

6. september 2018



Boligkøbernes ønskeseddel: Beliggenhed vigtigst men også andre ønsker presser sig på

Det er de færreste, som ikke har stiftet bekendtskab med frasen om de tre gange B – Beliggenhed, Beliggenhed og Beliggenhed, som de afgørende parametre i forbindelse med overvejelser om et boligkøb.

Imidlertid er det ikke altid så simpelt i boligjagten. Ens privatøkonomi vil for langt de fleste danskere sætte sine naturlige begrænsninger. Det betyder også, at man som boligkøber ofte vil skulle igennem en måske til tider frustrerende proces, hvor man skal afveje vigtigheden af forskellige prioriteter i forhold til ens økonomiske råderum. De forskellige prioriteter kan være alt fra netop beliggenhed til eksempelvis standen og størrelsen af boligen til planløsningen. Og så kan der også være den ubekendte X-faktor – om man har den rette mavefornemmelse eller ej.

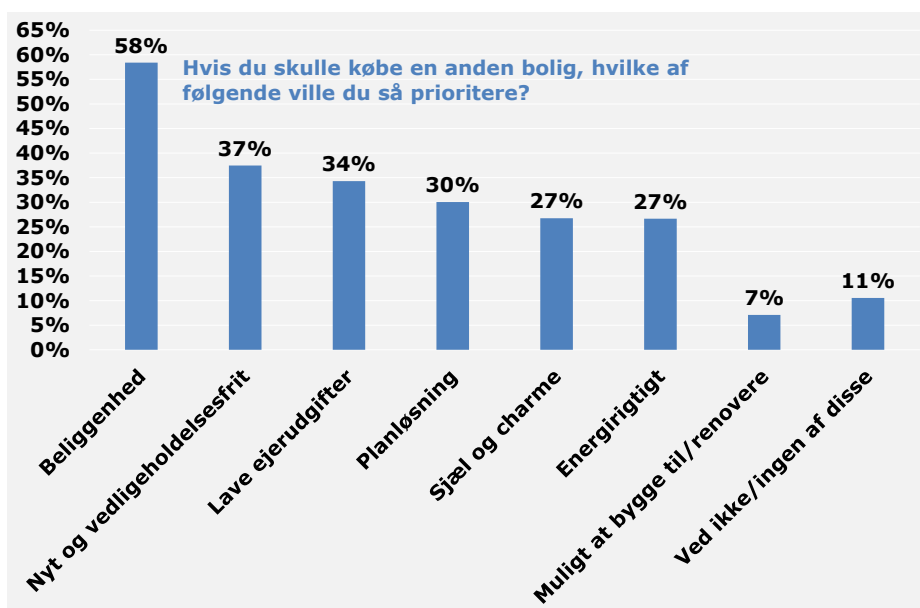
Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Beliggenhed topper ønskesedlen hos boligejerne

Vi har set nærmere på boligkøbernes aktuelle ønskeseddel ved hjælp fra YouGov, som har stillet et repræsentativt udsnit af danskerne spørgsmålet: "Hvis du skulle købe en anden bolig, hvilke af følgende ville du så prioritere?". De interviewede har haft mulighed for at vælge op til tre svar. Resultatet er vist i nedenstående figur 1.

