

6. juni 2016



To ud af tre boligejere overvejer forbedringer i boligen

- 66 % af alle boligejere overvejer at lave forbedringer i deres bolig indenfor de kommende 12 måneder. Ser vi på fordelingen imellem kønnene, er der 3 % flere mænd end kvinder, der går med tanker om boligforbedringer.
- Øverst på listen finder man udskiftning af vinduer og døre, som små 15 % af boligejerne ønsker at få ordnet. Isolering ligger også højt på listen med 12 %, mens udskiftning af varmekilde samt solceller er det, færrest ønsker at lave.
- 23 % af de adspurgte boligejere siger, at de ikke har behov for forbedringer i boligen. Det er ikke så overraskende, når man ser på bestanden af relativt nybyggede huse samt det faktum, at nogle jo allerede har renoveret eller bor i et hus, der for nyligt er blevet renoveret. Dertil kommer, at flere måske også har planer om at flytte snart og derfor ikke finder motivationen til at bruge penge på eksempelvis et dyrt køkken eller bad.
- Ser vi på, hvem det er, der primært ønsker at lave forbedringer i hjemmet, så svarer 69 % af de adspurgte småbørnsfamilier, at de gerne vil lave forbedringer. Kigger vi kun på aldersfordelingen, er der flest 35-54-årige, helt præcist 60 %, der går i boligforbedringstanker.
- De danske boligejere er snusfornuftige, når vi spørger dem, hvordan de vil finansiere deres forbedringsplaner. 2 ud af 3 vil bruge af opsparingen, mens 16 % vil tage et lån i friværdien. At kun 16 % vil tage lån i friværdien, ser vi også i den relativt beskedne efterspørgsel efter realkreditlån til tillægsbelåning, og andre undersøgelser viser da også, at vi danskere i det store og hele bruger det, som vi tjener, og ikke mere.
- Med tanke på den høje gældsætning, vi har i Danmark i forhold til andre lignende lande, giver det god mening, at vi ikke gældsætter os yderligere for at øge vores forbrug. Det er en mere selv bærende løsning på lang sigt, selvom dansk økonomi uden tvivl godt kunne trænge til et løft i privatforbruget her og nu for at komme i højere gear.

Redaktion

Økonom
Sonia Khan
soah@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkalle 100
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

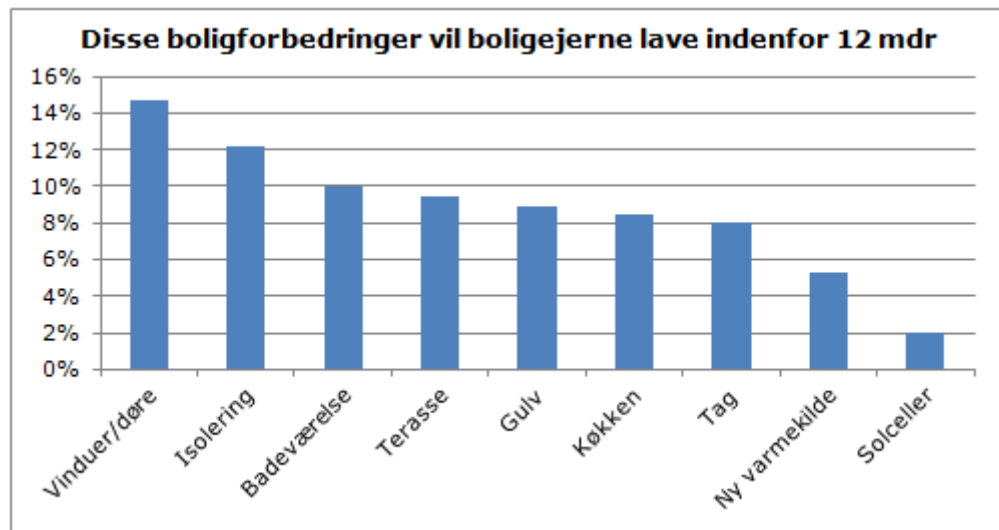
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Forbedringer, der gavner den økonomiske bundlinje, højest på ønskelisten

Vi har i samarbejde med YouGov spurgt danske boligejere, hvor mange af dem der overvejer at lave forbedringer i deres bolig indenfor det kommende år. Hele 66 % tilkendegiver, at de overvejer at lave noget ved deres bolig. Fordelt på køn er der 3 %-point flere mænd end kvinder, der gerne vil lave boligforbedringer.

