

15. maj 2012



Kommuner med friværdimillionærer er styrtdykket

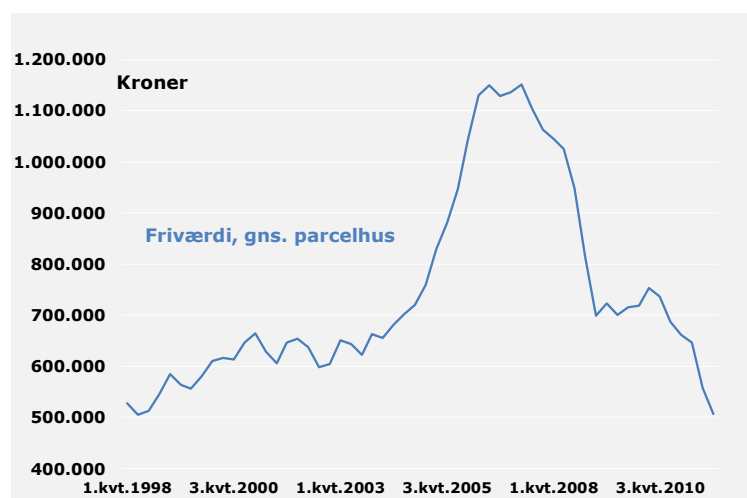
Boligprisernes nedtur har gjort ondt på de danske boligformuer. Boligformuerne i parcelhuse, ejerlejligheder og fritidshuse er samlet set skrumpet med godt 600 mia. kroner siden toppen tilbage i sommeren 2007 til nu 2.675 mia. kroner, og friværdierne er skrumpet endnu mere som følge af, at låntagningen i samme periode har været i fremgang. Helt præcist er friværdierne skrumpet med i omegnen af 910 mia. kroner, og friværdierne løber samlet set op i tæt ved 975 mia. kroner. Det er det laveste niveau registreret siden sommeren 2003.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Ser vi på friværdierne i det gennemsnitlige parcelhus i Danmark, så er den i øjeblikket på godt 505.000 kroner. Det er et fald på næsten 645.000 kroner siden sommeren 2007, og vi skal helt tilbage til 1998 for at finde et tilsvarende niveau for friværdien, jf. figur 1. Det er endda målt i nominelle termer, og korrigeret for inflation skal vi endnu længere tilbage i tid for at finde tilsvarende niveauer for friværdien. Vores data går dog kun tilbage til 1998. Parcelhusejernes friværdi er dermed blevet reduceret med hele 56 % siden toppen, og denne dynamik afspejler sig i sagens natur også direkte i udviklingen i dansk økonomi, hvor forbruget gennem de seneste år er gået helt i stå, som følge af blandt andet de store formuetab hos boligejerne.

Figur 1: Friværdierne i parcelhusene på det laveste niveau siden 1998!



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring og
forretningsudvikling

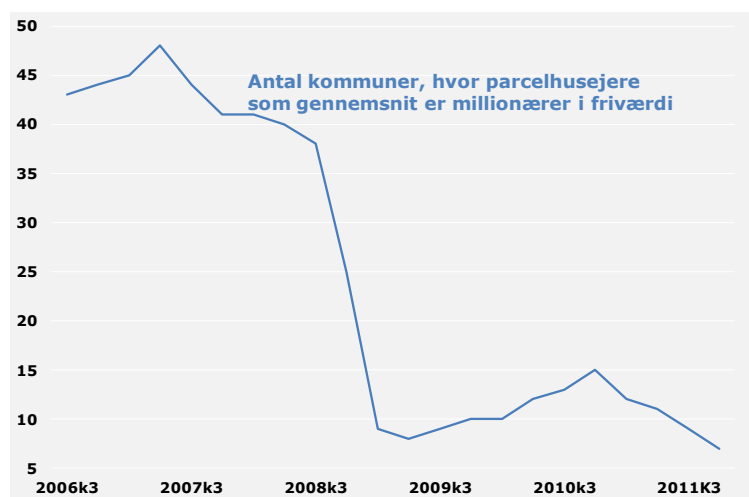
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig



Hvor parcelhusejerne på landsplan tilbage på toppen af boligbølgen gennemsnitligt set var friværdimillionærer, så er billedet altså blevet vendt noget på hovedet siden da. Det afspejler sig tydeligt, hvis vi dykker ned på kommunal basis. Tilbage i sommeren 2007 var den gennemsnitlige parcelhusejer i 48 af landets kommuner millionær i friværdi svarende til næsten 50 % af kommunerne – det tal er i dag blevet reduceret til blot syv kommuner, og dermed godt 7 %, jf. nedenstående figur 2.

Figur 2: Gennemsnitlige murstensmillionærer på kraftig retræte



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

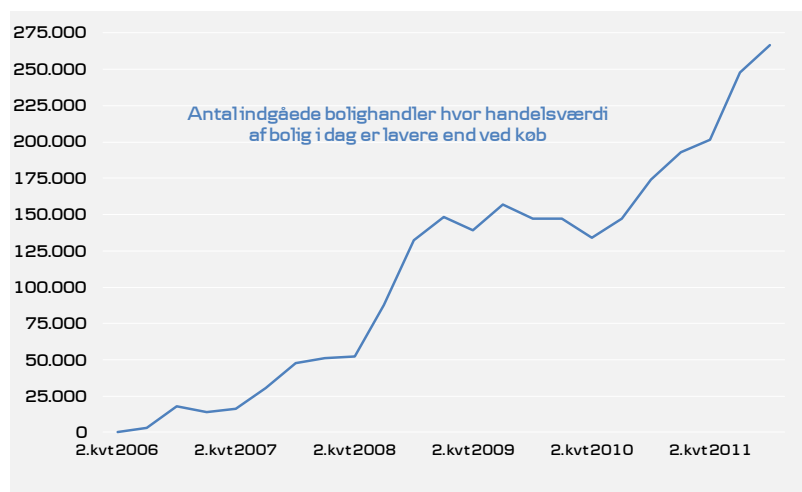
I nedenstående tabel 1 er vist de syv kommuner, hvor parcelhusejeren gennemsnitligt set stadig er friværdimillionær. Frederiksberg og Gentofte topper med friværdier på den høje side af 2 mio. kroner, hvorefter der er et godt spring ned til Rudersdal og Lyngby-Taarbæk med friværdier i omegnen af 1,5 mio. kroner. Endelig rundes listen af med København, Furesø og Hørsholm, hvor friværdierne er mellem 1,1-1,2 mio. kroner gennemsnitligt set. Til sammenligning findes de laveste friværdier på Lolland – her er friværdien blot på 120.000 kroner pr. parcelhus, jf. listen over den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus på kommunebasis bagerst i analysen.

Tabel 1: De udvalgte få: Her er parcelhusejerne gennemsnitligt set millionærer i friværdi

Frederiksberg	2.150.816	København	1.202.296
Gentofte	2.109.905	Furesø	1.106.199
Rudersdal	1.519.705	Hørsholm	1.103.585
Lyngby-Taarbæk	1.433.416		

