

# Boligmarkedet

DANSKERNES FORVENTNINGER

2. KVARTAL 2024



# INDHOLD

<b>SAMMENFATNING .....</b>	<b>1</b>
<b>UNDERSØGELSEN OG RESPONDENTERNE.....</b>	<b>2</b>
<b>RESPONDENTERNES FORVENTNINGER.....</b>	<b>3</b>
<b>MEKANISMER BAG FORVENTNINGSDANNELSEN .....</b>	<b>6</b>
PRISUDVIKLINGEN .....	6
RENTEN .....	7
DANMARKS ØKONOMI .....	7
ENERGIPRISER .....	8
POLITISKE INITIATIVER OG UDTALELSER .....	8
BREVE, ANNONCER OG UDTALELSER.....	9
<b>DANSKERNE PÅ BOLIGMARKEDET.....</b>	<b>11</b>
FLYTTEOVERVEJELSER.....	12
FØRSTEGANGSKØBERE .....	13
YNGRE BOLIGEJERE .....	17
<b>APPENDIKS: TABELLER .....</b>	<b>18</b>



# SAMMENFATNING

Boligøkonomisk Videncenter fik gennemført sin 54. forventningsundersøgelse i perioden 25. april til 20. maj 2024.

Danskernes forventninger til prisudviklingen på boligmarkedet er fortsat med at stige, efter at de ramte bunden i november 2022 som følge af rentestigninger og observerede prisfald.

Nu er forventningerne til prisudviklingen i løbet af det kommende år på niveau med optimismen i markedet umiddelbart før pandemien ramte, mens forventningerne til prisudviklingen i løbet af de kommende 5 år er tilbage i det niveau der gjorde sig gældende i 2017, da optimismen på boligmarkedet var størst.

Dog er der den forskel fra tiden før corona, at forventningerne i nogen grad er blevet opdelt efter alder. De unge er mere tilbøjelige til at forvente prisstigninger end dengang, mens de ældre stadig har lavere prisstigninger.

Endnu engang er renten med til at forklare forventningerne. Denne gang blot med modsat fortegn. Danskere, som tænker på renteutviklingen i forbindelse med deres prisforventninger, har højere forventninger til prisudviklingen, end dem som ikke gør. Samtidigt er de danskere, som tænker over, hvad der rører sig indenfor politik, mere tilbøjelige til at forvente prisstigninger end andre er. Hvilken politisk udvikling, disse respondenter tænker på, kan undersøgelsen dog ikke svare på.

Samtidigt med at prisforventningerne er steget er også andelen af danskere, der søger på boliger og som overvejer bolighandel fulgt med. Andelen af voksne danskere som søger på boliger i aviser eller på internettet er i maj 2024 meget høj – 41%. Andelen som overvejer en bolighandel, er derimod vendt tilbage til det niveau, der i gennemsnit har gjort sig gældende i løbet af de seneste 14 år, efter at have været lavt i tiden omkring starten af 2023.

Blandt én gruppe, ser vi dog alligevel en ekstraordinært høj forekomst af handelsovervejelser. Det er det udsnit af befolkningen, som endnu ikke ejer en ejerbolig. De overvejer i højere grad end normalt, om de skal købe en bolig indenfor de kommende 1-2 år. Årsager hertil er blandt andet en stigende frygt for, at priserne vil stikke af, hvis man ikke får en fod indenfor på ejerboligmarkedet, samt en tro på, at ejerboligen vil stige i værdi efter man har købt den.

De yngste af boligejerne, som bor i de boliger, der typisk købes af førstegangskøberne, er dog ikke mere tilbøjelige til at ville opgradere til en større eller bedre bolig, end de hidtil har været. Dermed vil den øgede efterspørgsel efter begynder-ejerboliger ikke blive matchet af et tilsvarende øget udbud. Det kan i den kommende tid medføre et lidt større opadgående prispres på de mindre boliger, end hvad der ellers ville gælde.

Notatet er udarbejdet af cand.oecon. Michael Harboe Møller.

# UNDERSØGELSEN OG RESPONDENTERNE

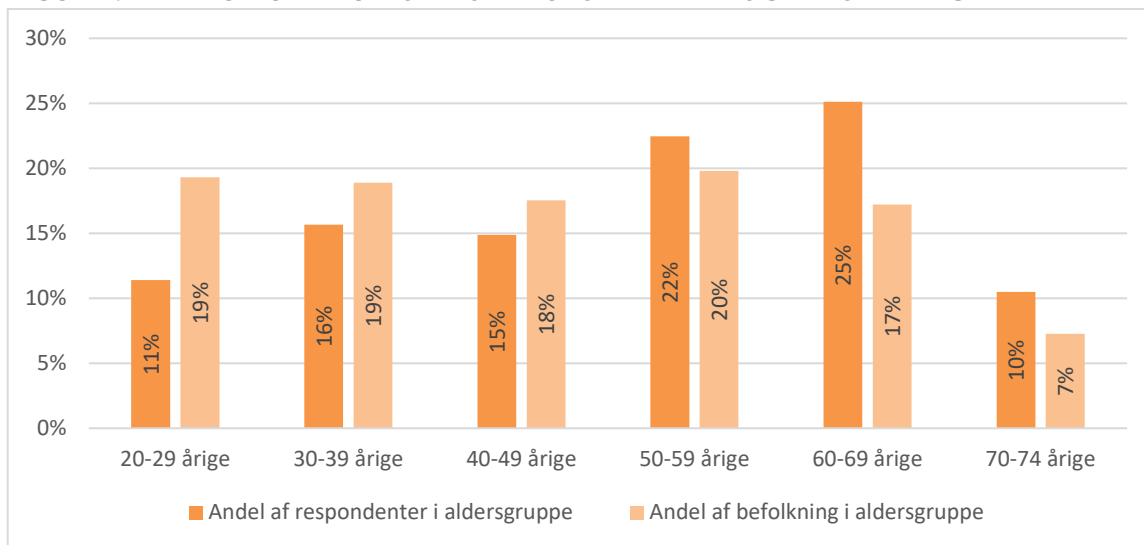
Boligøkonomisk Videncenters 54. forventningsundersøgelse er gennemført i forbindelse med Danmarks Statistiks omnibusundersøgelser i perioden 25. april til 20. maj 2024. Undersøgelsen kortlægger voksne danskeres forventninger og forhold til boligmarkedet og ligger i forlængelse af de tidligere undersøgelser, startende fra februar 2010. Dermed er det muligt at følge forventningsdannelsen over tid.

Til undersøgelsen er der udvalgt et repræsentativt udsnit af Danmarks befolkning mellem 20 og 74 år på i alt 2.443 individer. Heraf har 868 besvaret alle de spørgsmål, de er forsøgt stillet, mens yderligere 44 har givet en delvis besvarelse.

Figur 1 sammenholder aldersdistributionen for respondenter, som har svaret på alle de spørgsmål, de er blevet stillet, med Danmarks befolkning mellem 20 og 74 år. Det ses, at unge er underrepræsenterede i undersøgelsen, mens ældre er overrepræsenterede.

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

FIGUR 1: ALDERSDISTRIBUTION FOR RESPONDENTER OG BEFOLKNING

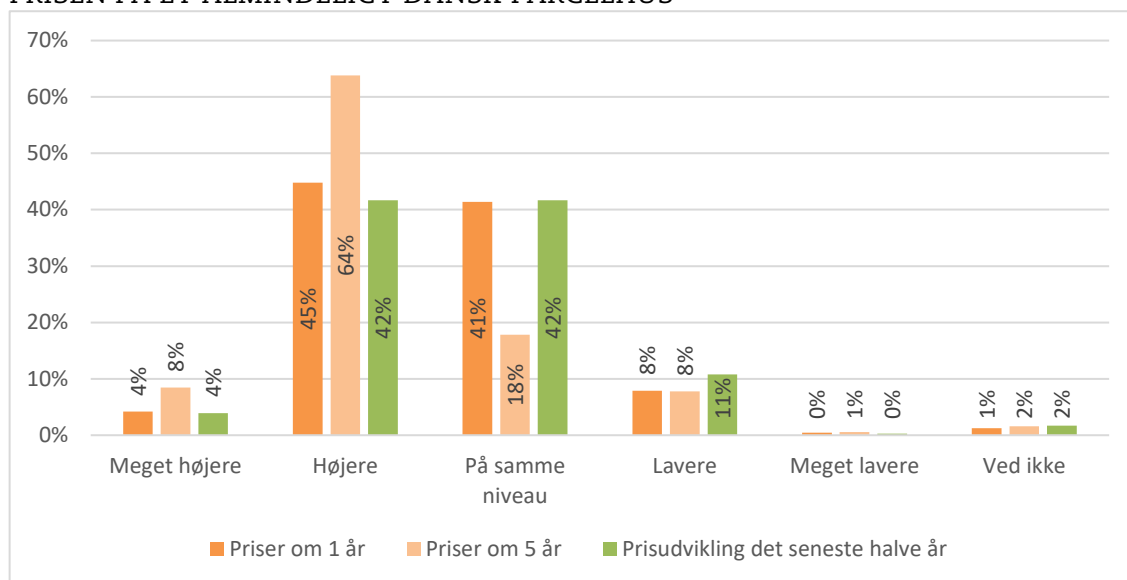


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse LIV og Statistikbankens tabel FOLK2

# RESPONDENTERNES FORVENTNINGER

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

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



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

På ét års sigt forventer 49% af danskere, at priserne på danske parcelhuse vil stige. 8% forventer at priserne vil falde. Dermed har den gennemsnitlige dansker en forventning om, at prisen vil stige i løbet af det kommende år, men den typiske dansker – medianen – forventer at priserne vil ligge stille.

På længere sigt er der større enighed om, at priserne skal op. Spørger man danskerne, hvad der sker med priserne i løbet af de kommende 5 år, er det 72% der tror, at priserne vil stige, mens 8% tror at de vil falde.

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

Konkret beregnes nettotallet ved at vægte forventninger om meget højere priser med 100 point, forventninger om højere priser med 50 point, forventninger om lavere priser med -50 point og forventninger om meget lavere priser med -100 point. Respondenter, som forventer uændrede priser, eller som ikke har nogen holdning til, hvad priserne bliver, tilskrives ingen point. Dog indgår de i

beregningen af nettotallet, som er det gennemsnitlige antal point pr. respondent.

