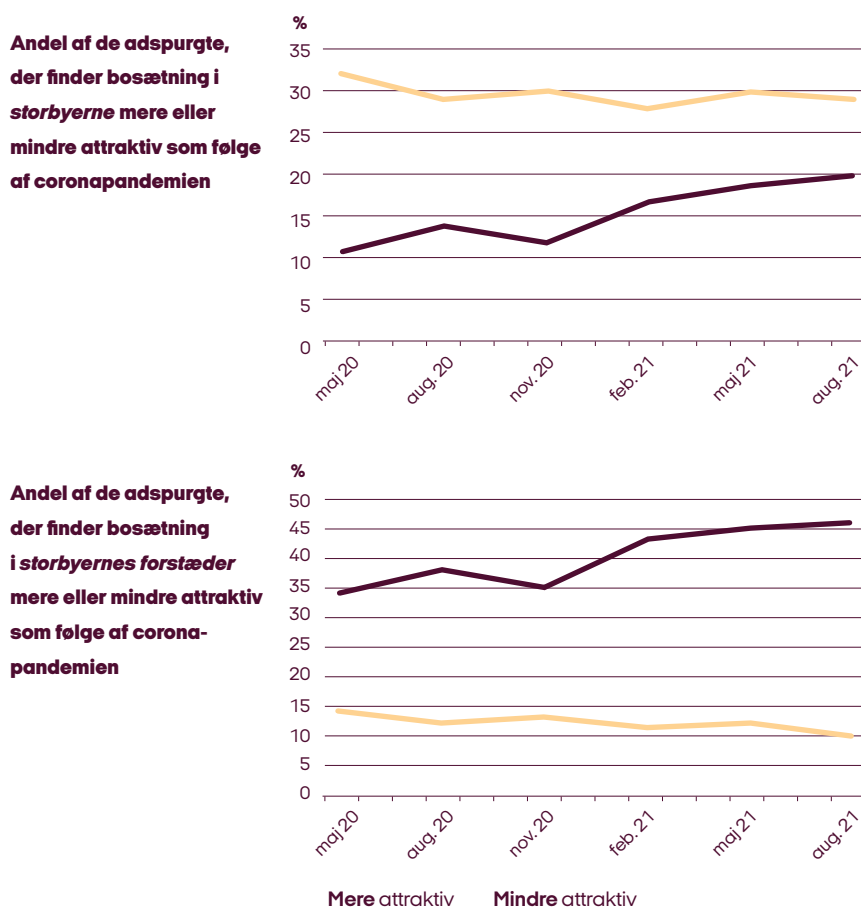
Det var ventet, at boligmarkedet ville følge samfundsøkonomien ned i en bølgedal, og i begyndelsen så dette også ud til at ville ske. Den 14. marts 2020 strammede regeringen restriktionerne ved at lukke grænserne, og den 17. marts blev det annonceret, at forsamlinger over ti personer blev forbudt, og at storcentre, restauranter m.fl. blev lukket. Den meget håndgribelige nedlukning så ud til at dæmpe interessen for at købe/sælge bolig markant, og ejendomsmæglerne meldte, at al aktivitet var ophørt. I marts 2020 faldt prisen på ejerlejligheder i Danmark med 2,1 procent i forhold til måneden før, og i Region Hovedstaden var faldet 1,8 procent. Selvom boligpriser normalt kan svinge fra måned til måned, var denne nedgang på en enkelt måned markant. Det er et fald, man normalt kun vil se i december måned, der normalt er den svage måned i ejendomsstatistikken, der har sin egen form for sæsonudsving. Antal solgte ejerlejligheder lå i marts 2020 19 procent lavere end samme måned året før.

