

28. november 2018



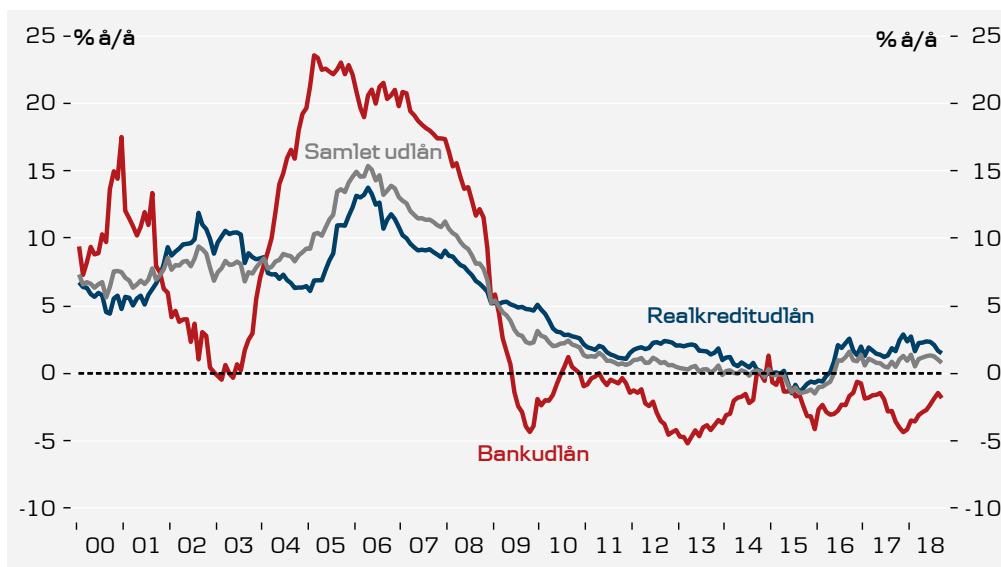
Det økonomiske opsving har ikke sat det store aftryk på boligejernes investeringsplaner

- Hvis danskerne skal investere i deres bolig, er det oftest enten et nyt køkken eller et nyt badeværelse, som står øverst på ønskesedlen. Det gælder både på tværs af aldersgrupper, geografi og køn. I forhold til køn er kvinderne dog mere interesserede i køkken og bad end mændene.
- Tilbage i foråret 2015 lavede vi præcis samme undersøgelse. Trods et styrket økonomisk opsving og en fremgang i friværdierne på i omegnen af 250 mia. kroner siden da, er det lidt overraskende at kunne konstatere, at der ikke er sket de store ændringer i boligejernes prioriteringer. Der, hvor den primære effekt ses, er i forhold til ønsket om investering i nyt tag, som er blevet mere populært over de senere år. Appetitten på investering i nyt køkken eller bad er nærmest uændret.
- Undersøgelsen giver dermed et samlet billede af, at boligejerne ikke lader sig rive med af de gode tider og har øget deres fokus på de mere "luksusbetonede" investeringer i boligen. Om noget har boligejerne i stedet fået en smule mere mod på vedligeholdelse af boligen og energiforbedrende tiltag.
- Dette billede stemmer også godt overens med boligejernes lånelyst, som fortsat er meget afdæmpet i en historisk kontekst – og særligt taget i betragtning af at vi befinder os godt inde i en højkonjunkturperiode. En stadig relativt høj gældsætning blandt boligejerne er efter alt at dømme en af de vigtige forklaringer på denne udvikling.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Figur 1: Vi ser fortsat en meget afdæmpet udlånsvækst til de danske husholdninger



