

5. november 2012



## Første fald i antallet af ”tabsgivende” bolighandler i to år

Boligmarkedet har været i svag bedring gennem 2012, og vi har siden foråret oplevet en skrøbelig form for prisstabilisering. Trods bedringen sætter de senere års boligkrise stadig sine tydelige spor i dansk økonomi via blandt andet en stor forbrugstilbageholdenhed i husholdningerne. Det skyldes især de store formuetab som boligejerne har oplevet, og en hel del danskere har ligefrem været vidne til, at de nu skylder flere penge i boligen, end boligen reelt er værd i dag og dermed er teknisk insolvente.

Der er næppe tvivl om, at omfanget af teknisk insolvens har været stigende gennem de senere år. Imidlertid findes der ikke præcise løbende opgørelser af omfanget af teknisk insolvens. En alternativ tilgang er derfor i stedet at se på antallet af handler gennem de senere år, som i dag vil være tabsgivende i tilfælde af, at man skal ud og sælge sin bolig. Det er langt fra det samme som teknisk insolvens, men det giver et groft pejlemærke på omfanget af, hvor mange danskere, der kan risikere at havne i en gældsklemme, hvis de af den ene eller anden grund skal ud her og nu og realisere et boligsalg.

### Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

- Som en konsekvens af boligkrisen er der blevet indgået i omegnen af 270.000 bolighandler, hvor man ved et boligsalg i dag vil få færre penge i hånden, end man dengang gav for boligen. Cirka 200.000 af handlerne vedrører parcelhuse.
- De svage bedringstegn på boligmarkedet sætter dog allerede nu sine positive spor i statistikken over ”tabsgivende” handler. Tilbage i årets første kvartal lå antallet af tabsgivende handler på 278.978 stk. Det er et fald på små 10.000 handler i forhold til 1. kvartal og første gang i to år, at vi ser et fald i denne statistik.
- Der er stor forskel på tabene i de tabsgivende handler. Eksempelvis er det aktuelle tab ”kun” op til 5 % for cirka 75.000 af de tabsgivende handler. I den anden ende af skalaen er der indgået næsten 40.000 handler, hvor markedsprisen for boligen i dag er mindst 25 % under den tidligere købspris.
- Huspriserne er på landsplan faldet med omkring 20 % siden pristoppen. En simpel fremskrivning med en antagelse om en prisvækst på huse på 3 % om året afslører, at vi skal helt hen omkring år 2020, før vi i så fald er tilbage på tidligere pristop. I Nordjylland vil den regionale pristop blive nået allerede i starten af 2014, mens vi flere steder på Sjælland skal helt hen til slutningen af år 2025.
- Denne fremskrivning skal ikke ses som en prognose for huspriserne men mere en understregning af, at boligejere, der i større omfang er ramt af teknisk insolvens, næppe reddes i land af prisudviklingen over de kommende år. I stedet kan et benhårdt fokus på afdrag være vejen frem, hvis der overvejes et boligsalg inden for de kommende år. I den sammenhæng giver de rekordlave realkreditrenter en hjælpende hånd.

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Strødamvej 46  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

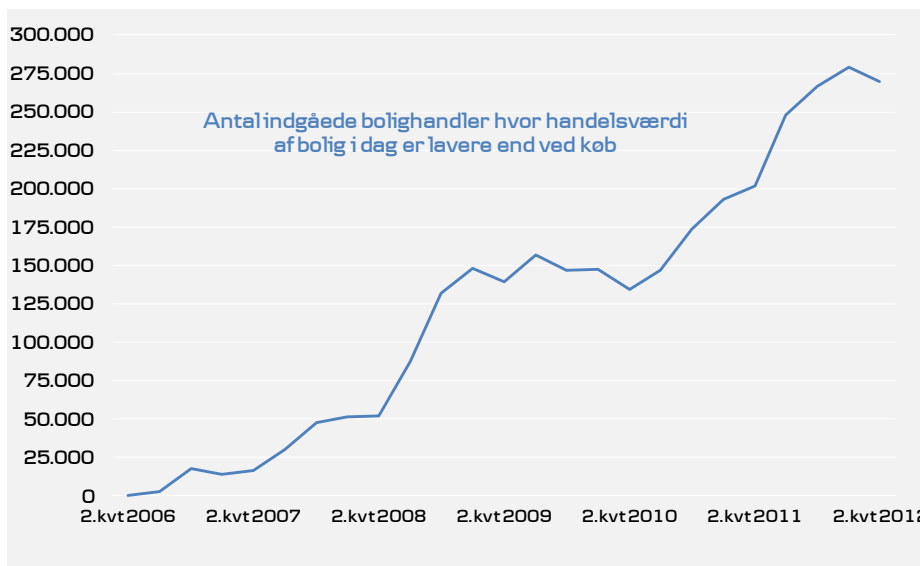
Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig



**Færre tabsgivende handler på boligmarkedet for første gang længe**

Ser vi på antallet af indgåede bolighandler, hvor boligejerne i dag ikke vil være i stand til at få den pris hjem for boligen, som de tidligere har købt den for, er vi nu på cirka 270.000 tabsgivende handler, jf. figur 1. Heraf kan godt 200.000 handler henføres til parcelhuse. Det skal bemærkes, at nogle boliger godt kan indgå flere gange i statistikken, hvis de er blevet handlet af flere omgange gennem de seneste år.

Figur 1: Mange boliger ville i dag blive solgt med tab

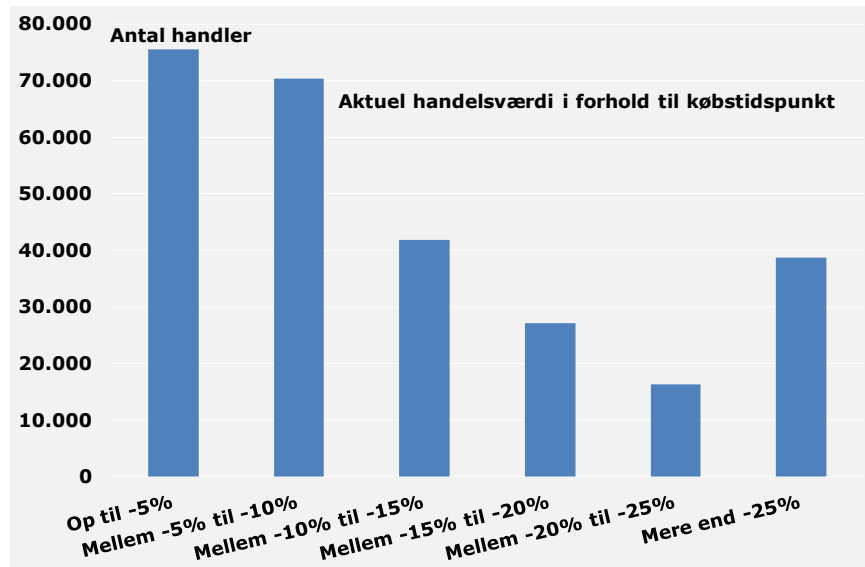


Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Det er positivt at bemærke, at den bedre prisudvikling på boligmarkedet gennem 2012 allerede nu sætter sine positive spor i statistikken for tabsgivende handler. Således har vi for første gang i to år set et fald i antallet af tabsgivende handler. Tilbage i 1. kvartal 2012 var der tale om næsten 280.000 bolighandler, hvor man ville få en lavere pris for boligen ved salg end det, den var købt til. Det er endnu for tidligt at afskrive risikoen for yderligere prisfald på boligmarkedet, men fortsætter den seneste tids stabiliseringstegn for boligpriserne, har vi i så fald set en endelig top i antallet af tabsgivende handler

Det er værd at bemærke, at de 270.000 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 75.000 af de tabsgivende handler. I den anden ende af skalaen er der indgået næsten 40.000 handler, hvor markedsprisen for boligen i dag er mindst 25 % under den tidligere købspris, jf. figur 2.