En tro på, at landdistrikterne ville blive mere attraktive

Boligøkonomisk Videncenter har siden 2010 brugt Danmarks Statistik til fire gange om

året at gennemføre en omfattende spørgeundersøgelse til et repræsentativt udvalg af danskere. Da pandemien ramte Danmark, tilføjede videncentret en række spørgsmål til undersøgelsen med virkning fra og med maj 2020. I maj 2020 svarede respondenterne klart, at de forventede et fald i boligpriserne, og at de forventede at antallet af bolighandler ville falde. Samtidig svarede de adspurgte, at de troede, at storbyerne ville blive mindre attraktive bosættelsesmæssigt som følge af pandemien, mens forstæder, provins og landdistrikter omvendt ville blive mere attraktive [se figur 1]. Denne sidste melding var ganske klar, og den er gået igen i samtlige målinger, der er blevet gennemført hvert kvartal siden maj 2020.

Figur 1. Kilde: Boligøkonomisk Videncenter



Historisk kort boligkrise

Respondenterne i videncentrets undersøgelse ændrede nærmest øjeblikkeligt holdning til udviklingen i boligpriserne. I maj 2020 regnede 39 procent med, at priserne ville blive lavere om et år, og 3 procent regnede med, at de blev "meget lavere". I august måned regnede blot 14 procent med lavere priser, og 1 procent forventede meget lavere priser. Det blev en historisk kort boligkrise. Den varede maksimalt et kvartal.

Nedgangen i boligpriserne blev kortvarig, og i maj 2020 vendte den faktiske udvikling til en prisstigning på 2 procent for ejerlejligheder i Danmark i forhold til måneden før og 2,7 procent i Region Hovedstaden. Medvirkende til, at de akutte bekymringer forsvandt så hurtigt, har givetvis været de økonomiske hjælpepakker, som alle betydende lande gennemførte, med USA som det toneangivende med præsident Donald Trumps underskrift på The CARES Act den 27. marts 2020, en hjælpepakke på 2.200 milliarder dollars.

Frygt for nedsmeltning på aktiemarkedet

Inden den amerikanske hjælpepakke blev vedtaget, havde de finansielle markeder været ramt af uro, og den toneangivende tyske rente, den 10-årige BUND (statsobligation), var således steget fra den 9. til den 19. marts, et ildevarslende signal for boligmarkederne. Verden syntes endda at være vendt helt på hovedet, da guldet, den ellers altid sikre havn for investorer, begyndte at falde i marts 2020, fra 1.675 USD per ounce den 9. februar til 1.478 USD den 18. marts, en nedgang på 12 procent. Panikken lurede i krogene med en frygt for en gentagelse af nedsmeltningen på aktiemarkedene i oktober 2008, da Finanskrisen ramte. Med hjælpepakkerne på plads blev denne akutte bekymring lagt bag markederne, og en historisk helt atypisk udvikling begyndte at tegne sig for såvel aktiemarkeder som boligmarkeder midt under en økonomisk nedgang.

De danske realkreditrenter faldt støt, og i oktober 2020 meldte Total Kredit sig på banen med en 30-årig fast rente på 0,5 procent for lån både med og uden afdrag.