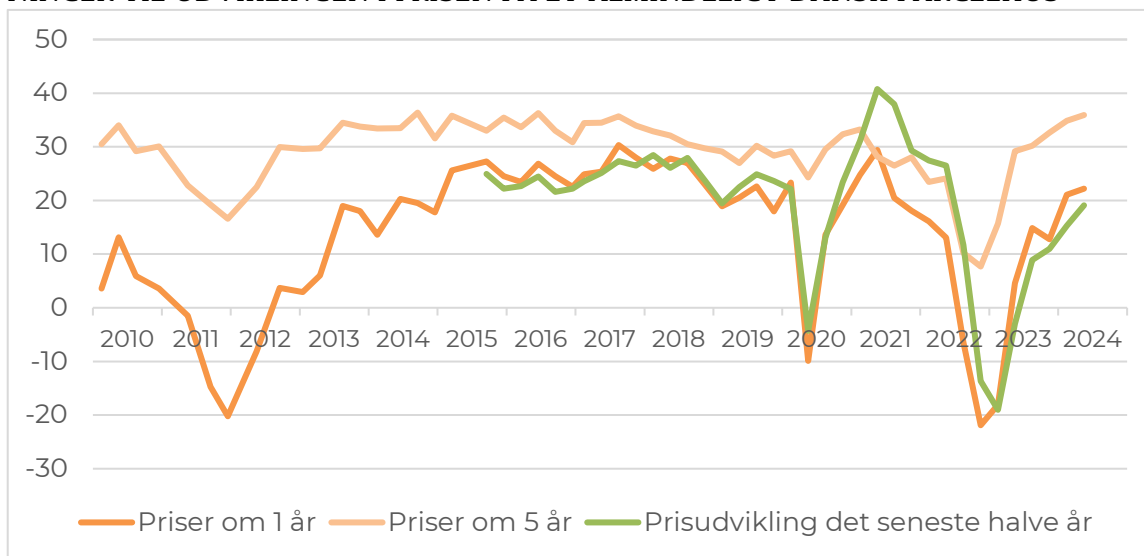
Af nettotallet ses, at forventningerne til prisudviklingen på et års sigt i en år-række fra midt-2013 til februar 2020 har holdt sig positive, og i et forholdsvis stabilt leje. Det er også i dette leje, forventningerne kan findes i maj 2024.

De positive forventninger er blevet forstyrret af 3 udefrakommende chok igennem de 13 år, undersøgelserne er blevet gennemført i. Først i forbindelse med statsgældskrisen, som en efterreaktion på finanskrisen. Siden i forbindelse med coronapandemiens indtog i Danmark, som kortvarigt gjorde forventningerne negative i undersøgelsen fra maj 2020. Senest har forventningerne været markant negative i forbindelse med det inflationschok, der fulgte dels af nedbruddet af forsyningskæder under pandemien, dels af Ruslands invasion af Ukraine, og som medførte stigende renter.

Når nettotallet for forventninger på et års sigt nu igen er positivt, er det udtryk for, at den gennemsnitlige dansker regner med, at bunden er nået for boligpriserne, og at inflationschokket, med dets afledte virkninger på boligmarkedet, har været en midlertidig forstyrrelse.

At påvirkningen på boligmarkedet ville blive midlertidigt, har ellers ikke stået klart for danskerne fra starten af. Når det drejer sig om prisudviklingen på 5 års sigt, skal der normalt meget til at rokke ved danskernes forventninger, men det skete alligevel i sidste halvdel af 2022, hvor nettotallet for forventninger til huspriserne 5 år ude i fremtiden styrteddykkede. Det kan ses som udtryk for, at en stor del af Danskerne forventede en langvarig nedtur for ejerboligmarkedet. I maj 2024 er forventningerne til priserne om 5 år blandt de højeste, vi har observeret.

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 - LIV, spørgsmål A1, A10 og A11

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



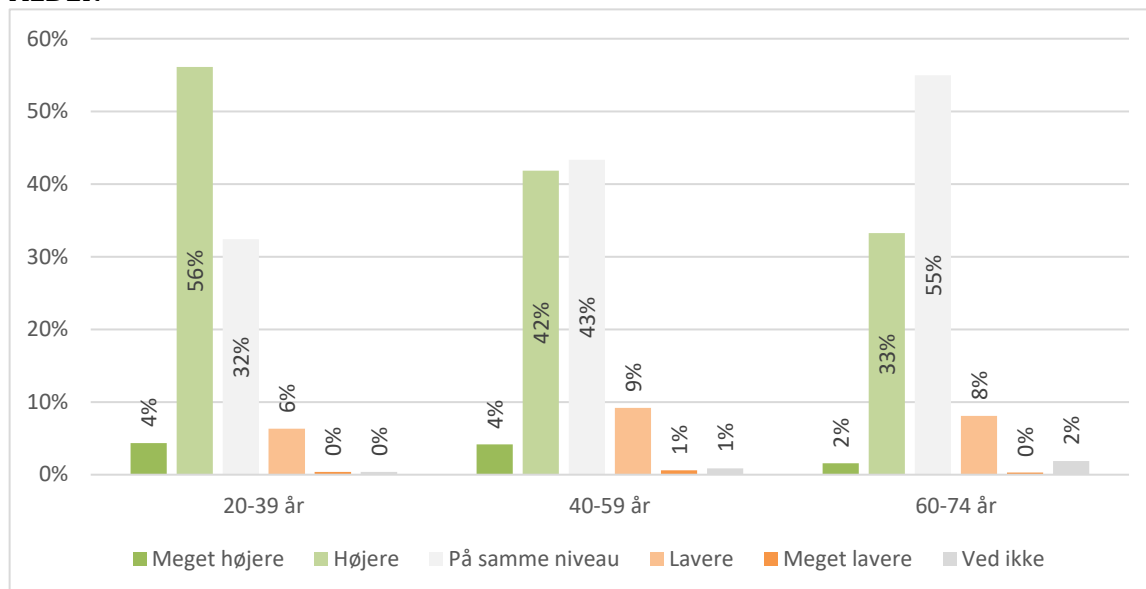
Et bemærkelsesværdigt forhold, når man betragter nettotallene, er det nære sammenfald mellem danskernes forventninger til det kommende års prisudvikling, og deres indtryk af hvad der er sket med priserne i det forløbne halve år. Det skal tages som udtryk for, at danskerne generelt forventer at priserne vil udvikle sig videre i den retning, priserne allerede har. Der gælder dog undtagelser herfra, når andre forhold taler imod det. Derfor har de to kurver adskilt sig fra hinanden gennem de seneste turbulente år. Det illustrerer at danskernes er i stand til at reflektere dybere over mekanismerne bag prisdannelsen på boligmarkedet. Igennem de seneste runder, har de to kurver nærmet sig hinanden igen. Det kan tages som udtryk for, at der er mere ro omkring boligmarkedet.

En anden bemærkelsesværdig udvikling gennem det senest år er, at der i stigende grad er forskel i forventningerne, alt efter hvor gamle de adspurgte er. Forventningerne blandt de ældste af danskerne begyndte at falde i august 2021, og allerede i maj 2022 forventede den typiske dansker over 50 år, at priserne ville stå i stampe, mens de yngste blandt respondenterne stadig forventede, at priserne ville fortsætte opad med samme fart, som de havde forventet under hele opturen i årene før pandemien.

Siden har også de yngste danske modereret deres forventninger, og i november 2022 og februar 2023 var forventninger om prisfald mere udbredte end forventninger om prisstigninger i alle aldersgrupper.

Siden da, er forventningerne igen steget for alle aldersgrupper. De yngste var først til at begynde at forvente prisstigninger. I maj 2024 forventer alle aldersgrupper, at priserne skal opad. Men der er, som det ses i figur 4, stadig stor forskel i forventningerne.

FIGUR 4: FORVENTNINGER TIL PRISERNE PÅ DANSKE PARCELHUSE OM ET ÅR EFTER ALDER

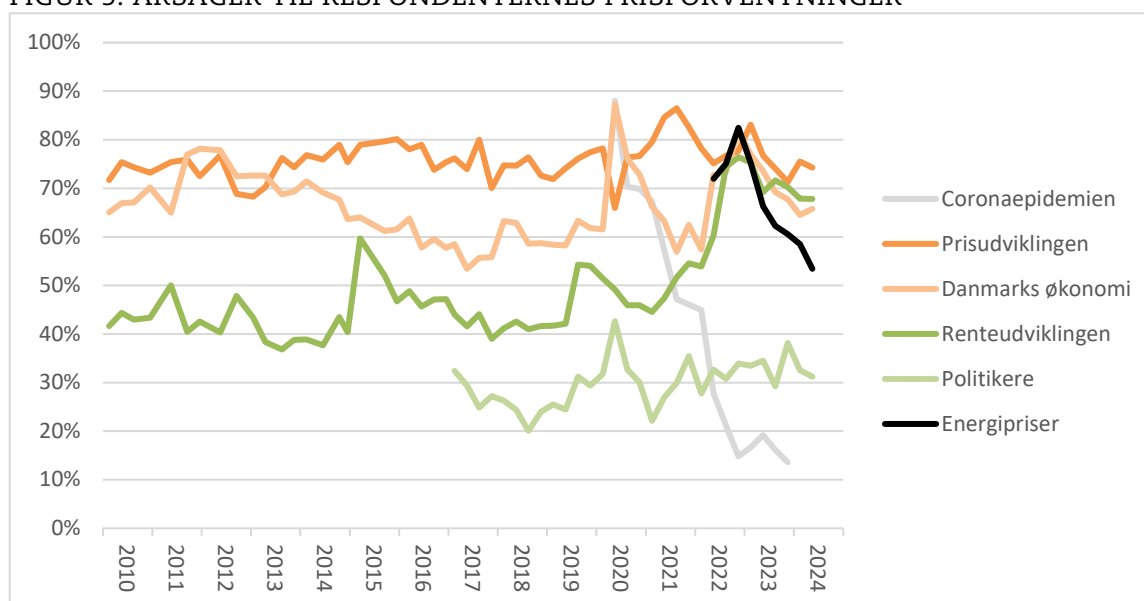


Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser LIV, spørgsmål A1

# MEKANISMER BAG FORVENTNINGSDAN- NELSEN

Ved hver forventningsundersøgelse spørges respondenterne, om hvilke faktorer der har spillet en rolle i forhold til deres forventninger. Det sker i form af en række spørgsmål formuleret som "Da du sagde, at boligpriserne ville blive [x] i løbet af de næste 12 måneder, tænkte du da på [y]?". Figur 5 og figur 6 illustrerer andelen af respondenter, som har svaret ja til hvert af disse spørgsmål. Den helt præcise formulering af hvert af spørgsmålene kan findes i tabelbilaget i slutningen af notatet.