Figur 1: Boligkøbernes ønskeseddel i boligjagten



Kilde: YouGov – på vegne af home – og Realkredit Danmark

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

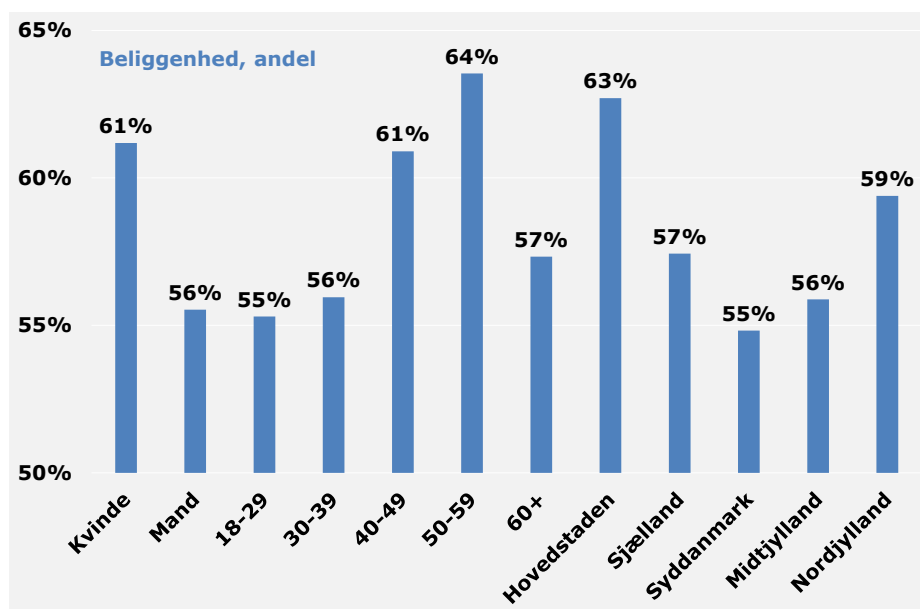
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Det er næppe nogen overraskelse, at beliggenhed klart topper listen over boligkøbernes vigtigste prioriteter. Således har 58 % af danskerne sat sit kryds her. Om noget er det overraskende, at andelen ikke er endnu større. Med mulighed for at krydse op til 3 prioriteter af, er der altså en del danskere, der tilsyneladende har fravalgt beliggenhed for andre prioriteringer. Beliggenhed kan måske også være et lidt diffust begreb, hvor nogle måske tænker at god beliggenhed er i særlige områder af landet eller med udsigt til natur eller vand. Den gode beliggenhed kan dog være meget individuelt og bredere defineret – det kan i lige så høj grad dreje sig om den rette afstand til arbejde, skole, institutioner, familie og venner – altså alt det, der gør hverdagen både nemmere og bedre.

Beliggenhed som den vigtigste faktor går igen, hvad enten man ser på tværs af kønsforskelle, alder og på regional basis. Dog har kvinderne beliggenheden marginalt højere på agendaen end mændene – her er det 61 % mod 56 %, der har det med på ønskesedlen. Det er danskere i hovedstadsområdet, der er mest fokuserede på beliggenheden – 63 % - mens Syddanmark er lavest med 55 %, jf. figur 2.

Figur 2: Beliggenhed er højt prioriteret på tværs af køn, alder og geografi



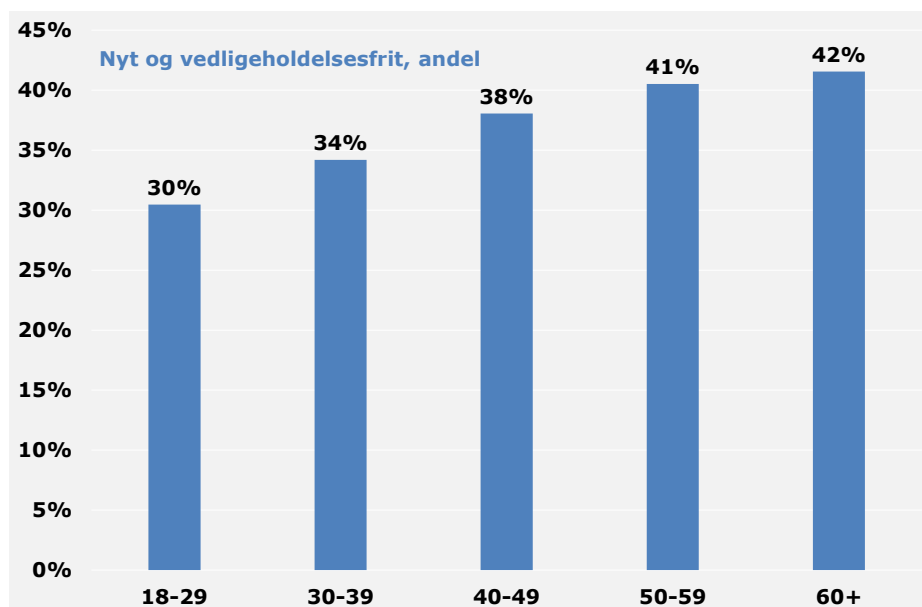
Kilde: YouGov – på vegne af home – og Realkredit Danmark