Kilde: Macrobond, Nationalbanken og egne beregninger

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

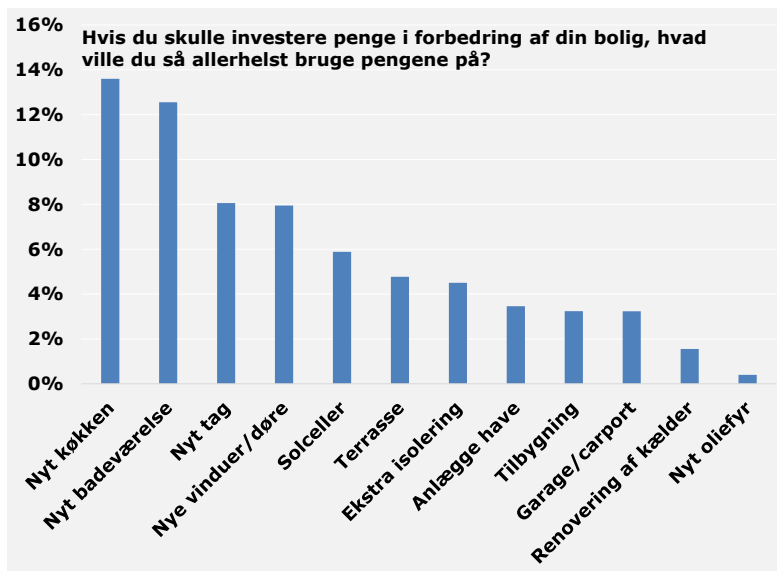
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Nyt køkken og bad står højest på boligejernes ønskeseddel

Vi har set nærmere på boligejernes ønskeseddel i forhold investeringer i boligen. Det har vi gjort med hjælp fra YouGov, som har spurgt et repræsentativt udsnit af danskerne ”Hvis du skulle investere penge i forbedring af din bolig, hvad ville du så allerhelst bruge pengene på?”.

Resultatet er vist i nedenstående figur 2. Først og fremmest viser figuren, at boligejernes ønskeliste er ganske lang. Det afspejler i høj grad, at der er forskel fra boligejer til boligejer i forhold til, hvor vi er i livet, hvad vi prioriterer i hverdagen og endelig forskelle i tilstanden og ”manglerne” på vores boliger. Noget er mere presserende at få lavet i boligen, andet giver på sigt en bedre boligøkonomi og endelig er der noget, der gavner nytteværdien af boligen.

Figur 2: Her er boligejernes ønskeseddel til investeringer i boligen



Kilde: YouGov

Note: I ovenstående figur er ikke medtaget svarene ”ved ikke”, ”andet” eller ”vil ikke investere i boligen”

Flest boligejere – og dermed øverst på ønskelisten – peger på et nyt køkken skarpt forfulgt af nyt badeværelse. Lidt mere end hver fjerde dansker peger således på, at det er her, de først vil sætte ind, hvis de ønskede at forbedre deres bolig, og det fordeler sig med cirka 14 % på køkkenet og 13 % på badeværelse.

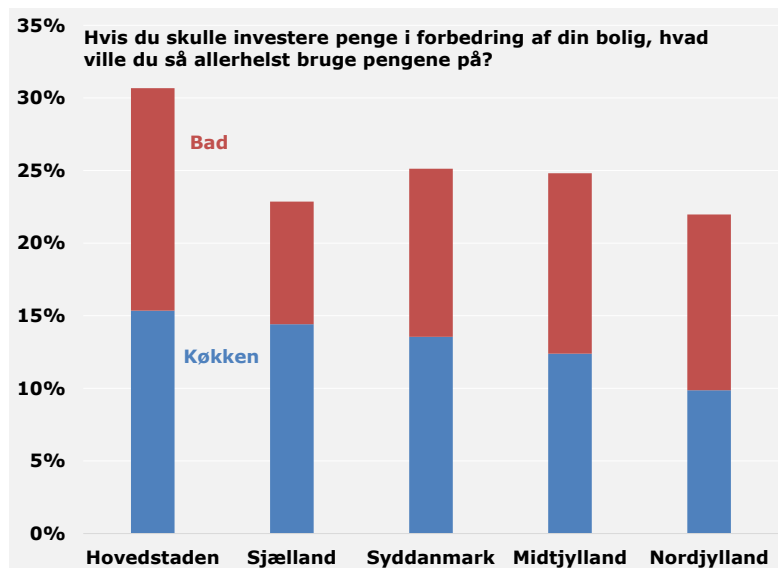
Ønsket om et nyt køkken eller badeværelse genfinder man på tværs af de forskellige aldersgrupper. Hvad enten man er i kategorien 18-29 år, 30-39 år, 40-49 år, 50-59 år eller 60+, er det en af disse to prioriteringer, der står øverst på ønskesedlen – og det er typisk køkkenet, der slår badeværelset med et ”mulehår”.