Vi har yderligere spurgt, hvilke typer af forbedringer, man overvejer, jf. figur 1 nedenfor. På førstepladsen finder vi behovet for nye døre og vinduer, som hele 14,7 % har svaret ja til. Derefter finder man med 12,2 % isolering på andenpladsen og på tredjepladsen ønsket om nyt badeværelse med 10 %. Færrest, nemlig 2 %, ønsker at investere i solceller.

Figur 1: Udskiftning af vinduer og døre topper listen over ønskede boligforbedringer



Kilde.: Meningsmåling foretaget af YouGov i samarbejde med Danske Bank blandt 1512 danskere i marts 2016.

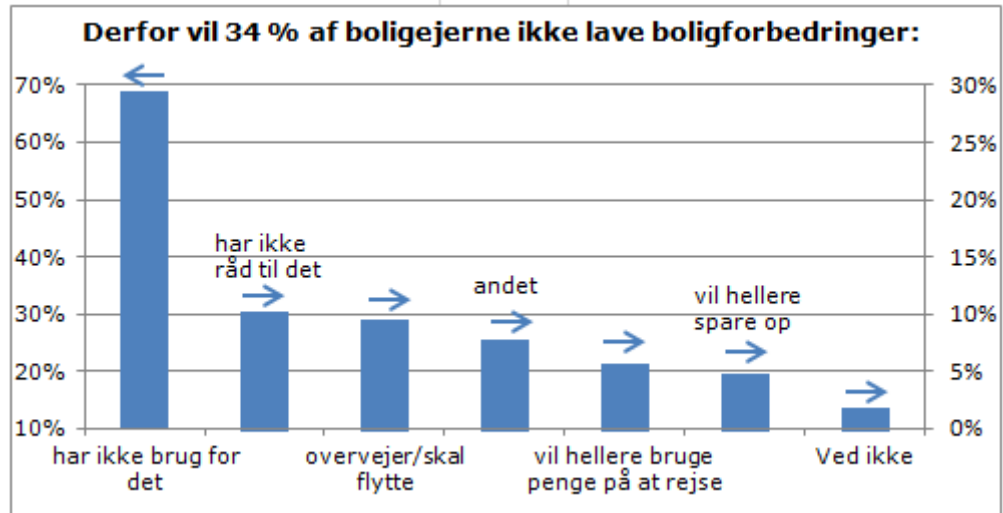
Hvad, der i øvrigt er værd at lægge mærke til, er, at forbedringer, der har betydning for den løbende husholdningsøkonomi, vægter tungt på ønskelisten. 43 % af de boligejere, der ønsker at lave boligforbedringer, sætter deres kryds ved enten udskiftning af døre/vinduer, isolering, ny energikilde eller solceller. Alle forbedringer af en art, der sænker de løbende omkostninger til varme eller el.

Danske boligejere bor i gennemsnit i deres parcelhus i 10,3 år og i ejerlejligheder i 8,4 år – nogle kortere og andre længere tid – og dermed vil der naturligt opstå et behov for forbedring af den ene eller anden art i takt med, at familien vokser, ens behov ændrer sig, økonomien forbedres, eller simpelthen fordi boligen forældres og kræver vedligeholdelse. Ved at lave forbedringer i sin ejerbolig øger man værdien af den, hvilket selvsagt også er rart, såfremt man en dag skal sælge den.