FIGUR 5: ÅRSAGER TIL RESPONDENTERNES PRISFORVENTNINGER



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser I - LIV, spørgsmål A9.cov, A2, A3, A4, A9.1, A9cov og A9enr

## PRISUDVIKLINGEN

Prisudviklingen i løbet af det seneste halve år op til spørgetidspunktet har i de fleste af vores undersøgelser været det forhold, som flest respondenter svarede ja til at have overvejet i forbindelse med deres forventninger til fremtidens boligpriser. Prisudviklingen er indtil videre kun blevet overgået af andre tanker kortvarigt i forbindelse med uforudsete hændelser i forholdsvis stor skala. Navnlige i forbindelse med statsgældskrisens, begyndelsen på coronapandemien og senest inflationschokket.

Samtidigt har det også været det forhold, hvor vi har kunnet finde den klareste sammenhæng mellem hvorvidt respondenter havde tænkt over forholdet, og hvad deres forventninger endte med at være. Tanker om det seneste halve års prisudvikling har for det meste været forbundet med væsentligt højere forventninger til fremtiden. Undtagelsen herfra er situationer, hvor danskerne er af

det indtryk, at priserne er faldet i den seneste tid. Her har der også været en stærk sammenhæng. Den har blot været negativ.

I figur 7 har vi, ved hjælp af en logistisk regression, udledt den teoretiske sammenhæng mellem tanker og forventninger, som optimerer sandsynligheden for at trække den stikprøve, vi har fået ved den seneste undersøgelse. Det er vores bedste bud på, hvordan den enkelte faktor, som respondenterne har tænkt på påvirker forventningerne. Heraf ses, at de som tænker over, hvordan det er gået med priserne i den seneste tid, ligesom det normalt gælder, når danskerne har opfattelsen af, at priserne er i en positiv stime, er mere tilbøjelige til at forvente prisstigninger i fremtiden, end dem, som ikke har tænkt over, hvordan priserne har udviklet sig det seneste halve år. Denne gang ikke i et sådant omfang, at det som enkeltstående observation ville være statistisk signifikant, men idet resultatet peger i samme retning, som vi kender fra tidligere undersøgelser, er det alligevel sikkert at konkludere, at der er et element af såkaldte adaptive forventninger til stede. Altså at man forventer stigende priser i fremtiden, fordi man har set priserne stige i den nærmeste fortid.

## **RENTEN**

Der stikker dog mere bag forventningerne til fremtidens prisudvikling end en ren fremskrivning af det momentum, som priserne har haft på det seneste. En forklaring, der virkelig har rørt på sig i de seneste år, er renteudviklingen. I november 2022 blev der sat rekord, da hele 76% af danskerne tænkte over hvordan udviklingen i renterne ville påvirke huspriserne. I maj 2024 er andelen, der har tænkt over renternes udvikling i forbindelse med deres prisforventninger, faldet til 68%, hvilket dog stadig er højt i forhold til de 49%, der er gennemsnittet på tværs af alle spørgerunder siden 2010.

Igennem det meste af perioden, hvor flere end normalt har tænkt over renten, har det været forbundet med lavere forventninger til boligpriserne. I maj 2024 er det dog vendt på hovedet. Dem som tænker på renteudviklingen har nu højere forventninger til de fremtidige boligpriser, end dem som ikke gør.

At renten nu påvirker befolkningens forventninger til boligpriserne i opadgående retning, skal ses i lyset af, at udviklingen i renterne er vendt efter at de toppede i 2. halvdel af 2023, og altså i tiden op til spørgetidspunktet har været faldende.

## **DANMARKS ØKONOMI**

Danskerne tænker generelt mest på økonomien, når det ikke går alt for godt. Det er i det lys, man skal se, at andelen, der tænker på Danmarks økonomiske situation, når de udtaler sig om boligprisudviklingen, er faldet til 68%. Det passer med, at Danmarks Statistiks forbrugertillidsindikator nærmer sig nul efter af have været stærkt negativ i sidste del af 2022 og starten af 2023 (se statistikbanken.dk/FORV1).

Der er ikke nogen statistisk signifikant sammenhæng mellem det at tænke på Danmarks økonomiske situation i forbindelse med sine prisforventninger, og

så hvad prisforventningerne ender med at være, når vi ser på tværs af befolkningen, hvilket ses ved, at konfidensintervallet (den orange bjælke) i figur 7 krydser hen over 1.

## ENERGIPRISER

Efter Ruslands invasion af Ukraine har vi indført en ny svarmulighed, når vi spørger danskerne, hvad der ligger bag deres prisforventninger. Energipriserne fyldte mest i forhold til den forventede boligprisudvikling, da vi spurgte i november 2022 og februar 2023. Dengang tenderede de respondenter, som havde tænkt på udviklingen i energipriserne mod at forvente lavere boligpriser.

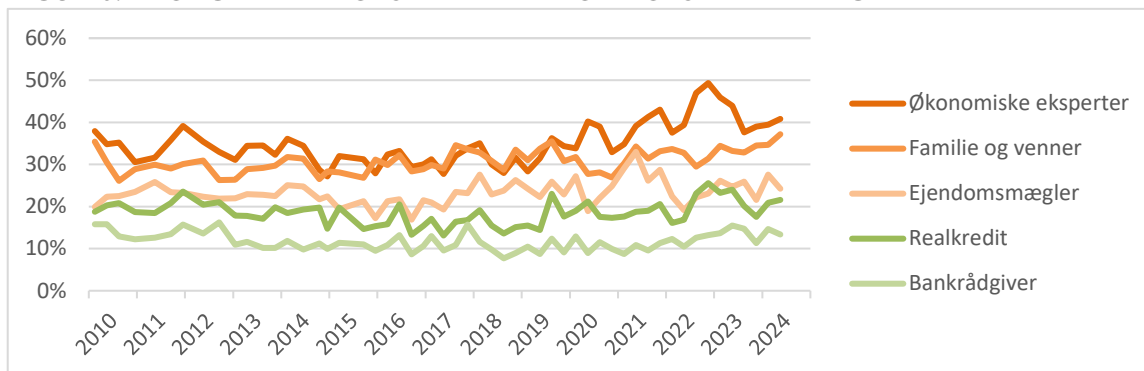
Siden er andelen af danskerne, der tænker på udviklingen i energipriserne, faldet til 53%.

Hvor det tidligere har været forbundet med lavere forventninger til huspriserne, når en respondent tænkte over prisudviklingen på energi, er sammenhængen vendt. De som tænker over, hvordan energipriserne påvirker boligpriserne, har nu lidt højere husprisforventninger, end dem, som ikke gør. Som enkeltstående observation er resultatet ikke statistisk signifikant, hvilket ses ved at konfidensintervallet (den orange bjælke) i figur 7 krydser hen over 1. Idet fortegnet på estimatet er det samme, som det har været i de 4 forudgående undersøgelser, må det dog alligevel konstateres at udviklingen i energipriser bidrager til at forklare de positive forventninger til boligprisernes udvikling, om end i begrænset omfang. I lyset af, at energipriserne i første del af 2024 har været lavere end den tilsvarende tid året før, er det da også forventeligt.

## POLITISKE INITIATIVER OG UDTALELSER

Endnu et forhold, som vores logistiske regression peger i retning af, påvirker danskerne i retning af at forvente stigende priser, er politik. 33% af danskerne tænker over politiske initiativer og udtalelser, når de udtaler sig om boligprisernes fremtid, og disse 33% har højere forventninger end hvad tilsvarende respondenter har, når de ikke tænker på politik. Hvilken konkret politisk udvikling, respondenterne har i tankerne, kan undersøgelsen dog ikke afdække.

FIGUR 6: ÅRSAGER TIL RESPONDENTERNES PRISFORVENTNINGER



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

## BREVE, ANNONCER OG UDTALELSER

Figur 6 viser i hvilket omfang danskerne har taget udsagn fra forskellige aktører til sig.

Spørgemåden er den samme som i figur 5. “Da du sagde, at boligpriserne ville blive [x] i løbet af de næste 12 måneder, tænkte du da på [y]?”

Generelt gælder, at jo flere forskellige, man har hørt budskaber fra, des højere forventninger har man. Især dem som har talt med familie, venner og bekendte om boligmarkedet har højere forventninger end dem, som ikke har. Det samme gælder – om end i mindre omfang – for dem, som har lyttet til økonomiske eksperter.

Det behøver dog ikke nødvendigvis at betyde, at de budskaber, man har hørt, peger i retning af stigende priser. En anden mulig forklaring er, at man har sat sig i en position, hvor man kan modtage budskaberne, som en indirekte følge af, ens forventninger. Man vil oftere tale om boliger, eller søge professionel vejledning, hvis man overvejer at købe en. Og man vil oftere overveje at købe en, hvis man forventer, at økonomien i at gøre det er fornuftig, hvad den oftere vil være, når man forventer prisstigninger.

Derfor er denne type af forklaring ikke medtaget i regressionen i figur 7.

At andelen af danskere, der tænker over, hvad forskellige andre aktører har sagt om boligpriserne, er steget, kan derfor indikere, at interessen for at handle boliger er steget. Det er behandlet mere direkte i næste afsnit.

FIGUR 7: ODDS RATIO ESTIMATER FOR PÅVIRKNINGEN AF FORVENTNINGER



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse LIV, spørgsmål A1-A9.3

### **Odds ratio – et eksempel**

Tallene i figur 7 er fremkommet ved en såkaldt logistisk regression, hvor vi har fundet de teoretiske sammenhænge mellem overvejelser og prisforventninger, som maksimerer sandsynligheden for at kunne trække en stikprøve, som den der er behandlet. Dette er det bedste bud på, hvordan overvejelser og forventninger hænger sammen.

Resultatet af regressionen er odds ratios. Det 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 dem, som ikke har, hvilket er tilfældet i figur 7.