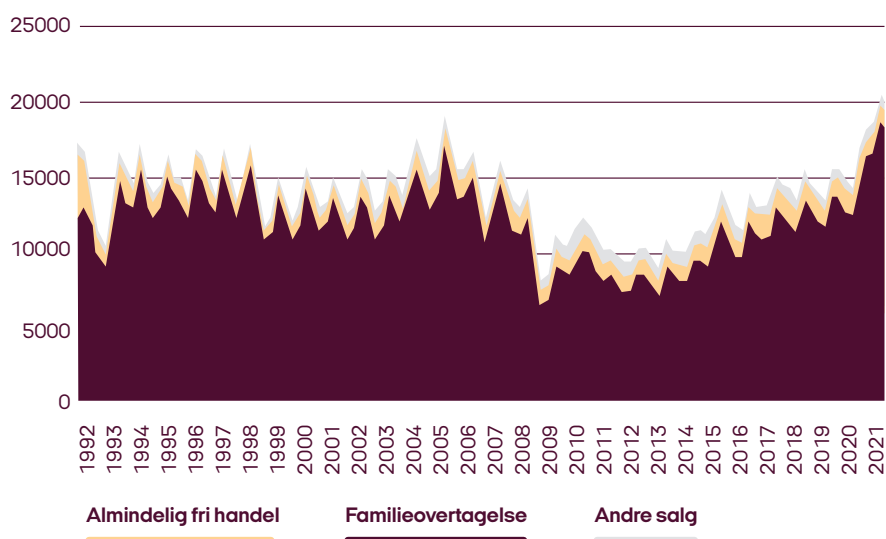
Nedlukningen stimulerer boligmarkederne

Det synes at være lidt af en nationalsport for danskerne at undersøge boligmarkedet. Da Danmark "lukkede ned", virkede det, som om danskerne fandt denne vante og trygge hobby frem med fornyet iver. Hjemsendt fra arbejde rettede man opmærksomheden mod hjemmet, og aviserne kunne siden berette om genbrugsstationer, der blev fyldt op af alle de kasserede gamle møbler, fordi der overalt blev ryddet op. Garager blev tømt, og boligerne blev fyldt med internet-købte nyanskaffelser. Ombygning og renovering tog til, så frygten for ledighed i byggefagene i stedet blev vendt til, at der var ventetid på håndværkere. Mange tog det helt store spring og købte bolig. Spærret inde i en to- eller treværel-

ses lejlighed i byen med opmærksomhedssøgende børn og kamp om pladsen ved spisebordet til at gennemføre Teams-møderne blev drømmen om at købe hus/rækkehus engang i fremtiden i 2022 eller 2023 fremrykket til 2020. Dermed faldt antallet af udbudte boliger, og det kunne kun ende i store prisstigninger, da udbuddet ramte bunden.

Det er let at tro, at det måtte være en storbybegivenhed, og at hærskarer af børnefamilier ville vende de hippe brokvarterer i København ryggen og søge ud mod parcelhuskvartererne i omegnen. Den stigende boliginteresse var imidlertid spredt ud over hele landet, ligesom det også sås i vore nabolande. En faktor bag den svulmende købsiver var renten, som nåede et rekordlavt niveau. Det indebærer, at selvom boligpriserne steg, så var det for Danmark som helhed billigere at købe hus end før pandemien. Økonomer taler om boligbyrden, der er boligudgifterne i procent af den disponible indkomst. Når renten falder, og indkomsten stiger en smule, kan boligpriserne godt stige, uden at boligbyrden stiger. Det var netop, hvad der skete, da den faste 30-årige rente nåede ned i 0,5 procent. Det betød også, at førstegangskøberne, som mange ellers forestillede sig var presset ud af markedet af høje boligpriser, tværtimod købte i større antal i 2020 end i årene før. Resultatet blev rekordstor handelsaktivitet, og niveauet fra 2005 – før den berygtede boligboble – blev overgået (se figur 2).

Figur 2: Antal bolighandler i kvartalet i Danmark, enfamiliehuse. Kilde: Statistikbanken.dk [Tabel: EJEN77]



Selvom historien om de plagede børnefamilier i den mindre lejlighed på Vesterbro, der flytter ud i de grønne omgivelser, er tilforladelig, så forklarer den ikke det boom i handler, der også ramte Syddjylland og Fyn.

Opsving under pandemien var en detalje i det store billede

Der har i medierne været meget fokus på børnefamilierne, der flytter ud af København og køber hus i omegnskommunerne. Københavns omegn er imidlertid ikke den landsdel, der oplevede den største relative vækst i antallet af handler med huse under coronaen. Ser vi på handlerne i 1. halvår 2021 og sammenholder med handlerne i 1. halvår 2019, lå Vest- og Sydsjælland i top med en fremgang på 61 procent. Den blev fulgt af Fyn med en vækst på 49 procent. Herefter kommer Nordsjælland og Syddjylland, begge med 47 procent, og så Vestjylland og Nordjylland med 43 procent. Faktisk ligger København by og Københavns omegn i bunden, hvis man ser bort fra Bornholm, med henholdsvis 32 og 37 procent.

Ser man på udviklingen i det samlede antal handler med både enfamiliehuse og ejerlejligheder tilsammen, ser man også en bred fremgang i aktiviteten spredt over hele landet.