23 % af boligejerne har ikke brug for boligforbedringer

Vi har spurgt de 34 % boligejere, der svarede, at de ikke overvejer at lave boligforbedringer indenfor 12 måneder, hvorfor de ikke overvejer det. Svarene er fordelt som set i figur 2 nedenfor.

Figur 2: 69 % af de boligejere, der ikke vil lave forbedringer, mener ikke, de har brug for det

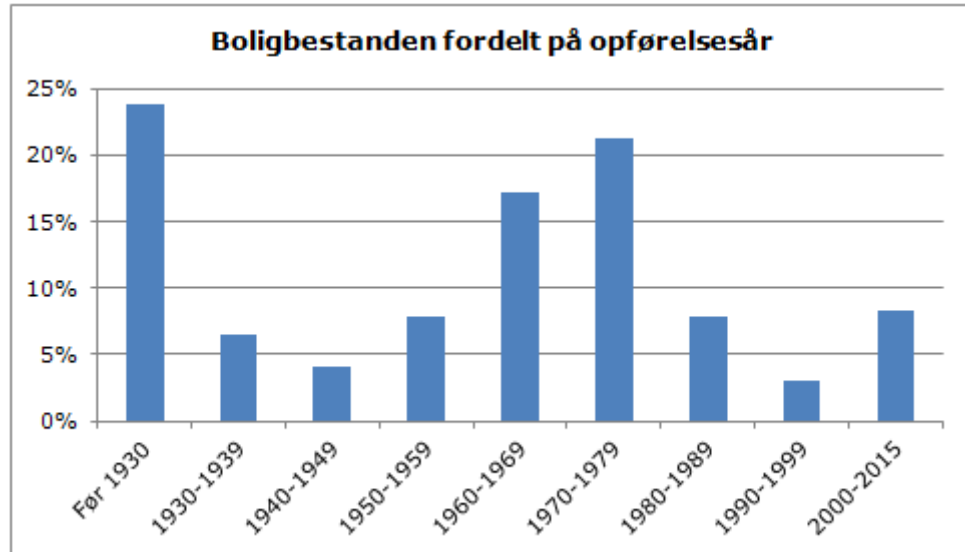


Kilde.: Meningsmåling foretaget af YouGov i samarbejde med Danske Bank blandt 1512 danskere i marts 2016.

Den hyppigste begrundelse for, at man ikke ønsker at lave boligforbedringer, er, at man ikke har brug for det. Faktisk er det 23 % af samtlige boligejere (69 % af de 34 %, der ikke vil lave forbedringer), der mener, at boligen er i så god stand, at der ikke er brug for forbedringer. 8,4 % af alle beboede boliger i Danmark er bygget i år 2000 eller derefter, og disse boliger har næppe brug for de store forbedringer endnu. Dertil kommer, at flere boliger gennem årene allerede er gennemgået en mindre eller større renovering – særligt 60’er og 70’er boliger, som udgør 38,3 % af boligbestanden – og dermed vil der gå formentlig gå 10-15 år, før man overvejer at ændre noget ved boligen igen. At 23 % dermed ikke mener, at deres bolig trænger til en forbedring, er ikke overraskende.

Der er dog også andre grunde til, at boligejerne ikke planlægger forbedring af deres bolig indenfor de kommende 12 måneder. Den næst hyppigste årsag er, at man ikke har råd til boligforbedringer, svarende til 3,5 % af samtlige boligejere, eller 10,2 % af de, der svarede nej til boligforbedringer. En næsten lige så hyppig årsag er, at man overvejer eller skal flytte, hvorfor man ikke vil lave forbedringer i boligen - det svarer 3,2 % af samtlige boligejere i undersøgelsen, eller 9,5 % af de, der svarede nej til boligforbedringer. Af andre årsager finder vi blandt andet, at man hellere vil bruge penge på at rejse eller spare op, eller at man blot ikke har taget stilling til, om man vil lave boligforbedringer.