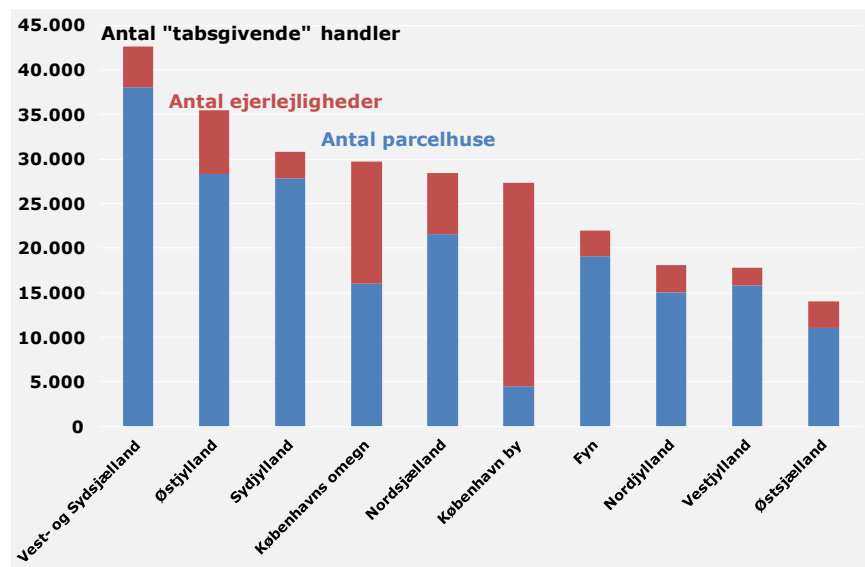
Figur 2: Stor spredning i det potentielle tab fra boligkøb



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Ser vi på den regionale fordeling af de tabsgivende handler, topper Vest- og Sydsjælland med næsten 43.000 handler, mens Østjylland følger efter med omtrent 35.000 af handlerne, jf. figur 3. I bunden af listen finder vi Østsjælland, Vestjylland og Nordjylland, hvor der alle steder er under 20.000 tabsgivende handler.

Figur 3: Flest tabsgivende handler i Vest- og Sydsjælland



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

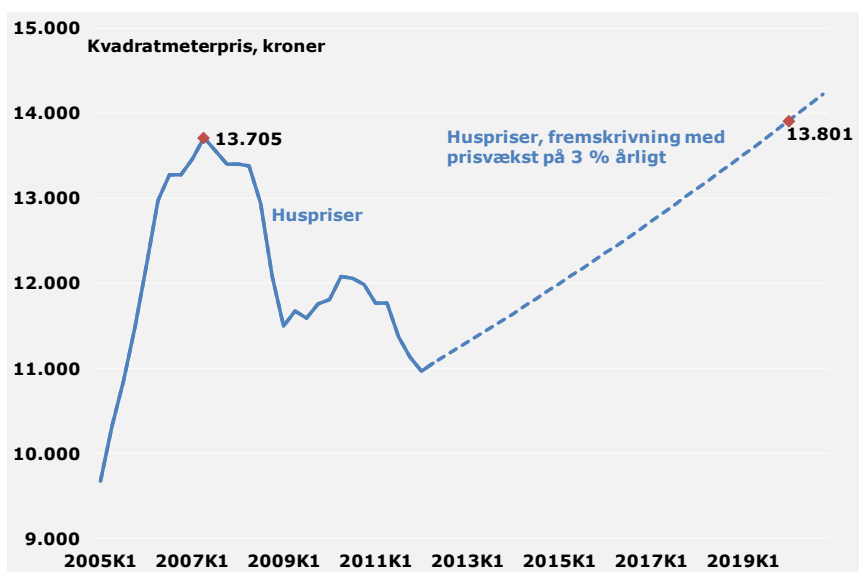
Note: Bornholm indgår i det samlede tal for tabsgivende handler, men er ikke medtaget i figur

Korrigerer vi imidlertid de regionale tal for antallet af ejerboliger i de forskellige områder, viser det sig, at København By og Københavns Omegn relativt set er hårdest ramt sammen med Vest- og Sydsjælland og Nordsjælland. Til gengæld placerer Nordjylland, Vestjylland og Syddjælland sig helt i bunden. Dette er ikke overraskende med tanke på, at prisudsvingene på boligmarkedet har været størst øst for Storebælt under både boligoptur og bolignedtur.