Stor interesse blandt danskerne for nye huse og de fordele de medfører

På 2. pladsen efter beliggenhed ønsker boligejerne sig gerne et nyt og vedligeholdelsesfrit hus. Det har 37 % af danskerne valgt. Det behøves ikke nødvendigvis at betyde, at mange danskere drømmer om at opføre nyt hus – det kan ligeledes indikere en god efterspørgsel efter allerede opførte huse med relativt få år i bagagen.

I takt med alderen desto mere efterspørgsel synes der at være efter en ny og vedligeholdelsesfri bolig. Således er det ”kun” 30 % i alderen fra 18-29 år, der peger på en sådan prioritering, mens det gør sig gældende for godt 40 % i alderen 50+, jf. figur 3. Det skal nok også ses i sammenhæng med, at der nemt kan være skarpere prioriteter som økonomi og boligens indretning, som spiller en relativt vigtigere rolle end vedligeholdelsesomfanget for de ”yngre” boligkøbere.

Figur 3: Ønsket om et nyt og vedligeholdelsesfrit hus stiger med alderen

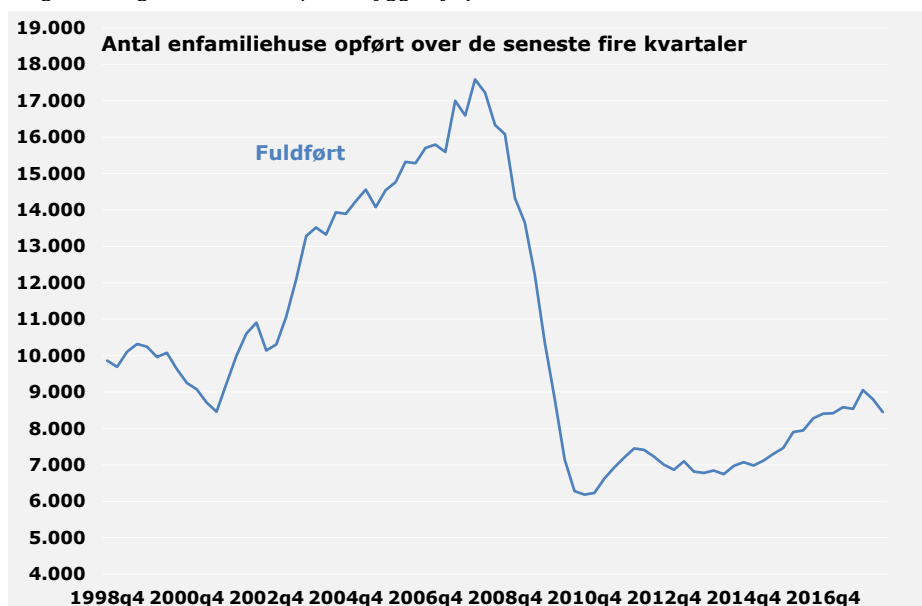


Kilde: YouGov – på vegne af home – og Realkredit Danmark

Et relativt nyt hus betyder normalt ikke kun mindre tidsforbrug på vedligeholdelse. Det betyder også lavere ejerudgifter, da der er færre løbende udgifter til vedligeholdelse samt en bedre løbende driftsøkonomi i huset qua et godt energimærke. Netop lave ejerudgifter og energirigtigheden er også noget, der vægter højt hos boligkøberne, og disse elementer kommer ind som henholdsvis nummer 3 og 6 på ønskesedlen med en andel på 34 % og 27 %.

Det er nærliggende at vurdere, at mange af dem, som er interesseret i at opføre et nyt hus eller købe et relativt nybygget hus har valgt flere af svarmulighederne som ”nyt og vedligeholdelsesfrit”, ”lave ejerudgifter” og ”energirigtighed”, da disse elementer i et eller andet omfang overlapper hinanden – og man i undersøgelsen har haft muligheden for at vælge op til 3 svar. Det er dermed også en oplagt forklaring på, at der ikke er en større forskel i procenterne mellem disse valgmuligheder.