Figur 3: Over 38 % af alle boliger i Danmark er opført mellem 1960 og 1979



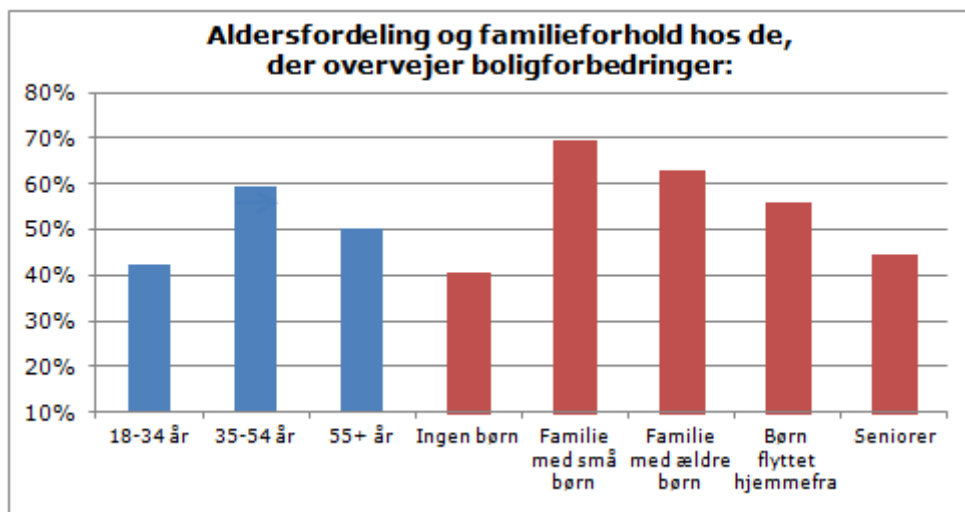
Kilde.: Danmarks Statistik

Boligforbedringer har størst fokus hos yngre familier med småbørn

Vi har dykket ned i undersøgelsen for at se på, hvem det egentlig er, der ønsker at lave boligforbedringer, jf. figur 4.

Ikke så overraskende kan vi konstatere, at yngre mennesker uden børn er de, der er mindst interesserede i boligforbedringer. Da denne gruppe blandt andet rummer unge studerende, hvor indkomsten ikke er stor, giver det sig selv, at man ikke har råd til store forbedringer. Dertil kommer naturligvis det faktum, at hovedparten af denne gruppe bor til leje eller ikke har en lang tidshorizont i boligen, hvorfor boligforbedringer i sig selv bliver uinteressant.

Figur 4: Flest unge småbørnsfamilier overvejer boligforbedringer



Kilde.: Meningsmåling foretaget af YouGov i samarbejde med Danske Bank blandt 1512 danskere i marts 2016. Kategorier i figuren: "Ingen børn", personer 18-45 år og ingen børn. "Familie med små børn", man har hjemmeboende børn, hvor yngste barn er max 6 år. "Familie med ældre børn", man har hjemmeboende børn, hvor yngste barn er mindst 7 år. "Børn flyttet hjemmefra", personer 46+ år, aktiv på arbejdsmarkedet og ingen hjemmeboende børn. "Seniorer", personer 46+ år, ikke på arbejdsmarkedet og ingen hjemmeboende børn.