**Lang vej tilbage før boligpriserne er på niveau med tidligere top**

Huspriserne er faldet med i omegnen af 20 % siden sommeren 2007. Det betyder efter alt at dømme også, at der formentlig vil gå en hel del år før, dem der købte på toppen, vil kunne sælge til samme pris, som de købte for. Det kan illustreres med en simpel fremskrivning. Antager man, at huspriserne fra og med i dag stiger 3 % årligt – altså lidt over inflationen, som på sigt ventes at holde sig omkring 2 % om året, og dermed i tråd med historiske erfaringer – hvor huspriserne generelt er steget mere end inflationen, skal vi helt hen til 2020 før, at huspriserne er kommet op på niveauerne fra sommeren 2007, jf. figur 4.

Figur 4: Boligejere med store formuetab reddes næppe i land af prisudviklingen foreløbigt



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Ser vi på den regionale udvikling, er der overraskende store forskelle på tværs af landet i forhold til, hvornår vi med hjælp af den simple prisfremskrivning vil være tilbage på tidligere pristop. Med en årlig prisstigning på huse på 3 %, vil man i Nordjylland allerede være tilbage på den regionale pristop i 1. kvartal 2014 – altså om kun cirka halvandet år. I både Nordsjælland og Vest- og Sydsjælland vil der gå yderligere mere end ti år, før vi er tilbage på tidligere tiders prishøjder. Helt præcist skal vi hen til slutningen af 2025 før det nominelle prisfald under boligkrisen er blevet nulstillet, jf. tabel 1. Disse enorme regionale forskelle skal ses i lyset af, at huspriserne i Nordjylland har været nærmest stabile gennem boligkrisen, og i dag ”kun” er 4,7 % fra pristoppen, mens prisfaldet siden toppen har været på mere end 30 % flere steder på Sjælland.

Denne fremskrivning skal under ingen omstændigheder ses som et forsøg på en prognose, og huspriserne kan sagtens stige mere eller mindre end her skitseret. Beregningerne understreger dermed først og fremmest, at de danskere, der i større omfang er fanget i teknisk insolvens, sandsynligvis ikke vil blive hjulpet ud af problemerne over de kommende år via prisudviklingen på boligmarkedet. For disse danskere kan et behårdt fokus på afdragsbetalinger være vejen ud af denne situation – især hvis man vel at mærke agter at sælge sin bolig inden for en kortere årrække. I den sammenhæng hjælper de rekordlave renter til, da de automatisk betyder, at afdragsbetalingerne fylder en relativ stor del af den månedlige betaling på realkreditlånet. Det er

værd at tage med i sine overvejelser for de låntagere, der er fanget i teknisk insolvens og heller ikke afdrager på deres lån i øjeblikket.

*Tabel 1: Nordjylland ikke langt fra pristop – mens det har træge udsigter flere steder på Sjælland*

	Kvm. pris i dag	Kvm. pris på top	Fald siden top %	Tilbage på top, 3 % prisvækst pr. år
Nordjylland	8.277	8.685	-4,7	2014K1
Østjylland	12.165	13.773	-11,7	2016K3
Syddjylland	8.556	9.987	-14,3	2017K3
Vestjylland	7.638	8.920	-14,4	2017K3
Fyn	9.444	11.580	-18,4	2019K2
Hele landet	11.057	13.705	-19,3	2019K4
København by	22.000	27.452	-19,9	2020K1
Københavns omegn	19.650	26.573	-26,1	2022K3
Bornholm	5.821	8.304	-29,9	2024K3
Østsjælland	14.744	21.461	-31,3	2025K1
Nordsjælland	16.588	24.556	-32,4	2025K4
Vest- og Sydsjælland	7.812	11.611	-32,7	2025K4

Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Teknisk insolvens er først og fremmest et problem for de boligejere, der står og skal sælge boligen her og nu. De kan i værste fald risikere at blive stavnsbundet til boligen i en årrække eller alternativt at skulle realisere tabet og slæbe rundt på en betydelig gældspukkel. For de danskere, der er glade for deres bolig og har orden i husholdningsøkonomien, betyder teknisk insolvens i princippet ingenting. Indirekte påvirkes disse boligejere dog af, at de føler sig fattigere som følge af det potentielle formuetab, og der er næppe tvivl om, at det også er en vigtig forklaring på den træge udvikling i det private forbrug herhjemme.

*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.*