Hvis der i en gruppe er 1, der svarer "meget højere", for hver 20 personer, der svarer "højere", er oddsene for at svare "meget højere" i forhold til "højere" 1:20 – eller udtrykt som et decimaltal 0,05. Hvis der i en anden gruppe er 1, der svarer "meget højere", for hver 10 personer, der svarer "højere", er oddsene her 1:10 – eller 0,1 (Bemærk, at oddsene er forskellige fra sandsynligheden for at svare "meget højere", givet at man har svaret en af delene, da nævneren ikke inkluderer de, som har svaret "meget højere"). Odds ratio er blot forholdet mellem de to sæt af odds. I eksemplet vil odds ratio være  $0.1/0.05=2$ , da den anden gruppe har dobbelt så høje odds for at svare meget højere, som den første gruppe har.

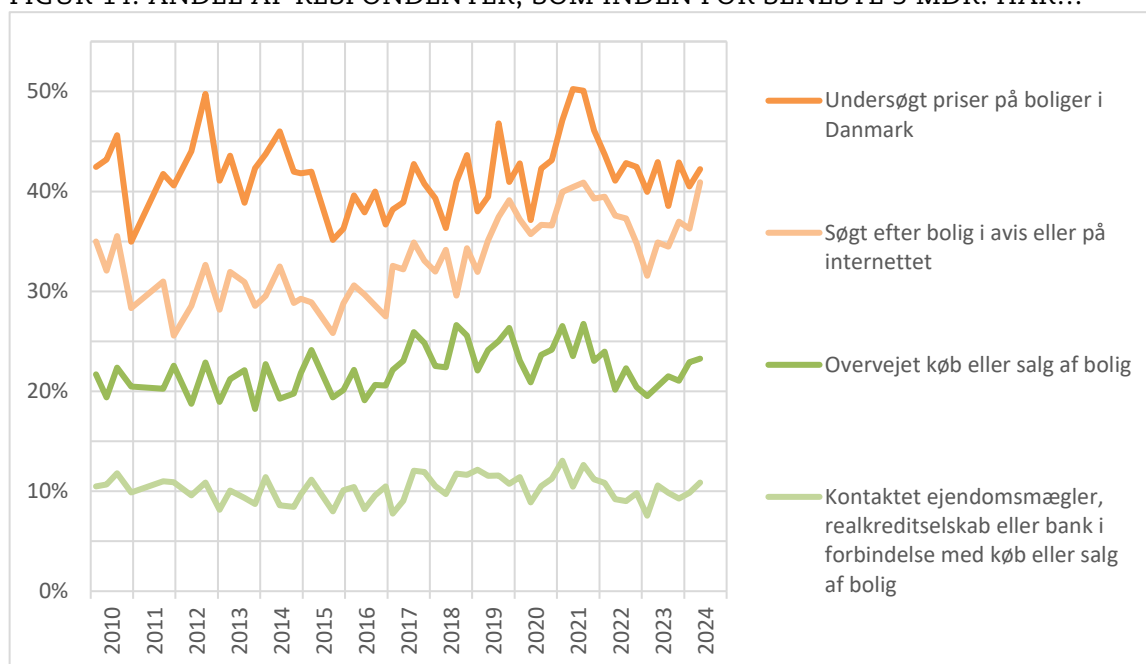
Hvis der i den første gruppe er 2, som svarer "højere", for hver 3 personer, der svarer "på samme niveau", og der i den anden gruppe er 4, som svarer "højere", for hver 3 personer, der svarer "på samme niveau", vil oddsene være henholdsvis  $2:3\approx 0,67$  og  $4:3\approx 1,33$ . Oddsene mellem at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

# DANSKERNE PÅ BOLIGMARKEDET

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 14. Dog er de respondenter, som tilkendegiver ikke at have 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 15.

FIGUR 14: ANDEL AF RESPONDENTER, SOM INDEN FOR SENESTE 3 MDR. HAR...



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

I maj og august 2021, var interessen for at følge med i boligmarkedet rekordhøj. 50% af danskerne indikerede, at de indenfor de seneste 3 måneder havde undersøgt priserne på boliger, mens 40-41% havde søgt efter bolig i avis eller på internettet.

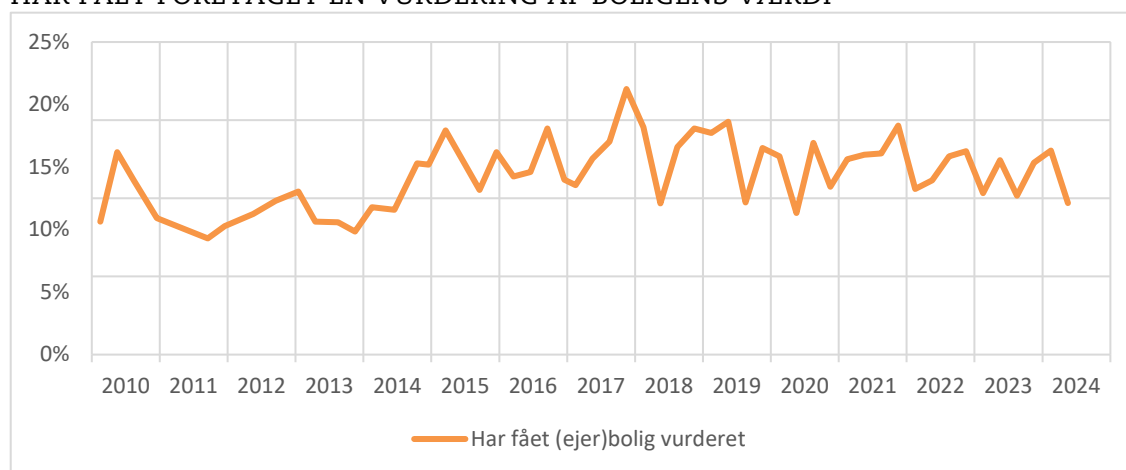
Siden er andelen af danskere, der har undersøgt priserne faldet frem mod maj 2022 og her ligget stabilt siden. I maj er andelen 42%, hvilket svarer til gennemsnittet på tværs af undersøgelserne gennem alle årene.

Andelen af danskere, der søger på boliger, er dog tilbage i rekordniveau, efter at være faldet mellem 2021 og 2023. 41% af danskerne har igennem de seneste 3 måneder set på boliger i avis eller på internettet.

At se på boligannoncer er ikke nødvendigvis ens betydende med, at man går i handelsovervejelser. Derfor spørger vi også direkte, om danskerne overvejer at købe eller sælge en bolig. Også på dette punkt, er interessen for at agere i boligmarkedet steget gennem det seneste år. Det er i februar og maj 2024 23% af voksne danskere, der siger, at de har overvejet at handle bolig. Året før var det 20%. Det betyder dog ikke at der er en særligt høj andel, der går handelsovervejelser aktuelt. Handelsovervejelserne er blot vendt tilbage til et gennemsnitligt niveau efter at have været lave for et år siden.

Der er kun blevet spurgt om, hvorvidt respondenterne har kontaktet ejendomsmægler, realkreditinstitut eller bank i forbindelse med bolighandel i de tilfælde, hvor det er konstateret, at respondenterne faktisk har overvejet at handle. De 11% i maj 2024 kan altså også udtrykkes som 47% af de 23%, der har overvejet en handel og derfor er blevet spurgt.

FIGUR 15: ANDEL AF EJERBOLIGEJERE, SOM INDEN FOR DE SENESTE 3 MÅNEDER HAR FÅET FORETAGET EN VURDERING AF BOLIGENS VÆRDI



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelse I-LIV, spørgsmål B2a

Figur 15 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. I maj 2024 er det 12%, der svarer bekræftende. Den statistiske usikkerhed er 3 procentpoint. Gennemsnittet for tidligere runder er 15%. Forskellen er ikke statistisk signifikant.

## FLYTTEOVERVEJELSER

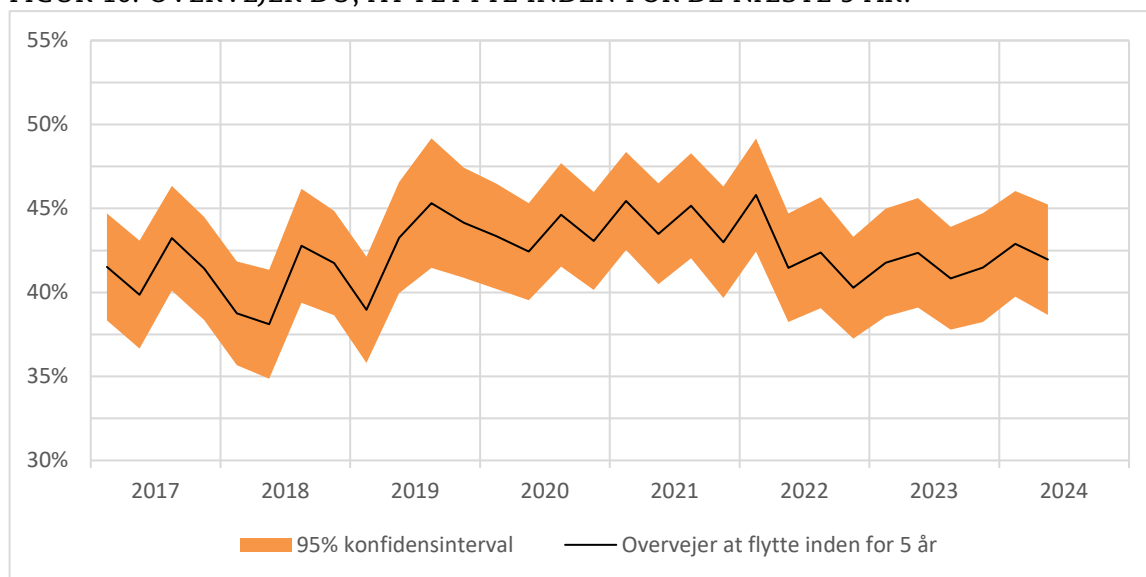
Alle respondenter er blevet spurgt om, hvorvidt de overvejer at flytte inden for de kommende 5 år. 42% svarer i maj 2024 bekræftende. Gennemsnittet for tidligere maj-undersøgelser er ligeledes 42%.

I figur 16 er afbilledet data siden februar 2017, hvor spørgsmålet er begyndt at indgå fast i hver undersøgelse. Desuden er der indsamlet svar med irregulære



intervaller i årene 2014-2016, hvor det har været mellem 39% og 42% af danskerne, der overvejede at flytte.

FIGUR 16: OVERVEJER DU, AT FLYTTE INDEN FOR DE NÆSTE 5 ÅR?