Den brede interesse for boligkøb illustrerer, at udflytningen fra landets store byer under coronaen i virkeligheden kun er en detalje i det overordnede billede af det brede opsving

Figur 3: Stigning i antal handler med huse og ejerlejligheder tilsammen fra 1. halvår 2019 til 1. halvår 2021. Kilde: Statistiskbanken.dk [Tabel EJEN77]



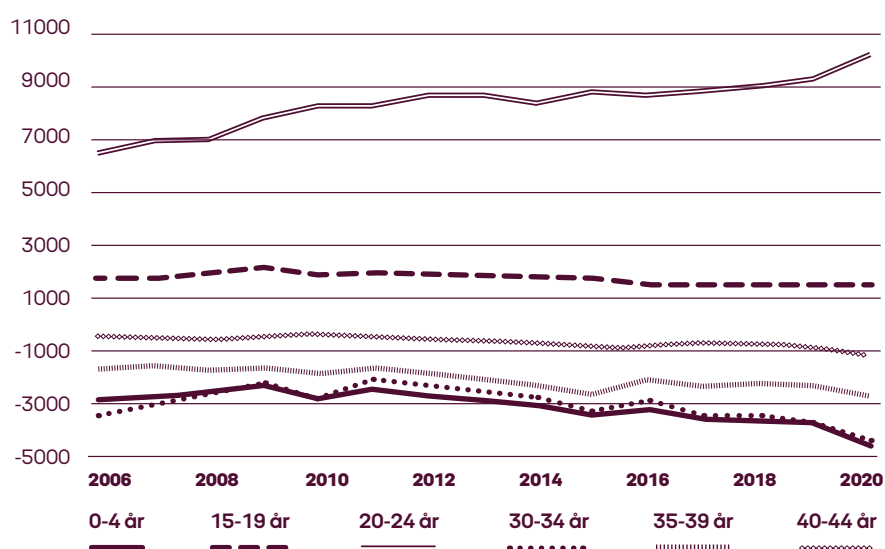
på boligmarkedet. Det er en interessant og bestemt ikke uvigtig detalje, men det er og bliver kun en detalje. Nettoudflytningen fra København steg markant fra 2019 til 2020, men Aarhus, Aalborg og Odense havde en nettotilflytning på nogenlunde samme niveau i 2020 som i 2019.

Tendensen til, at nogle aldersgrupper i større grad flytter ud af København, har været tydelig i mange år. Samtidig har det også været tydeligt, at de yngre, især de 20-24-årige, i stigende grad flytter ind til København (se figur 4). Derfor er der trods nettoudflytningen i 3. kvartal 2021 flere 20-29-årige og flere 30-39-årige i København, end der var i 3. kvartal 2020, hvor der igen var flere end i 3. kvartal 2019. Bag de begrænsede udsving i nettotilflytningen ligger altså to store modsatrettede bevægelser: en stigende indflytning af de helt unge og en stigende udflytning af de lidt ældre.

Ser man på nettoudflytningen af de 30-39-årige fra København – det typiske forældresegment – så steg nettoudflytningen især til de to dyre kommuner Gentofte og Rudersdal. Det er samtidig de to kommuner, der har det højeste absolutte antal af nettotilflyttere fra København. Ikke uinteressant var der også en øget nettoudflytning fra København til Aarhus og til de to satellitbyer Silkeborg og Skanderborg. Disse tre kommuner er alle

Figur 4: Nettotilflytning til København for udvalgte aldersgrupper 2006 - 2020.

Kilde: statistikbanken.dk [Tabel FLY77]



relativt dyre målt på kvadratmeterpriser i Jylland. Man kan derfor ikke beskrive udflytningen som en flugt fra det dyre København, det er snarere en bevægelse væk fra byens etageejendomme ud til en bred vifte af kommuner i forstæderne.