Som altid er der stor spredning i friværdierne omkring gennemsnittet. Selvom eksempelvis parcelhusejerne gennemsnitligt set stadig er friværdimillionærer i København, Gentofte ec., så er der også boligejere i disse kommuner, der har købt på toppen af boligprisfesten, og i dag har negativ friværdi – og dermed i princippet er teknisk insolvente. Ser vi alene på antallet af indgåede bolighandler siden 2006, hvor boligejerne i dag ikke vil være i stand til at få den pris hjem for boligen, som de tidligere har købt den for, så er vi nu oppe på godt 265.000 tabsgivende handler, jf. figur 3. Heraf kan næsten 195.000 handler henføres til parcelhuse. Det er værd at bemærke, at de 265.000 handler ikke er antallet af teknisk insolvente boligejere – nogle boligejere har haft stor opsparing eller stor friværdi fra tidligere salg med i bagagen inden det seneste boligkøb. Ligeledes er tabet på det seneste boligkøb for en del af disse handler også begrænset – eksempelvis er tabet ”kun” op til 5 % for cirka 45.000 af de tabsgivende handler. I den anden ende af skalaen er der indgået næsten 40.000 handler, hvor markedsprisen for boligen i dag er 25 % eller mere under den tidligere købspris.

Figur 3: Mange bolighandler med efterfølgende tab er blevet indgået



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

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.

Gennemsnitligt friværdis pr. parcelhus i landets kommuner			
1 Frederiksberg	2.150.816	50 Frederikssund	434.258
2 Gentofte	2.109.905	51 Nyborg	432.852
3 Rudersdal	1.519.705	52 Syddjurs	407.990
4 Lyngby-Taarbæk	1.433.416	53 Hedensted	404.980
5 København	1.202.296	54 Randers	404.009
6 Furesø	1.106.199	55 Sønderborg	397.941
7 Hørsholm	1.103.585	56 Skive	371.531
8 Dragør	964.661	57 Viborg	370.179
9 Århus	963.025	58 Varde	368.592
10 Gladsaxe	949.025	59 Mariagerfjord	365.087
11 Brøndby	809.772	60 Ikast-Brande	353.204
12 Herlev	803.785	61 Ringkøbing-Skjern	352.102
13 Ballerup	791.848	62 Rebild	340.242
14 Allerød	759.694	63 Struer	340.118
15 Rødovre	739.667	64 Billund	337.829
16 Fredensborg	719.221	65 Frederikshavn	333.251
17 Roskilde	717.698	66 Hjørring	332.202
18 Vallensbæk	717.252	67 Nordfyns	330.478
19 Hvidovre	695.876	68 Ringsted	329.980
20 Skanderborg	688.460	69 Haderslev	329.508
21 Glostrup	680.360	70 Faaborg-Midtfyn	324.013
22 Tårnby	672.660	71 Jammerbugt	318.215
23 Solrød	663.896	72 Aabenraa	309.727
24 Albertslund	650.151	73 Holbæk	279.345
25 Odder	647.938	74 Norddjurs	278.740
26 Helsingør	644.901	75 Vejen	278.300
27 Aalborg	634.565	76 Vesthimmerlands	277.058
28 Greve	629.523	77 Stevns	275.949
29 Høje-Taastrup	612.025	78 Assens	275.313
30 Hillerød	594.007	79 Brønderslev-Dronninglund	271.191
31 Odense	581.325	80 Halsnæs	267.202
32 Egedal	556.279	81 Næstved	262.393
33 Silkeborg	552.032	82 Thisted	262.114
34 Favrskov	541.750	83 Slagelse	261.048
35 Esbjerg	537.839	84 Sorø	253.552
36 Ishøj	511.051	85 Langeland	251.331
37 Svendborg	510.711	86 Faxe	243.080
38 Holstebro	498.030	87 Læsø	235.304
39 Fanø	490.669	88 Samsø	231.465
40 Kolding	486.068	89 Kalundborg	230.435
41 Kerteminde	473.360	90 Tønder	229.707
42 Vejle	468.792	91 Bornholm	214.052
43 Middelfart	456.251	92 Morsø	212.203
44 Herning	455.990	93 Lemvig	207.556
45 Horsens	455.692	94 Odsherred	204.847
46 Køge	454.490	95 Vordingborg	193.911
47 Gribskov	453.027	96 Ærø	171.137
48 Lejre	443.853	97 Guldborgsund	157.467
49 Fredericia	439.028	98 Lolland	121.151