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-LIV, spørgsmål D1

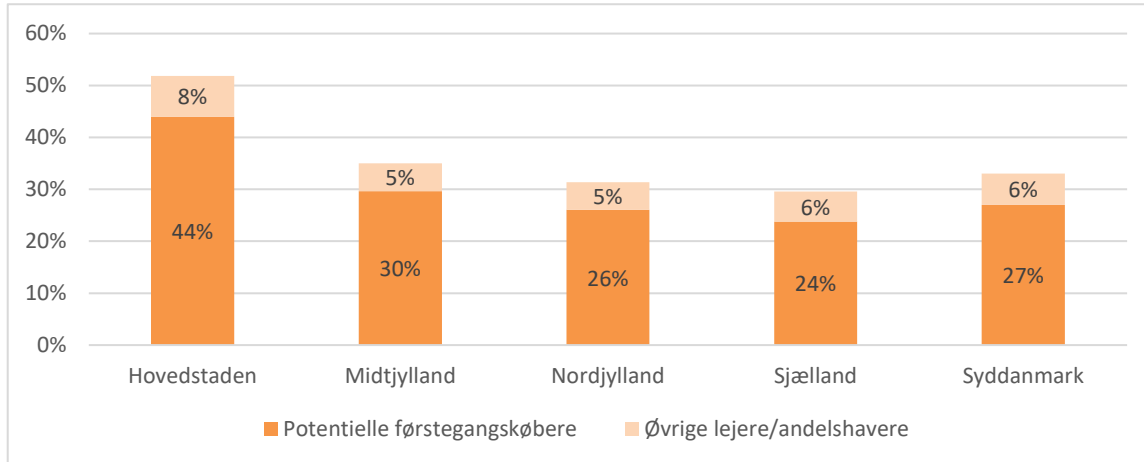
## FØRSTEGANGSKØBERE

I en række spørgsmål zoomer vi særligt ind på lejere og andelshavere, som ikke indenfor de seneste år har boet i en bolig, de selv ejede. Denne gruppe betegner vi som potentielle førstegangskøbere. Vi er især interesserede i i hvilket omfang, de overvejer at gå ind på ejerboligmarkedet, og hvad der i så fald motive- rer dem.

Da de potentielle førstegangskøbere ikke i forvejen bor i ejerboliger, er der tale om en gruppe, som ved at bevæge sig ind på ejerboligmarkedet kan øge efterspørgslen og dermed boligpriserne. Hvis førstegangskøberne modsat afholder sig fra at købe, vil de unge boligejere, som i forvejen bor i begynderboligerne, ikke have mulighed for at rykke videre til en større bolig. Førstegangskøberne er altså særdeles vigtige for boligmarkedet. Derfor er det værd at holde øje med, om der er ændringer i de potentielle førstegangskøberes handelsovervejelser.

Figur 17 viser, hvor meget de potentielle førstegangskøbere fylder blandt respondenterne i de enkelte regioner. I Region Hovedstaden, hvor ejerboligmarkedet udgør en mindre andel af det samlede boligmarked end i de øvrige regioner, spiller de potentielle førstegangskøbere helt naturligt en større rolle. I den modsatte ende af spektret har potentielle førstegangskøbere mindre betydning for ejerboligmarkedets udvikling i Region Nordjylland og Region Sjælland end i de øvrige regioner, da ejerandelen i forvejen er høj.

FIGUR 17: POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE SOM ANDEL AF RESPONDENTERNE



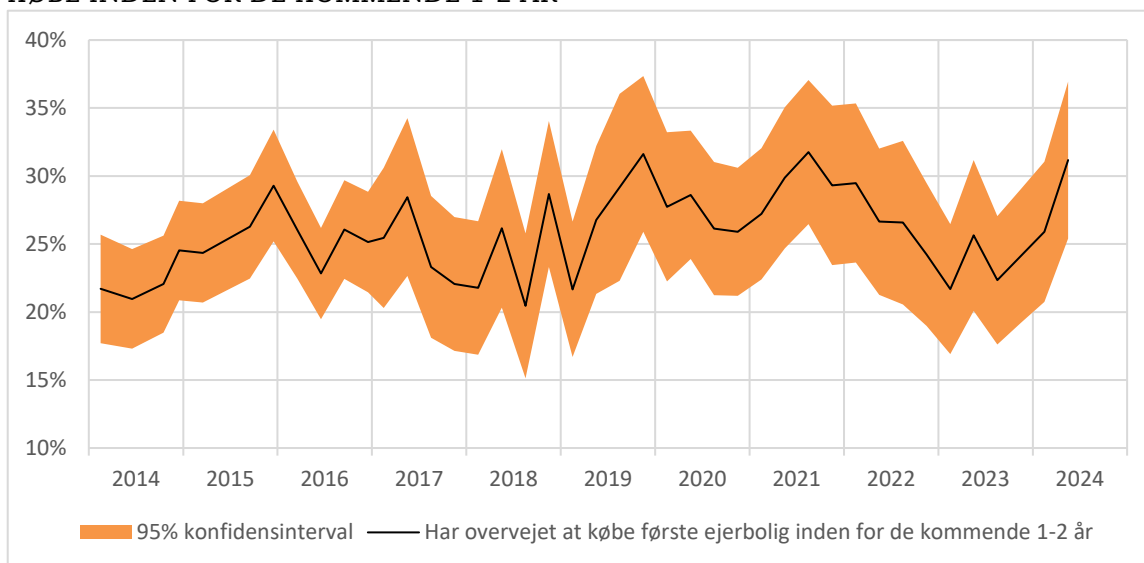
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-LIV, spørgsmål E1

De potentielle førstegangskøbere blev spurgt om, hvorvidt de har overvejet at købe en bolig inden for de kommende 1-2 år. Svarene kan ses i figur 18.

Eftersom respondentgruppen er forholdsvis lille – 247 respondenter i seneste undersøgelse – er den statistiske usikkerhed relativt stor. Nærmere betegnet 5 procentpoint. Derfor skal der relativt store udsving til, før en udvikling kan tages for pålydende.

De 31% i stikprøven er en høj måling, og også høj nok til at vi med 95% sikkerhed kan afvise, at afvigelsen fra det hidtidige gennemsnit – 26% – er en tilfældighed. Der er i maj 2024 flere, der overvejer at træde deres første skridt på ejerboligmarkedet, end der plejer. En del af forklaringen herpå kan dog være sæsonvariation. I tidligere maj-undersøgelser, har der i gennemsnit været 28% af de potentielle førstegangskøbere, der overvejede at købe.

FIGUR 18: ANDEL AF POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE, DER HAR OVERVEJET AT KØBE INDEN FOR DE KOMMENDE 1-2 ÅR



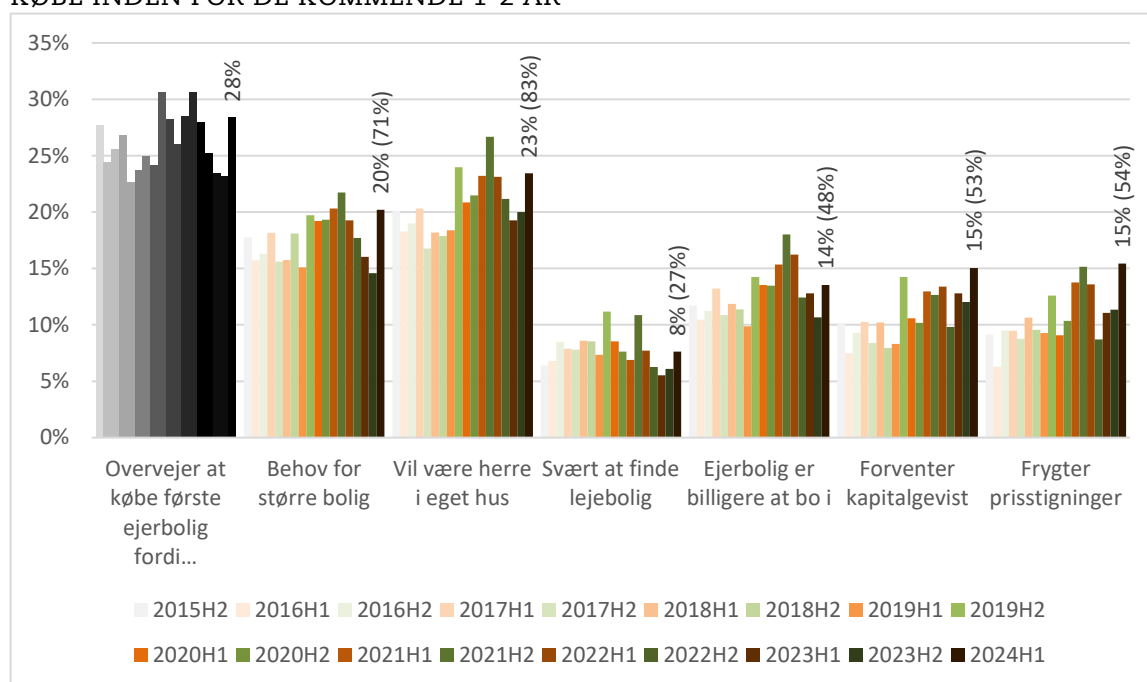
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-LIV, spørgsmål E2

I figur 19 og 20 ses, hvilke årsager, de potentielle førstegangskøbere, der overvejer at købe, angiver som medvirkende. I figurerne er undersøgelsesresultater lagt sammen to og to, så data er opgjort for halvår i stedet for kvartaler. Det er gjort fordi stikprøven ellers bliver forholdsvis lille.

Højden af bjælkerne i figur 19 angiver hvor stor en andel af alle potentielle førstegangskøbere, der overvejer at købe af en bestemt årsag. Hvor stor en andel af dem som faktisk overvejer at købe, der tilslutter sig den konkrete årsag kan aflæses i figur 20.

Den mest udbredte årsag til at ville blive boligejer, er et ønske om øget selvbestemmelse. I 1. halvår 2024, er det 23% af alle potentielle førstegangskøbere, der siger at de overvejer at købe, som følge af bl.a. et ønske om at være herre i eget hus. Ønsket om øget selvbestemmelse er dog ikke nødvendigvis det udslagsgivende for ønsket om at blive ejer, eller timingen af ens købsovervejelser. Det ses ved, at andelen af dem, som overvejer at købe, der siger at et ønske om selvbestemmelse er en medvirkende faktor, har ligget stabilt omkring 84% siden 2. halvår 2020. I årene før da, lå niveauet omkring 75%. Der er altså tilsyneladende skifte i præferencer omkring corona. På kort sigt, er det dog ikke udslagsgivende for variationer i hvor mange der ønsker at blive boligejer.