Samlet må man sige, at dette ikke indikerer noget dramatisk paradigmeskifte på boligmarkedet, hvad angår balancen mellem land og by. Hvordan harmonerer dette med, at interviewpersonerne i Boligøkonomisk Videncenters undersøgelse siger, at de tror, forstaden og provinsen bliver mere attraktiv end storbyerne? Svaret er, at det faktisk rimer ganske godt. For når man spørger disse interviewpersoner, om de vil lade deres eget boligvalg påvirke af pandemien, så er svaret nej for langt de fleste. Det er ikke usædvanligt, at adspurgte på den måde svarer forskelligt, alt efter om de taler om et abstrakt begreb som markedet som helhed, nationen eller om deres egne private forhold. Et eksempel er Danmarks Statistiks forbrugertillidsindikator. Her vil man ofte se, at interviewpersonen vurderer landets økonomiske situation negativt, men sin egen situation ret positivt. Krisen er altså naboens krise, men ikke ens egen.

Stigning i salg i forhold til udbud af boliger

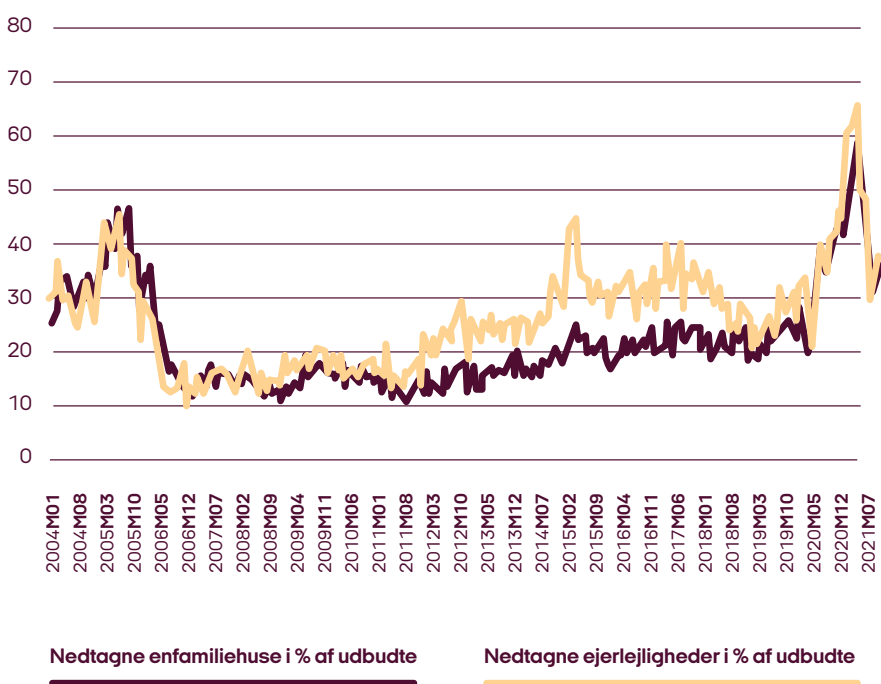
Interessen for at købe bolig var i Danmark i høj grad også rettet mod ejerlejligheder og ikke kun huse. I udlandet – f.eks. Sverige – sås det derimod, at huse havde et kraftigere opsving end ejerlejligheder. Forklaringen på, at ejerlejligheder også steg kraftigt i pris i Danmark, kan være, at København og Aarhus var langt lettere ramt af COVID-19 end f.eks. Stockholm, London eller New York. Handelsaktiviteten i Danmark udtrykker derfor mere en generel bevægelse mod en større og bedre bolig frem for en flugt ud af byen.

Stigningen i boligpriserne lokkede imidlertid ikke flere til at sætte boligen til salg. De samme faktorer, der drev folk til at søge en større bolig, har måske afholdt andre fra at sælge deres bolig og flytte. Derfor steg salget målt i forhold til antallet af udbudte boliger, og dette måltal toppede i marts 2021. Her udgjorde antallet af solgte ejerlejligheder i Region Hovedstaden 67 procent af de boliger, der var sat til salg i den måned. Den tidligere rekord var 46 procent i maj 2005. I figuren "Nedtagne boliger i % af udbudte boliger i Region Hovedstaden" kan man se den voldsomhed, hvormed et boom pludselig satte ind i markedet.