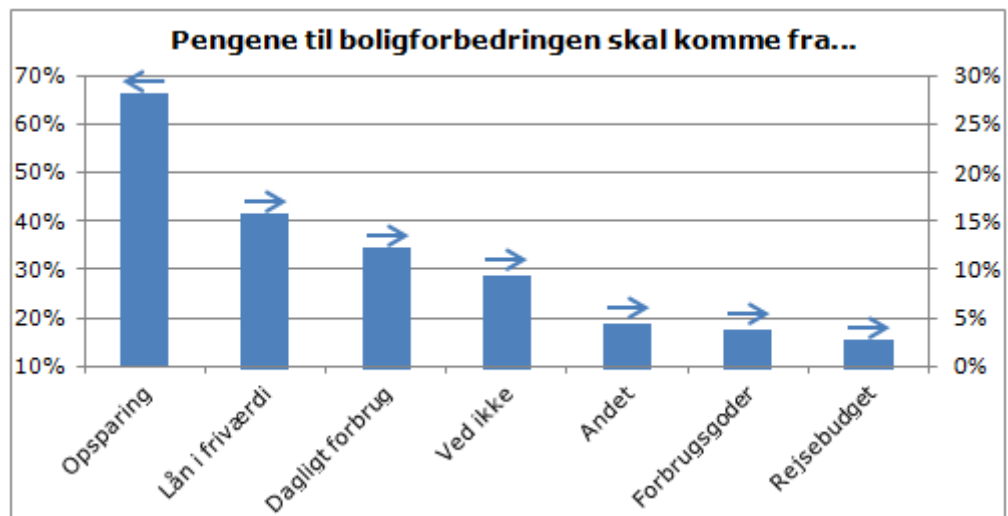
Der, hvor interessen for boligforbedringer er størst, er blandt de 35-54-årige, hvor 59,5 % overvejer forbedringer, samt børnefamilierne hvor hhv. 69 % og 63 % går med tanker om at lave om i boligen. Når børnene er små, kan der være flere grunde til, at man ønsker at blive boende frem for måske at skifte boligen ud. Afstand til institution eller skole kan være altafgørende for mange børnefamilier, ligesom nogle familier – særligt i opstartsfasen – kan være presset på pengepungen grundet relative nye jobs, barsel, køb af bil, udgifter til børn osv. Her er det måske mere overkommeligt løbende at forbedre den eksisterende bolig end at købe nyt.

I takt med at man bliver ældre og børn flytter hjemmefra eller man går på pension, mindskes lysten til forbedringer også. Her vil flere måske foretrække at flytte til mindre frem for at lave om derhjemme, ellers også har man allerede været igennem nogle renoveringer og har ikke behov for flere foreløbig.

Sådan vil boligejerne finansiere deres boligforbedringer

Vi har konstateret, at 66 % af boligejerne ønsker at lave boligforbedringer, at det primært er familier eller personer med hjemmeboende børn, der vil lave dem, samt at fokus især er på at lave forbedringer, der gavner husholdningsøkonomien. Men hvordan skal de planlagte boligforbedringer finansieres? Det har vi også spurgt boligejerne om, og de svarer som fordelt i figur 5.

Figur 5: Hele 2 ud af 3 vil bruge af opsparingen til at finansiere boligforbedringerne med



Kilde.: Meningsmåling foretaget af YouGov i samarbejde med Danske Bank blandt 1512 danskere i marts 2016.

66 % af boligejerne svarer, at de planlægger at bruge af opsparingen til at finansiere deres boligforbedringer med. Dernæst vil 16 % tage lån i friværdien, mens 12 % vil skære ned i det daglige forbrug til at finansiere forbedringerne. Færrest, nemlig 3 %, vil skære i rejsebudgettet for at få råd til forbedringerne.

At kun 16 % vil tage lån i friværdien, ser vi også i den relativt beskedne efterspørgsel efter realkreditlån til tillægsbelåning, og andre undersøgelser viser da også, at vi danskere i det store og hele bruger det, som vi tjener, og ikke mere. Med tanke på den høje gældsætning, vi har i Danmark i forhold til andre lignende lande, giver det god mening, at vi ikke gældsætter os yderligere for at øge vores forbrug. Det er en mere selv bærende løsning på lang sigt,

selvom dansk økonomi uden tvivl godt kunne trænge til et løft i privatforbruget her og nu for at komme i højere gear.

Ud fra ovenstående svar kan roligt konkludere, at boligejerne er snusfornuftige, når det kommer til finansiering af deres planlagte boligforbedringer. At 2 ud af 3 vil tage af opsparingen, er lige efter bogen, mens lån i friværdien også giver god mening.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.