Kigger man på tværs af kønnene, er der til gengæld lidt forskelle, der springer i øjnene. Kvinderne er tilsyneladende lidt mere interesseret i at lave både køkkenet og badeværelset end mændene. 16 % af kvinderne vil gerne investere i køkkenet, mens 14 % prioriterer badeværelset. Til sammenligning er det 11 % af mændene, der peger på enten køkkenet eller bad. Hvor kvinderne tilsyneladende er relativt mere interesseret i køkkenet og bad, er mændene i højere grad fokuseret på at lave tiltag, der gavner den økonomiske bundlinje i boligen. I hvert fald er det 21 % af mændene, der peger på

forbedringer til boligens energiregnskab i form af nye vinduer eller døre, isolering eller solceller. Til sammenligning er det 16 % af kvinderne, der har dette øverst på ønskesedlen.

Ser vi alternativt på tværs af landet, er der en klar forskel i forhold til, at især indbyggerne i hovedstadsregionen ønsker nyt køkken og badeværelse set i forhold til andre regioner. I Region Hovedstaden er det 31 %, der gerne ville lave nyt køkken eller bad. I Region Nordjylland er det til sammenligning "kun" godt hver femte, der gerne ville lave nyt køkken (10 %) eller badeværelse (12 %), jf. figur 3.

Figur 3: Køkken og bad står oftere på ønskesedlen i Region Hovedstaden end i resten af landet



Kilde: YouGov

Som altid er der en del elastik i sådanne meningsmålinger, og man skal derfor være påpasselig i forhold til håndfaste konklusioner om disse forskelle. Det kan dog godt være en indikation på, at boligmarkedet i dele af hovedstadsområdet har oplevet kraftige prisstigninger gennem efterhånden en årrække, og det øger alt andet lige lysten til at investere i de dele af boligen, der primært giver en nytteværdi i hverdagen.

Ellers er det ud fra figur 1 værd at bemærke, at der ikke er mange boligejere, der overvejer at kaste sig ud i en tilbygning til den eksisterende bolig. Det er der kun 3 % i undersøgelsen, der drømmer om. I den henseende kan det spille en rolle, at en tilbygning – ud over en masse praktik - ofte har en ganske høj pris pr. kvadratmeter sammenlignet med eksisterende boliger. Det betyder også, at der i dele af landet kan være en udfordring i at få en fornuftig økonomisk rentabilitet i projektet i forhold til i stedet at købe en større bolig.