Der var således opstået et uhørt kraftigt pres på markedet, og i den sammenhæng er det naturligt, at priserne måtte give sig og stige. I løbet af foråret 2021 vendte forholdet imidlertid, og i juli 2021 lå antallet af nedtagne ejerlejligheder i regionen nede på 31 procent af udbuddetprocent af udbuddet (se figur 5), et forholdsvist normalt niveau, der har kendetegnet boligmarkedet. Det er en situation, hvor det er vanskeligt at forudsige med nogen sikkerhed, hvad der kommer til at ske på den korte bane.

Når man senere skal beskrive i historiebøgerne, hvad der skete med det danske boligmarked under corona, kan et af nøgleordene blive, at man fik en udbudskrise. Ligesom der blev mangel på håndværkere, biler, byggematerialer, chips og snart sagt alt, blev der også mangel på boliger til salg. På vej mod vinteren 2021/22 ser det ud til, at presset på boligmarkedet letter. Vi har imidlertid lært af COVID-19, at der er et element af uforudsigelighed. Derfor er det endnu i skrivende stund, oktober 2021, for tidligt at sige, at normaliteten snart er tilbage, også på boligmarkedet.

Figur 5: Nedtagne boliger i % af udbudte boliger i Region Hovedstaden. Jan. 2004 - Sept. 2021. Kilde: Finans Danmark, Boligudbudsstatistikken



COVID-19-effekten bidrager til diskussion om "generationstyveri"

I takt med at boligpriserne steg med uventet styrke, opstod der en diskussion om, hvorvidt boligpriserne steg for kraftigt. Dette blev i medierne til en diskussion om en "bolig-boble", selvom både Nationalbanken og de økonomiske vismænd på hver deres egne matematiske modeller kunne konstatere, at der ikke var antydning af bobletendenser i

prisudviklingen. Diskussionen blev her præget af, at politikere og avisdebattører tilsyneladende opfattede store prisstigninger og/eller høje boligpriser som ensbetydende med en "boble", hvad det på ingen måde er i økonomisk teori.

Det blev ikke bedre af, at diskussionen i offentligheden om det kortsigtede begreb "bobler" blev sammenblandet med en diskussion af, om de høje priser skævvred balancerne i økonomien. Her vil det være relevant både at se på den langsigtede balance mellem land og by, mellem ejere og lejere samt balancen mellem ung og gammel. Dette er relevante dagsordener, men de vedrører helt andre forhold end "bobledannelser", og løsningen på problemerne er forskellige.

"Det blev en historisk kort boligkrise. Den varede maksimalt et kvartal." [s. 91]

Debatten om disse økonomiske forhold kan virke forvirret, men det er økonomernes opgave at forsøge at kaste lys over, hvad der er op og ned, ved at fremlægge data til belysning af udviklingen.

De fleste økonomer vil ty til såkaldt makroprudentiel regulering, hvis man skal tæmme kortsigtede udsving i boligpriserne. Det udtryk dækker regulering af adgangen til lån. Forslag fra Det Systemiske Risikoråd i juni 2021 gik netop på en sådan regulering med særligt fokus på begrænsning af adgangen til de afdragsfrie lån. De økonomiske vismænd afviste imidlertid både i forårs- og efterårsrapporterne 2021, at der var behov for et sådant indgreb, og den danske regering valgte – ligesom regeringerne i andre lande – at se tiden an og afviste i september 2021 at foretage noget indgreb.

Man bør ikke overdramatisere uenigheden mellem de forskellige parter om nødvendigheden af et indgreb, men det er et af de forhold, det vil være naturligt at evaluere på, når vi en dag har lagt pandemien bag os.

En strammere makroprudentiel regulering har tilbøjelighed til at ramme førstegangskøbere, unge og lavindkomstfamilier mere end de ældre boligejere, fordi førstegangskøbere og unge er nødsaget til at optage maksimalt med lån for at komme ind på ejerboligmarkedet. Strammere låneadgang rammer derfor de svagere købergrupper, og de kompenseres ikke af et mindre fald i boligpriserne. Skulle et fald i boligpriserne kunne opveje den vanskeligere låneadgang, skulle dette prisfald være temmelig omfattende. Et omfattende prisfald ville true både den finansielle stabilitet og det økonomiske opsving, og det er der ingen, der har en interesse i.