FIGUR 19: ANDEL AF POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE, DER HAR OVERVEJET AT KØBE INDEN FOR DE KOMMENDE 1-2 ÅR



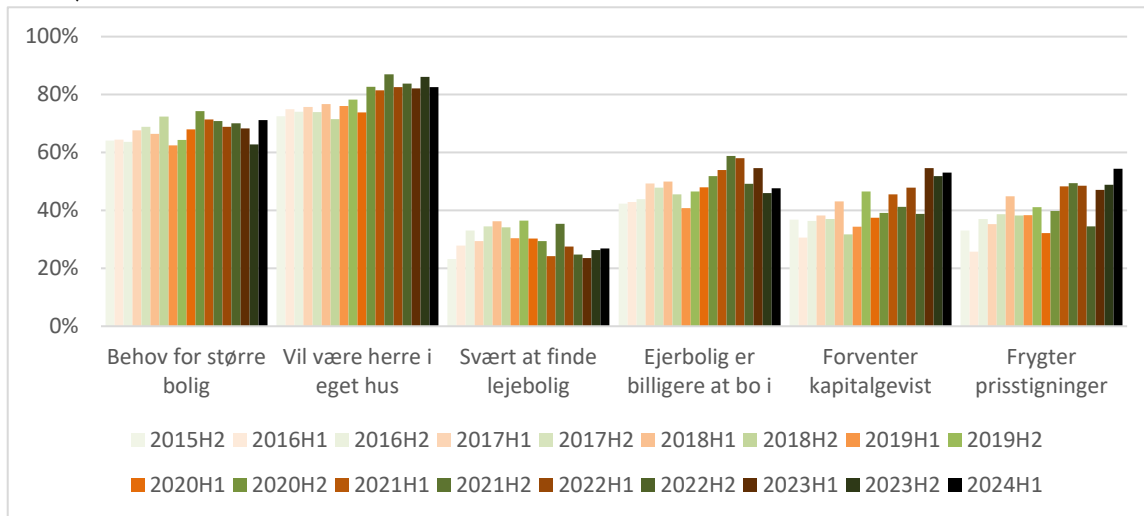
Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIX-LIV, spørgsmål E2

En anden forklaring på, at potentielle førstegangskøbere overvejer at købe, som er blevet mere udbredt i forbindelse med pandemien, er behovet for mere plads. Før pandemien var det konsekvent ca. 66% af dem, som overvejede at købe, der sagde at pladsbehov var en medvirkende forklaring. Det voksede til 74% i 2. halvår 2020, men er siden da dalet igen. I 1. halvår 2024 er der dog igen flere end normalt, der overvejer boligkøb som følge af pladsbehov.

Det tidspunkt, hvor der for alvor kom tryk på købsovervejelserne blandt dem, som endnu ikke ejede en bolig, indfandt sig dog først i 2. halvår 2021. Her overvejede 31% af de potentielle førstegangskøbere at købe. Denne top kan bl.a. tilskrives at mange havde registreret, at man kunne bo ret billigt i ejerboliger. Det skal ses i sammenhæng med meget lave renter på det tidspunkt. Siden da er andelen af førstegangskøbere, som overvejer at købe, fordi de mener at de kan bo billigere i en ejerbolig faldet igen, i takt med at finansieringsomkostningerne er steget.

En anden forklaring, som medvirkede til at forklare den høje forekomst af købsovervejelser i 2. halvår 2021, var at mange så hvilken vej priserne bevægede sig, og frygtede for konsekvenserne af at vente. 15% af alle de potentielle førstegangskøbere frygtede prisstigninger i en sådan grad, at de bl.a. af den grund overvejede at købe en bolig indenfor 1-2 år. Det svarede til 49% af alle, der overvejede at købe, og var den gang den højeste andel i nogen af vores undersøgelser. Tilslutningen til denne forklaring faldt kraftigt i 2. halvår 2022, idet priserne var faldende. Frygten for at blive koblet af boligmarkedets prisudvikling er dog siden vendt stærkt tilbage, og i 1. halvår 2024 er det nu 54% af dem, som overvejer at købe, der tilslutter sig denne forklaring, hvilket igen betyder, at 15% af alle potentielle førstegangskøbere overvejer at købe, som følge af bl.a. frygten for prisstigninger.

FIGUR 20: ÅRSAGER TIL AT POTENTIELLE FØRSTEGANGSKØBERE HAR OVERVEJET AT KØBE BOLI INDENFOR DE KOMMENDE 1-2 ÅR



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIX-LIV, spørgsmål E2

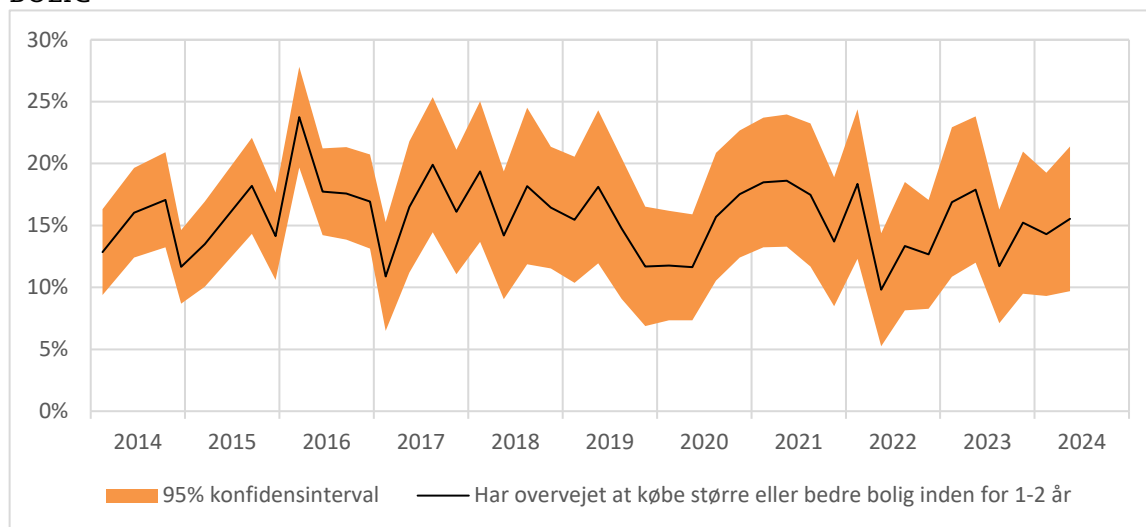
En forventning om, at priserne vil stige, kan ikke kun lede til købsovervejelser som følge af frygt for at blive priset ud af markedet, hvis boligerne bliver for dyre. Det kan også lede til, at boligkøb bliver opfattet som en god investering. Derfor stiller vi også spørgsmålet "Overvejer du at købe bolig fordi: Du forventer at kunne sælge boligen dyrere senere?". Denne forklaring har fundet forholdsvis stor tilslutning siden starten af 2023. De potentielle førstegangskøbere opfatter altså i stort omfang boligkøb som en god investering.

## 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.

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

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



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-LIV, spørgsmål F1

Når det er interessant at følge de yngre boligejere, skyldes det særligt, at de ved at efterspørge en større eller bedre bolig kan påvirke den samlede boligefterspørgsel. Figur 21 viser, i hvor høj grad de selv forventer, at det vil gøre sig gældende i fremtiden. I maj 2023 er det 16% af de yngre boligejere, der overvejer at købe en større eller bedre bolig. Den statistiske usikkerhed er 6%. De 16% afviger ikke betydeligt fra gennemsnittet af tidligere maj-undersøgelser.

Figur 18 viste, at de potentielle førstegangskøbere i signifikant højere grad normalt overvejer at træde ind på boligmarkedet. Figur 21 viser, at de yngre boligejere ikke har samme stigende appetit på at flytte op i en større bolig. Da førstegangskøberne i nogen grad kan forventes at efterspørge de boliger, som de yngre boligejere bebor, kunne det alt andet lige indikere en øget efterspørgsel efter mindre boliger som ikke matches af et tilsvarende øget udbud. På sigt kan det forventes at medføre stigende priser på især mindre boliger.

# APPENDIKS: TABELLER

TABEL 1: RESPONDENTER EFTER ALDER OG INTERVIEWSTATUS

	<b>20-29</b>	<b>30-39</b>	<b>40-49</b>	<b>50-59</b>	<b>60-69</b>	<b>70-74</b>	<b>20-74</b>
	<b>år</b>	<b>år</b>	<b>år</b>	<b>år</b>	<b>år</b>	<b>år</b>	<b>år</b>
<b>Svar</b>	99	136	129	195	218	91	868
	21%	29%	32%	40%	50%	53%	36%
<b>Delvis besvarelse</b>	12	6	3	10	13	0	44
	3%	1%	1%	2%	3%	0%	2%
<b>Ikke svar</b>	360	324	275	288	202	82	1531
	76%	70%	68%	58%	47%	47%	63%
<b>Forsøgt interviewet</b>	471	466	407	493	433	173	2443
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