Det økonomiske opsving har sat forbavsende få aftryk på boligejernes ønskeseddel

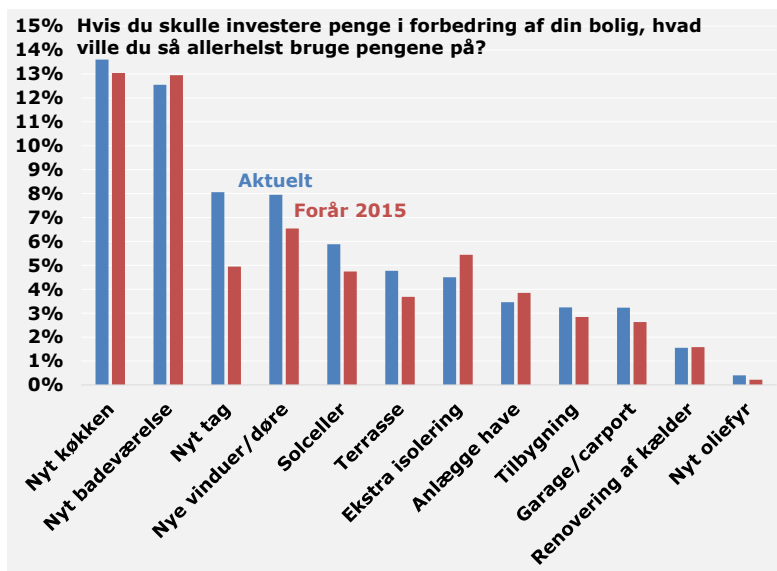
I sig selv er det altid interessant at få et øjebliksbillede af boligejernes ønsker for investeringer i boligen. Det er dog i høj grad også interessant at kunne følge selve udviklingen over tid i boligejernes prioriteringer.

Vi lavede præcis samme undersøgelse tilbage i foråret 2015 – altså tæt på tidspunktet for, hvornår boligmarkedet gik et nøk op i tempo, og det økonomiske opsving tog ekstra fart. Ser vi på huspriserne, er de steget med cirka 15 % siden foråret 2015, mens friværdierne er gået i vejret med omtrent 250 mia. kroner. Og i samme periode er lønmodtagerbeskæftigelsen herhjemme vokset med i omegnen af 150.000 personer.

Umiddelbart ville vi forvente, at denne mere positive udvikling for boligejerne skulle afspejle sig i et større fokus på mere ”luksusbetonede” investeringer i boligen som køkken og bad. Føler man sig rigere som boligejere og har større tryghed omkring sin jobsituation, er det således oplagt, at man får mere mod på ikke blot de nødvendige investeringer i vedligeholdelse af sin bolig.

Det er derfor lidt overraskende at kunne konstatere, at der ikke er sket de store ændringer i forhold til boligejernes prioriteringer gennem de senere år. Tilbage i foråret 2015 var det 26 % af boligejerne, der gerne ville investere i køkken og bad, mens det nu er 26,2 %. Lidt flere nu end dengang ønsker nyt køkken, mens lidt færre er interesseret i nyt badeværelse. Vi snakker dog om marginaler – og reelt set er billedet altså uændret, når man tager usikkerheden omkring disse undersøgelser med i betragtning.

Figur 4: Opsvinget på boligmarkedet har ikke rykket det store på prioriteringerne



Kilde: YouGov

Note: I ovenstående figur er ikke medtaget svarene ”ved ikke”, ”andet” eller ”vil ikke investere i boligen”

Der hvor vi ser den primære ændring over de senere år, er i forhold til investering i nyt tag. Tilbage i foråret 2015 lå ”nyt tag” nummer 5 på ranglisten – den er nu rykket op som nummer 3, og 8,1 % vil bruge deres penge her mod tidligere 5 % - altså et pænt ryk på 3,1 %-point.

Der er ingen tvivl om, at vi i disse år ser mange tage fra de store boligårsgange i 1960'erne og 1970'erne, som trænger til en udskiftning. Dette behov har næppe ændret sig det store over de senere år, men her kan det trods alt tænkes, at det bedre økonomiske klima og stigende friværdier har givet flere mod på at få skiftet taget i den kommende tid fremfor at krydse fingre for, at holdbarheden lige kan strækkes et par år mere.

Danskernes fokus på energiforbedrende tiltag i boligen har faktisk også været svagt tiltagende over de senere år trods relativt lave energipriser. Ser vi på overvejelser i forhold til nye vinduer eller døre, isolering eller solceller, er andelen steget fra 16,7 % til nu 18,3 %.

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.