De gængse økonomiske modeller er ikke i stand til at gennemregne konsekvensen af makroprudentielle tiltag. Disse er alt for specifikke i natur og målgruppe til, at de kan indgå i de kendte makroøkonomiske modeller. Dette er ikke et specielt dansk problem, men gælder helt generelt. Boligøkonomisk Videncenter har tidligere drøftet dette med IMF, når organisationen har været på landebesøg i Danmark, og når videncentret har besøgt IMF i Washington. Det er et område, hvor det vil være naturligt at metodeudvikle i fremtiden.

Såfremt diskussionen om det såkaldte generationstyveri havde bidraget til en strammere makroprudentiel regulering, kunne den paradoksalt nok have ramt den unge generation, hvis interesser debattørerne netop forsøgte at varetage. Det ville være værdifuldt for debatten, og aktørernes forståelse af et eventuelt indgreb, om man var i stand til at gennemregne konsekvenserne modelbaseret.

Et kritisk blik på mediernes dækning af boligmarkedet under corona

Diskussionen om boligmarkedet i 2020-2021 må i bedste fald kaldes uafsluttet. Da diskussionen vedrører fundamentale samfundsinteresser, vil emnerne med sikkerhed blive genbesøgt i de næste år. Samtidig bliver debattørerne nødsaget til at forholde sig til det faktum, at der rent faktisk var flere førstegangskøbere i 2020 end i årene før. Evidensen peger således på en helt anden udvikling end den, der typisk har været fremme i den offentlige debat. Danmarks Statistik fremlagde i juni 2021 en særkørsel, hvor de påviste, at antallet af førstegangskøbere var steget fra 50.650 i 2015 til 63.639 i 2020, en stigning på 26 procent. Alene fra 2019 til 2020 steg antallet af førstegangskøbere med 19 procent.

Danmarks Statistik påviste samtidig, at København er en af de kommuner, der har landets yngste førstegangskøbere med et snit på 32,7 år. De andre store byer som Aarhus og Odense ligger ligeledes i bund aldersmæssigt med henholdsvis 33,1 år og 32,6 år. I den anden ende af skalaen ligger landkommuner, hvor øerne har de absolut ældste førstegangskøbere med en gennemsnitsalder på 45-50 år.

Det er her på sin plads at kaste et kritisk blik på mediernes indsats og spørge, om dækningen af boligmarkedet har været for fokuseret på København.

Det er dog paradoksalt, at boligpriserne stiger markant, når der er økonomisk krise. Imidlertid opstod coronakrisen på et tidspunkt, der ikke kan sammenlignes med det normale forløb forud for et sammenbrud af boligmarkedet. Sammenligner man tiden op til udbruddet af corona med tiden før Finanskrisen, er der væsentlige forskelle på boligmarkedet.

I tiden før Finanskrisen i 2008 var der en kraftig vækst i nettoudlån fra den finansielle sektor til boligområdet, således at husholdningerne gældsatte sig. Samtidig steg boligbyrden til et højt niveau, hvilket gjorde husholdningerne sårbare i tilfælde af rentestigninger eller tab af indkomst. I tiden op til corona-udbruddet var stigningen i nettoudlånet derimod afdæmpet. Samtidig lå boligbyrden lavt efter flere år med faldende rente. Boligmarkedets udgangssituation var derfor langt bedre i marts 2021 end i oktober 2008. Det var baggrunden for, at selvom økonomerne forventede et voldsomt dyk i nationalindkomsten, så regnede man med et relativt beskedent fald i boligpriserne på 8-10 procent. Det dyk kom aldrig, men selvom et dyk på 10 procent kan lyde voldsomt, og i bagklogskabens lys helt skævt, så er det for intet at regne i sammenligning med prisfaldet efter Finanskrisen. Ejerlejlighedspriserne faldt med knap 30 procent i Danmark som helhed fra toppunktet i 3. kvartal 2006 til 1. kvartal 2009.