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

	På						I alt	Netto- tal
	Meget højere	Højere	samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke		
<b>Aug 2018</b>	17 3%	451 55%	300 33%	46 6%	2 0%	15 3%	831 100%	26,95
<b>Nov 2018</b>	20 3%	456 47%	422 40%	75 7%	0 0%	19 3%	992 100%	22,95
<b>Feb 2019</b>	21 3%	377 41%	404 41%	81 9%	3 0%	36 5%	922 100%	18,89
<b>Maj 2019</b>	20 3%	389 44%	376 41%	70 9%	2 0%	19 3%	876 100%	20,55
<b>Aug 2019*</b>	26 4%	397 46%	353 39%	69 8%	2 0%	13 2%	860 100%	22,60
<b>Nov 2019*</b>	25 3%	370 42%	408 42%	101 12%	3 0%	7 1%	914 100%	17,94
<b>Feb 2020</b>	33 4%	456 47%	401 40%	67 7%	5 1%	16 2%	978 100%	23,31
<b>Maj 2020</b>	15 1%	222 22%	426 34%	470 39%	28 3%	11 1%	1172 100%	-9,92
<b>Aug 2020</b>	13 2%	379 39%	477 43%	143 14%	3 1%	10 1%	1025 100%	13,58
<b>Nov 2020</b>	40 4%	484 42%	494 43%	107 10%	4 0%	11 1%	1140 100%	19,15
<b>Feb 2021</b>	41 4%	571 51%	401 34%	92 9%	4 0%	25 2%	1134 100%	24,76
<b>Maj 2021</b>	69 8%	589 55%	302 26%	100 9%	7 1%	13 1%	1080 100%	29,40
<b>Aug 2021</b>	35 5%	451 47%	342 32%	154 14%	8 1%	6 0%	996 100%	20,46
<b>Nov 2021</b>	45 7%	330 39%	350 35%	156 17%	1 0%	6 1%	888 100%	18,10
<b>Feb 2022</b>	37 6%	300 37%	371 38%	146 17%	3 0%	14 2%	871 100%	16,11
<b>Maj 2022</b>	37 6%	307 37%	344 33%	204 20%	12 1%	15 2%	919 100%	13,05
<b>Aug 2022</b>	32 5%	156 21%	276 31%	391 39%	18 2%	8 1%	881 100%	-6,47
<b>Nov 2022</b>	30 4%	128 14%	201 20%	610 55%	54 5%	18 2%	1041 100%	-21,90
<b>Feb 2023</b>	18 3%	136 17%	249 26%	476 49%	42 4%	8 1%	929 100%	-18,09
<b>Maj 2023</b>	22 3%	255 31%	388 38%	259 26%	7 1%	10 1%	941 100%	4,60
<b>Aug 2023</b>	34 4%	368 39%	464 41%	152 15%	6 1%	9 1%	1033 100%	14,87
<b>Nov 2023</b>	45 6%	312 34%	400 39%	177 20%	4 0%	11 1%	949 100%	12,79
<b>Feb 2024</b>	47 6%	396 43%	388 36%	134 13%	4 0%	13 1%	982 100%	21,05
<b>Maj 2024</b>	30 4%	390 45%	405 41%	73 8%	4 0%	10 1%	912 100%	22,17

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

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

	Meget høje	Højere	På samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
<b>Aug 2018</b>	35 6%	517 61%	166 18%	68 9%	6 1%	29 5%	821 100%	30,52
<b>Nov 2018</b>	25 3%	624 64%	192 19%	103 10%	8 1%	24 3%	976 100%	29,69
<b>Feb 2019</b>	40 6%	547 59%	183 19%	93 10%	7 1%	48 6%	918 100%	29,09
<b>Maj 2019</b>	31 5%	519 57%	194 23%	91 10%	9 1%	24 3%	868 100%	26,94
<b>Aug 2019*</b>	37 8%	398 60%	110 16%	76 12%	7 1%	16 2%	644 100%	30,19
<b>Nov 2019*</b>	40 6%	550 60%	158 17%	126 14%	5 1%	17 2%	896 100%	28,37
<b>Feb 2020</b>	67 8%	557 56%	194 20%	105 11%	12 1%	27 3%	962 100%	29,16
<b>Maj 2020</b>	49 5%	589 51%	360 30%	123 11%	6 1%	20 2%	1147 100%	24,27
<b>Aug 2020</b>	35 4%	628 61%	236 24%	91 9%	3 0%	17 2%	1010 100%	29,56
<b>Nov 2020</b>	63 7%	715 62%	224 20%	96 9%	10 1%	18 2%	1126 100%	32,36
<b>Feb 2021</b>	54 6%	729 65%	218 19%	90 8%	5 0%	28 2%	1124 100%	33,24
<b>Maj 2021</b>	79 8%	623 57%	202 18%	135 13%	19 2%	11 1%	1069 100%	28,19
<b>Aug 2021</b>	73 9%	504 52%	219 21%	162 15%	8 1%	15 2%	981 100%	26,52
<b>Nov 2021</b>	55 9%	483 56%	181 19%	138 15%	7 1%	12 1%	876 100%	28,02
<b>Feb 2022</b>	44 7%	442 52%	197 22%	142 17%	7 1%	16 2%	848 100%	23,44
<b>Maj 2022</b>	45 7%	466 52%	212 22%	164 17%	3 0%	17 2%	907 100%	24,09
<b>Aug 2022</b>	27 4%	333 41%	258 27%	211 24%	13 2%	20 2%	862 100%	10,23
<b>Nov 2022</b>	29 4%	311 32%	382 36%	259 23%	10 1%	30 3%	1021 100%	7,69
<b>Feb 2023</b>	38 5%	376 43%	300 31%	174 18%	16 2%	8 1%	912 100%	15,69
<b>Maj 2023</b>	45 7%	518 58%	226 23%	95 10%	9 1%	13 1%	906 100%	29,17
<b>Aug 2023</b>	56 6%	623 60%	205 20%	102 11%	5 1%	14 1%	1005 100%	30,17
<b>Nov 2023</b>	67 9%	543 59%	191 20%	89 10%	6 1%	15 2%	911 100%	32,62
<b>Feb 2024</b>	66 8%	602 63%	188 17%	89 9%	2 0%	15 2%	962 100%	34,85
<b>Maj 2024</b>	63 8%	565 64%	169 18%	69 8%	5 1%	13 2%	884 100%	35,92

Anm.: Ved beregning af andele og netttotal er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed.  
\*I august og november 2019 har svarmuligheden "På samme niveau" været udskiftet med "Uændret".



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

	Meget højere	Højere	På samme niveau	Lavere	Meget lavere	Ved ikke	I alt	Nettototal
<b>Aug 2018</b>	11 2%	466 56%	287 34%	29 3%	0 0%	28 5%	821 100%	27,94
<b>Nov 2018</b>	13 2%	460 47%	436 44%	33 3%	4 0%	30 4%	976 100%	23,75
<b>Feb 2019</b>	9 1%	392 43%	411 44%	59 6%	2 0%	43 5%	916 100%	19,44
<b>Maj 2019</b>	9 2%	413 46%	382 44%	41 5%	0 0%	22 3%	867 100%	22,50
<b>Aug 2019*</b>	10 2%	335 52%	251 39%	34 6%	1 0%	12 2%	643 100%	24,90
<b>Nov 2019*</b>	11 1%	445 51%	382 41%	46 6%	1 0%	11 1%	896 100%	23,62
<b>Feb 2020</b>	18 2%	450 46%	418 44%	49 5%	4 0%	21 3%	960 100%	22,16
<b>Maj 2020</b>	12 1%	247 22%	492 43%	356 30%	16 2%	22 2%	1145 100%	-4,27
<b>Aug 2020</b>	19 2%	374 36%	469 47%	123 13%	3 0%	19 1%	1007 100%	13,05
<b>Nov 2020</b>	28 3%	605 50%	386 36%	77 8%	3 0%	26 2%	1125 100%	23,40
<b>Feb 2021</b>	56 5%	681 58%	305 28%	55 6%	3 0%	22 2%	1122 100%	31,08
<b>Maj 2021</b>	112 11%	721 65%	185 19%	32 4%	4 1%	13 2%	1067 100%	40,77
<b>Aug 2021</b>	85 9%	631 64%	199 21%	44 4%	6 1%	14 1%	979 100%	37,94
<b>Nov 2021</b>	55 7%	493 55%	240 29%	75 8%	5 1%	7 1%	875 100%	29,27
<b>Feb 2022</b>	37 4%	452 54%	279 33%	64 7%	1 0%	13 2%	846 100%	27,45
<b>Maj 2022</b>	42 6%	433 50%	322 33%	89 9%	0 0%	19 2%	905 100%	26,51
<b>Aug 2022</b>	32 5%	281 36%	306 33%	222 23%	6 1%	14 2%	861 100%	11,68
<b>Nov 2022</b>	15 2%	175 20%	254 26%	541 49%	7 1%	28 3%	1020 100%	-13,64
<b>Feb 2023</b>	15 2%	158 20%	161 18%	533 55%	29 3%	14 2%	910 100%	-19,02
<b>Maj 2023</b>	17 2%	228 28%	269 30%	368 37%	8 1%	13 1%	903 100%	-3,00
<b>Aug 2023</b>	24 36%	354 21%	389 4%	219 0%	4 38%	13 1%	1003 100%	8,91
<b>Nov 2023</b>	18 4%	314 36%	394 38%	164 21%	1 0%	17 1%	908 100%	11,00
<b>Feb 2024</b>	27 3%	354 38%	421 43%	143 14%	1 0%	14 2%	960 100%	15,25
<b>Maj 2024</b>	30 4%	346 42%	387 42%	103 11%	3 0%	13 2%	882 100%	19,11

Anm.: Ved beregning af andele og nettototal er der anvendt vægte for at kompensere for demografisk skævhed.  
\*I august og november 2019 har svarmuligheden "På samme niveau" været udskiftet med "Uændret".