Figur 4: Stigende interesse for at bygge nyt parcelhus over de senere år



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

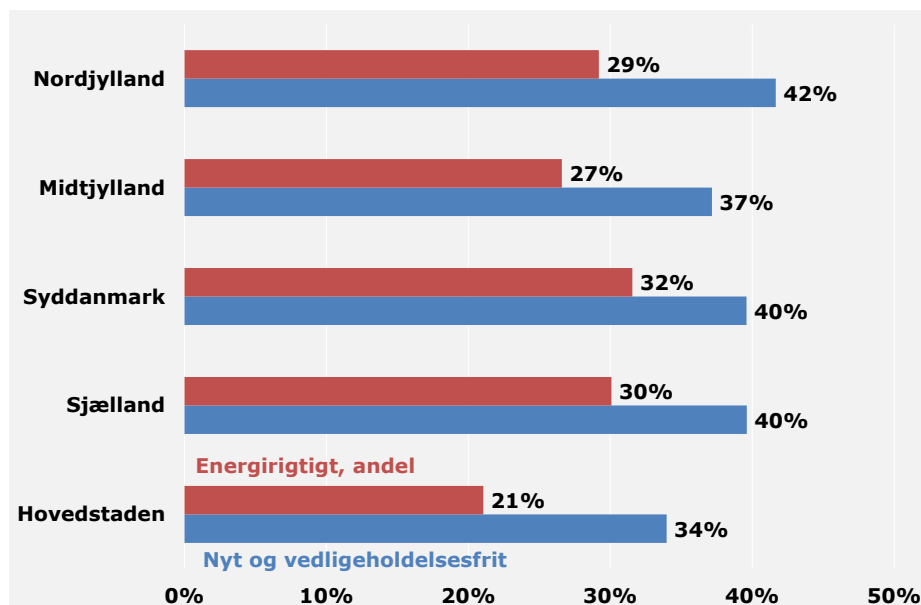
Under alle omstændigheder afslører tallene, at der er en betydelig andel af potentielle boligkøbere, som er interesseret i relativt nye huse og de egenskaber, de har. De gode økonomiske konjunkturer har da også bevirket, at der over de seneste år har været en stigende interesse for at opføre nyt hus, jf. figur 4.

Over det seneste års tid er der blevet fuldført 8.451 nybyggede parcelhuse – et tal som formentlig vil blive revideret op i den kommende tid grundet forsinkede indberetninger – og dermed har aktiviteten løftet sig med i omegnen af 40 % siden aktivitetsbunden tilbage i 2010.

Trods denne ellers markante fremgang understreger figur 4 dog, at selve byggeaktiviteten af enfamiliehuse stadig er på et relativt lavt niveau i en historisk kontekst og langt fra niveauet under boligopturen i midten af nullerne. Det er der flere oplagte forklaringer på. For det første er der stadig flere områder af landet, hvor boligpriserne er langt fra fordums styrke og på et så lavt niveau, at det er svært at få strikket en rimelig byggeøkonomi sammen. Det skyldes simpelthen, at prisen på eksisterende boliger er noget lavere end omkostningerne ved at bygge nyt. Andre steder i landet kan der være en fornuftig byggeøkonomi, men her er udfordringen af en helt anden karakter i form af mangel på ledige byggegrunde eller grunde med et nedrivningsegnet hus, hvor man ikke betaler det store for det eksisterende hus. Endeligt blev der også bygget rigtig meget nyt op gennem nullerne, og det dæmper alt andet lige behovet for nybyggeri i årene efter.

Danskere i hovedstadsområdet er mindst fokuseret på elementer som nyt og vedligeholdelsesfrit og energirigtigt sammenlignet med landets andre regioner. Det er 34 % i hovedstaden, der prioriterer nyt og vedligeholdelsesfrit mod eksempelvis 42 % i Nordjylland, og det er 21 % i hovedstaden, der har et højt ønske om et energirigtigt hus mod 32 % i Syddanmark, jf. figur 5.