I efteråret 2021 blev diskussionen om det påståede "generationstyveri" mere operationel, da regeringen fremlagde forslag til at opføre yderligere 22.000 almene boliger, heraf 70 procent i København, over de næste 15 år, samt 4.000 studieboliger for at tilgodese de svage grupper, der var kommet under pres på boligmarkedet. Samtidig fremlagde Enhedslisten ideer om at kopiere Wiens model for betalbare kommunale boliger. Pandemien og dens effekt på boligpriserne har givetvis bidraget til at rykke boligmarkedet op på den politiske agenda, men diskussionen om især det københavnske boligmarked havde på det tidspunkt pågået i flere år, jf. diskussionerne om valuarvurderinger og boligreguleringslovens § 5.2.

Det lærte vi af COVID-19

Coronapandemien demonstrerede i første omgang betydningen af hurtighed i den politiske indsats, når de finansielle markeder rystes af en krise. Mens man nok greb ind for sent ved Finanskrisen i oktober 2008, skred regeringer og centralbanker til en anderledes hurtig og koordineret indsats denne gang.

Dernæst har udviklingen vist betydningen af og styrken i forbrugernes præferencer. Det har vist sig på flere måder. Den dramatiske opblussen af internethandel. Forbrugernes fokus på det nære og trygge: hjemmet. Med det deraf følgende markante opsving i boligmarkedets priser.

Vi har også indset sårbarheden i vore lange forsyningskæder, og hvor let logistikken kan blive udfordret og mangelsituationer opstå. Dette er en helt anden form for lære end den, vi høstede efter Finanskrisen. På sæt og vis minder den mere om lærestykkerne efter oliekriserne i 1973 og 1979.

I de kommende år skal vi prøve at blive klogere på, hvad der skete med verdensøkonomien og dens delmarkeder under corona. Én lære er helt klar for økonomer allerede nu: Vi har brug for hurtigere data til at overvåge udviklingen. Under corona så vi for alvor, hvordan eksperimentel statistik vandt ind. Vi har brug for data på daglig basis. Det hører fortiden til at vente i månedsvis på endelige data. Vi fik værdifulde data fra mobiltelefoner, der kunne fortælle os alt om, hvor effektive restriktionerne var til at begrænse bevægelser i *real time*. Det vil med sikkerhed blive et område, der skal arbejdes videre med i den kommende tid.

Begrebsforklaring

Boligbyrden

er boligkøberens udgift ved at eje en bolig i det første år efter købet opgjort i procent af den disponible indkomst. Boligbyrden inkluderer renter, bidrag og afdrag på boliglån samt boligskatte i form af grundskyld og ejendomsværdiskat. Der er ikke én fælles definition af, hvilken type bolig og husstand man skal anvende for at opgøre boligbyrden.

Når Det Økonomiske Råd regner på boligbyrden i sin seneste rapport, regnes der på det gennemsnitlige danske parcelhus på 140 kvadratmeter samt den gennemsnitlige husstandsindkomst for hele landet. Endvidere regnes der på en ejerlejlighed i København på 78 kvadratmeter, og den gennemsnitlige husstandsindkomst for Landsdel København by. I begge tilfælde antager rådet, at der er optaget 30-årige fastforrentede lån med afdrag. Dette er nogle konkrete valg, Det Økonomiske Råd har taget.

Boligøkonomisk Videncenter regner derimod på mange forskellige kombinationer af ejerboligtyper og husstandstyper (singler såvel som par) med forskellige stillinger og uddannelser, men hvor indkomsten afspejler den typiske indkomst for den pågældende stilling for personer i begyndelsen af 30'erne.

Nedtagne boliger

er antallet af boliger, der er taget af internettet i en periode. De fjernes, enten fordi de bliver solgt, eller fordi ejeren fortryder eller opgiver salget. Nedtagne boliger er et begreb i den såkaldte Boligudbudsstatistik fra Finans Danmark og er ikke direkte sammenlignelig med udviklingen i antal bolighandler.

Makroprudentiel regulering

er et begreb, der dækker myndighedernes regulering af adgangen til lån.

Volatilitet

er et mål for prisvariationen over tid på varemarkedet eller variationen i kurser og renter på de finansielle markeder.