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	796 78%	761 83%	716 77%	764 74%	658 71%	737 76%	664 74%
<b>Nej</b>	202 20%	146 16%	199 23%	245 25%	254 28%	219 24%	220 25%
<b>Ved ikke</b>	19 2%	8 1%	8 1%	8 1%	10 1%	8 1%	5 1%
<b>Besvarelser</b>	1017 100%	915 100%	923 100%	1017 100%	922 100%	964 100%	889 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	783 76%	698 75%	649 69%	735 72%	647 70%	659 68%	603 68%
<b>Nej</b>	211 22%	207 24%	264 30%	265 27%	266 29%	296 31%	277 31%
<b>Ved ikke</b>	22 2%	10 1%	10 1%	17 1%	9 1%	9 1%	9 1%
<b>Besvarelser</b>	1016 100%	915 100%	923 100%	1017 100%	922 100%	964 100%	889 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	837 82%	688 77%	663 74%	699 69%	627 68%	620 65%	581 66%
<b>Nej</b>	164 17%	221 22%	246 25%	304 30%	287 32%	327 34%	300 33%
<b>Ved ikke</b>	15 1%	5 1%	14 2%	14 1%	8 1%	17 2%	8 1%
<b>Besvarelser</b>	1016 100%	914 100%	923 100%	1017 100%	922 100%	964 100%	889 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	513 49%	430 46%	399 44%	388 38%	365 39%	375 39%	370 41%
<b>Nej</b>	473 48%	473 53%	513 55%	614 61%	542 60%	569 59%	506 58%
<b>Ved ikke</b>	30 2%	11 1%	11 1%	15 1%	15 1%	20 2%	13 1%
<b>Besvarelser</b>	1016 100%	914 100%	923 100%	1017 100%	922 100%	964 100%	889 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	280 31%	268 34%	254 33%	281 33%	286 35%	279 35%	293 37%
<b>Nej</b>	721 68%	631 64%	645 66%	716 67%	619 65%	669 65%	579 62%
<b>Ved ikke</b>	6 0%	8 1%	12 1%	5 1%	6 0%	6 1%	5 0%
<b>Besvarelser</b>	1007 100%	907 100%	911 100%	1002 100%	911 100%	954 100%	877 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	128 13%	114 14%	132 15%	132 15%	95 11%	124 15%	118 13%
<b>Nej</b>	871 86%	787 86%	775 84%	863 85%	808 88%	823 85%	754 86%
<b>Ved ikke</b>	8 0%	5 1%	4 0%	7 1%	8 1%	7 1%	5 1%
<b>Besvarelser</b>	1007 100%	906 100%	911 100%	1002 100%	911 100%	954 100%	877 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	223 23%	234 26%	220 25%	237 26%	198 22%	243 28%	203 24%
<b>Nej</b>	771 76%	665 73%	686 75%	759 74%	705 78%	704 72%	667 75%
<b>Ved ikke</b>	13 1%	7 1%	6 1%	6 0%	7 0%	7 1%	7 1%
<b>Besvarelser</b>	1007 100%	906 100%	912 100%	1002 100%	910 100%	954 100%	877 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	252 26%	213 23%	215 24%	201 20%	159 18%	188 21%	181 22%
<b>Nej</b>	740 74%	681 75%	685 74%	794 79%	745 82%	760 78%	689 78%
<b>Ved ikke</b>	15 1%	12 2%	12 2%	7 1%	6 0%	6 1%	7 1%
<b>Besvarelser</b>	1007 100%	906 100%	912 100%	1002 100%	910 100%	954 100%	877 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	346 34%	317 33%	317 35%	288 29%	338 38%	299 33%	270 31%
<b>Nej</b>	647 65%	582 66%	589 65%	706 70%	566 61%	648 67%	602 68%
<b>Ved ikke</b>	14 1%	7 1%	6 1%	8 0%	7 0%	7 1%	5 1%
<b>Besvarelser</b>	1007 100%	906 100%	912 100%	1002 100%	911 100%	954 100%	877 100%

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

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

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	132 15%	123 17%	140 19%	135 16%	114 14%		
<b>Nej</b>	865 84%	771 82%	753 80%	852 83%	783 86%		
<b>Ved ikke</b>	7 1%	12 1%	6 1%	10 1%	6 1%		Udgået
<b>Besvarelser</b>	1004 100%	906 100%	899 100%	997 100%	903 100%		

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

TABEL 13: DA DU SAGDE, AT BOLIGPRISERNE VILLE BLIVE [SVAR FRA TABEL 2] I LØBET AF DE NÆSTE 12 MÅNEDER, TÆNKTE DU DA PÅ: UDVIKLINGEN I ENERGIPRISER?

	<b>Nov 2022</b>	<b>Feb 2023</b>	<b>Maj 2023</b>	<b>Aug 2023</b>	<b>Nov 2023</b>	<b>Feb 2024</b>	<b>Maj 2024</b>
<b>Ja</b>	828 81%	682 76%	596 66%	621 64%	547 61%	556 59%	467 55%
<b>Nej</b>	173 18%	218 23%	295 33%	369 35%	352 38%	388 41%	403 45%
<b>Ved ikke</b>	3 0%	6 1%	8 1%	7 1%	4 1%	6 1%	4 0%
<b>Besvarelser</b>	1004 100%	906 100%	899 100%	997 100%	903 100%	950 100%	874 100%

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

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

	Point Estimate	95% Wald Confidence Limits	
<b>Provins vs. Hovedstad</b>	0,65	0,49	0,87
<b>Tænkte på prisudviklingen på boliger inden for det seneste halve år</b>	1,33	0,99	1,80
<b>Tænkte på renteutviklingen</b>	1,35	1,02	1,81
<b>Tænkte på Danmarks økonomiske situation</b>	0,88	0,66	1,17
<b>Tænkte på politiske initiativer og udtalelse</b>	1,53	1,13	2,06
<b>Tænkte du på udviklingen i energipriser</b>	1,30	0,99	1,71

Anm.: Kun hvor 95% konfidensintervallet ikke rummer værdien 1, er der tale om en signifikant sammenhæng med 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 sammenhæng med prisforventningerne. Ligger alle værdier modsat over 1, har den en positiv sammenhæng.

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

	Ja	Nej	Ved ikke	Besvarelser
<b>Undersøgt priser på boliger i Danmark?</b>	352 42%	529 58%	1 0%	882 100%
<b>Søgt efter bolig i avis eller på internettet?</b>	328 41%	553 59%	0 0%	881 100%
<b>Overvejet at købe eller sælge bolig?</b>	187 23%	695 77%	0 0%	882 100%
<b>Hvis ja: Kontaktet en ejendomsmægler, et realkreditinstitut eller en bank i forbindelse med køb eller salg af bolig?</b>	90 47%	97 53%	0 0%	187 100%
<b>Fået din egen (ejer)bolig vurderet?</b>	67 12%	497 87%	2 0%	566 100%

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

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

	Ja		Nej		Ved ikke		Besvarelser i alt	
Feb-Mar '14	582	41%	1037	58%	17	1%	1636	100%
Jun-Jul '14	630	39%	1116	60%	16	1%	1762	100%
Sep-Okt '14	630	42%	1075	57%	25	1%	1730	100%
Dec-Jan '15	698	39%	1212	59%	21	1%	1931	100%
Mar-Apr '15	658	39%	1207	59%	23	1%	1888	100%
Juni '16	376	40%	608	59%	4	0%	988	100%
Februar '17	357	42%	558	58%	5	1%	920	100%
Maj '17	321	40%	563	59%	8	1%	892	100%
August '17	368	43%	599	56%	9	1%	976	100%
November '17	365	41%	617	58%	9	1%	991	100%
Februar '18	332	39%	616	61%	4	1%	952	100%
Maj '18	285	38%	565	61%	10	1%	860	100%
August '18	306	43%	498	55%	13	2%	817	100%
November '18	369	42%	587	57%	10	1%	966	100%
Februar '19	330	39%	553	57%	28	4%	911	100%
Maj '19	322	43%	532	56%	5	1%	859	100%
August '19	244	45%	374	54%	2	0%	620	100%
November '19	353	44%	523	55%	5	1%	881	100%
Februar '20	368	43%	582	56%	6	0%	956	100%
Maj '20	438	42%	688	57%	4	0%	1130	100%
August '20	389	45%	613	55%	0	0%	1002	100%
November '20	420	43%	681	57%	7	0%	1108	100%
Februar '21	447	45%	669	54%	3	0%	1119	100%
Maj '21	400	43%	648	56%	4	0%	1052	100%
August '21	395	45%	575	54%	7	1%	977	100%
November '21	326	43%	528	57%	2	0%	856	100%
Februar '22	332	46%	509	54%	2	0%	843	100%
Maj '22	317	42%	575	58%	1	0%	893	100%
August '22	304	42%	544	56%	11	1%	859	100%
November '22	369	40%	634	59%	3	0%	1006	100%
Februar '23	337	42%	569	58%	2	0%	908	100%
Maj '23	316	42%	563	57%	3	0%	882	100%
August '23	358	41%	634	69%	3	1%	995	100%
November '23	351	41%	532	72%	5	1%	888	100%
Februar '24	367	43%	582	75%	3	0%	952	100%
Maj '24	329	42%	537	78%	3	0%	869	100%

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

TABEL 18: OVERVEJER LEJERE OG ANDELSHAVERE, SOM IKKE HAR HAFT EN EJERBOLIG INDENFOR DE SENEST 5 ÅR, 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	77%	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	22%	203	77%	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	71%	2	1%	256	100%
Maj '20	101	29%	249	71%	3	1%	353	100%
August '20	81	26%	228	74%	1	0%	310	100%
November '20	86	26%	244	73%	2	1%	332	100%
Februar '21	89	27%	238	73%	0	0%	327	100%
Maj '21	89	30%	208	70%	1	0%	298	100%
August '21	94	32%	202	68%	0	0%	296	100%
November '21	68	29%	164	71%	0	0%	232	100%
Februar '22	69	29%	165	71%	0	0%	234	100%
Maj '22	69	27%	189	73%	1	0%	259	100%
August '22	55	27%	151	73%	1	0%	207	100%
November '22	62	24%	192	75%	2	1%	256	100%
Februar '23	62	22%	223	78%	1	0%	286	100%
Maj '23	61	26%	177	74%	0	0%	238	100%
August '23	67	23%	232	76%	1	0%	300	100%
November '23	70	26%	219	74%	1	0%	290	100%
Februar '24	72	27%	206	73%	0	0%	278	100%
Maj '24	77	32%	169	68%	1	1%	247	100%



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

	Ja		Nej		Ved ikke		Besvarelser i alt	
Februar '14	46	13%	309	86%	3	1%	358	100%
Juni '14	63	16%	328	83%	2	1%	393	100%
September '14	63	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	15%	159	82%	5	3%	194	100%
Maj '19	27	18%	122	82%	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%
Februar '21	39	18%	167	79%	5	2%	211	100%
Maj '21	38	19%	165	81%	1	0%	204	100%
August '21	29	17%	134	81%	3	2%	166	100%
November '21	23	14%	145	86%	0	0%	168	100%
Februar '22	29	18%	129	82%	0	0%	158	100%
Maj '22	16	10%	141	87%	6	4%	163	100%
August '22	22	13%	143	87%	0	0%	165	100%
November '22	28	13%	191	86%	2	1%	221	100%
Februar '23	25	17%	123	83%	0	0%	148	100%
Maj '23	29	18%	133	82%	0	0%	162	100%
August '23	22	13%	166	87%	0	0%	188	100%
November '23	23	15%	127	84%	1	1%	151	100%
Februar '24	27	16%	162	84%	0	0%	189	100%
Maj '24	23	16%	124	83%	1	1%	148	100%





**Boligøkonomisk  
Videncenter  
Jarmers Plads 2  
1551 København V**

[www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)