Figur 5: I Hovedstaden er boligkøberne mindre fokuserede på vedligeholdelse og energistanden

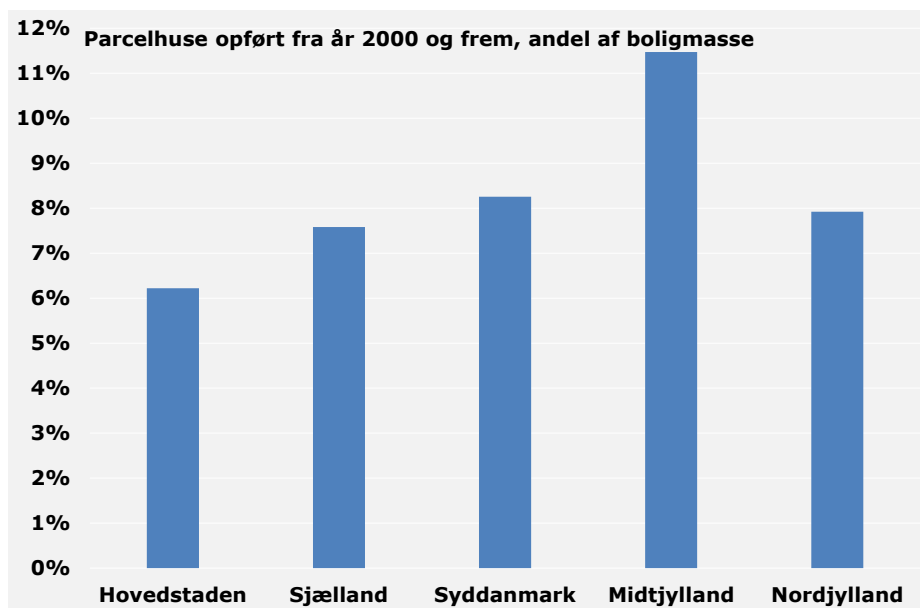


Kilde: YouGov – på vegne af home – og Realkredit Danmark

En oplagt forklaring kan være, at boligkøberne i Region Hovedstaden oplever en lidt ældre boligmasse sammenlignet med resten af landet, og det smitter automatisk også af på valgmulighederne og dermed ens prioriteringer. Ser man på antallet af opførte parcelhuse fra år

2000 og frem, og holder det op imod den eksisterende masse af parcelhuse, så udgør de blot 6,2 % i Region Hovedstaden mod 11,5 % i Midtjylland, jf. figur 6.

Figur 6: Boligkøbernes prioriteringer i hovedstaden måske også farvet af det udbud, de står over for



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Planløsning er en vigtig parameter – især for aldersgruppen 30-39 år

De fleste, der har været på boligjagt, har typisk også oplevet, at beliggenhed og huset ser godt ud, men når man så ser planløsningen, så passer den simpelthen ikke til familiens ønsker og behov. Der kan mangle et værelse, nogle rum er for små, der er ikke separat børneafdeling, der kan ikke laves køkken-alrum etc. Og så er det ellers videre i boligjagten på trods af, at boligen ellers så lovende ud på andre områder. Det er derfor heller ikke overraskende, at planløsningen spiller en vigtig rolle i prioriteterne. Hele 30 % har markeret denne, og dermed placerer den sig som nummer fire på boligejernes ønskeseddel, jf. figur 1.

Planløsningen spiller den langt vigtigste rolle for danskere i alderen fra 30-39 år sammenlignet med andre aldersgrupper. Således peger 41 % på planløsningen som en vigtig prioritering, hvor det modsat kun gør sig gældende for 23 % i alderen fra 18-29 år. Det skyldes uden tvivl, at mange i aldersgruppen 30-39 år etablerer familie, og dermed stiger kravene helt automatisk til husets størrelse og indretning. Fokus på planløsningen begynder herefter at aftage ned mod 28 % i alderen 60+.

På nogle boliger er planløsningen måske ikke den ideelle i udgangspunktet, men det kan der over tid laves om på via tilbygninger eller renovering af boligen. Denne mulighed er dog ikke inde som en af de store overvejelser hos boligkøberne i første omgang – blot 7 % prioriterer dette som en af de vigtige elementer ved boligen. Det skal nok også ses i lyset af, at ombygning eller renovering ikke er et ønske i sig selv, men mere et middel til at opfylde de boligbehov og ønsker man har over tid – hvis det nu ikke kan lade sig gøre at opfylde det til en start grundet alle ens andre prioriteter, der skal balanceres. Det er klart, at muligheden for tilbygning eller renovering af boligen spiller en

mindre og mindre rolle i takt med alderen. Mellem 11-12 % i alderen op til 40 år har dette som en prioritering, mens det blot er 2 % i alderen 60+.

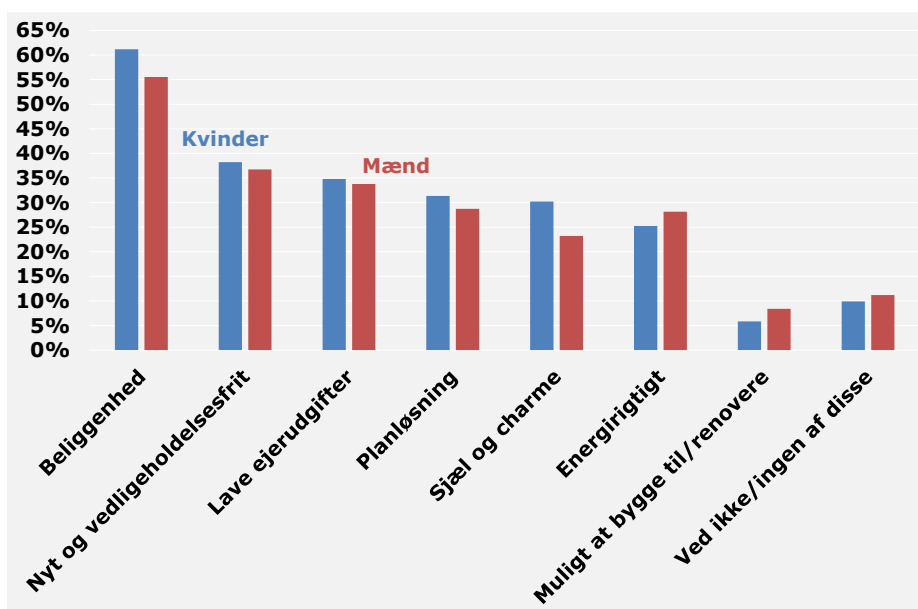
Kvinderne vægter husets "sjæl og charme" højere end mændene

Husets såkaldte "sjæl og charme" er også en vigtig parameter for boligkøberne. Den kommer ind som nummer 5 på ønskesedlen med 27 %. Det er nok i høj grad op til den enkelte at vurdere, hvad man forstår ved husets sjæl og charme. For nogen drejer det sig om at have den rette mavefornemmelse eller fornemmer en god stemning i huset, mens det for andre kan dreje sig om mere specifikke ting som husets alder og byggestil.

Det er især kvinderne, der er ekstra opmærksomme på sjæl og charme – her har godt 30 % prioriteret dette som en af de vigtige prioriteringer, mens 23 % af mændene har det som et vigtigt element i boligjagten.

Trods mindre forskel i prioriteringerne omkring sjæl og charme, må man dog overvejende konstatere, at mænd og kvinder sådan set er meget på linje med hinanden i forhold til ønskesedlen ved boligkøb, jf. figur 7. Det er egentlig heldigt nok – det kan være udfordrende nok at få balanceret alle ens egne prioriteter ved boligkøb, og det kan være ekstra vanskeligt at få enderne til at mødes, hvis ens bedre halvdel ser markant anderledes på, hvad der er de vigtigste prioriteter ved valg af bolig.

Figur 7: Mænd og kvinders prioriteter i boligjagten er i god tråd med hinanden



Kilde: YouGov – på vegne af home – og Realkredit Danmark

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.