

10. april 2012



Flere boligejere opgiver salg – det er ikke nødvendigvis dårligt nyt for boligmarkedet

Vi har set nærmere på den bagvedliggende årsag til det markante fald i boligudbuddet på 8.750 boliger til salg siden i sommers. Konklusionerne er som følger:

- Mere end halvdelen af faldet i boligudbuddet kan tilskrives det normale sæsonmønster.
- Resten af det faldende boligudbud kan tilskrives en kombination af, at færre nye boliger sættes til salg, og at flere boliger fjernes fra salgslisterne uden et salg reelt har fundet sted. Disse to faktorer bidrager med omtrent lige stor vægt til det faldende boligudbud, mens den faktiske handelsaktivitet har holdt sig nærmest uændret på et lavt niveau gennem de seneste tre kvartaler.
- For hver gang der fjernes to boliger til salg i udbudsstatistikken, er kun den ene blevet solgt. Denne faktor har været stigende over de seneste to år, men er dog lavere end i kølvandet på finanskrisen, hvor der blev fjernet 2,4 boliger pr. salg.
- Det tiltagende antal af boligejere, der ser sig nødsaget til at opgive salg er selvfølgelig en kedelig situation for den enkelte og afspejler i sagens natur et boligmarked, der er i dårlig form.
- For boligmarkedet er den aktuelle udvikling ikke nødvendigvis dårligt nyt. Et lavere boligudbud er således med til at reducere det nedadgående prispres på boligmarkedet, og dertil kommer, at prisgennemsigtigheden øges for potentielle købere, da boliger med urealistisk høje udbudspriser fjernes fra markedet. For høje udbudspriser er i forvejen med til at hæmme handelsaktiviteten.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring og
forretningsudvikling

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Boligudbuddet har været på kraftig skrump siden i sommers

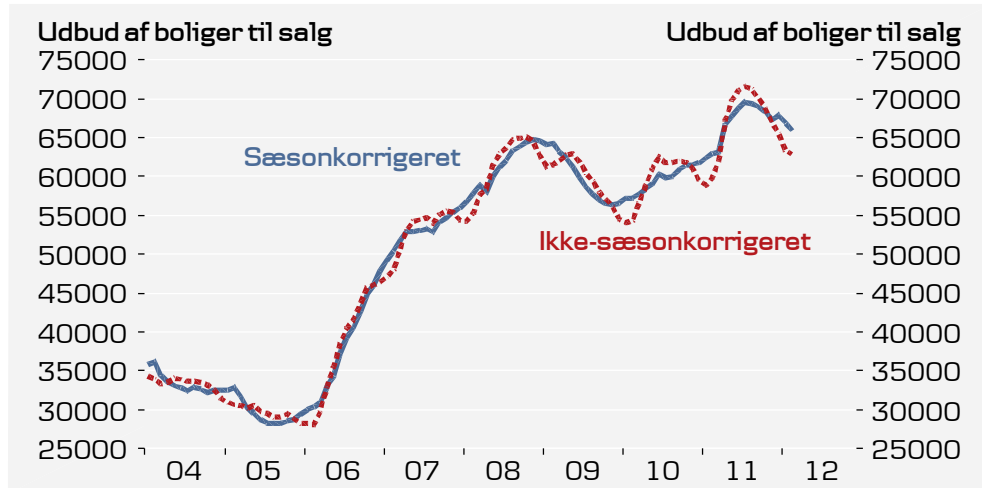
Udbuddet af ejerlejligheder og parcelhuse til salg har været på kraftig skrump siden juli 2011. Således har boligudbuddet været faldende de seneste syv måneder, og samlet set er der blevet fjernet godt 8.750 til-salg skilte svarende til en reduktion på 12 %.

Renser vi udbudsstatistikken for sæsoneffekter, så er boligudbuddet stadig faldet mærkbart - men dog kun med næsten 3.700 boliger svarende til et fald på 5,3 %, jf. figur 1. Det afspejler blandt andet, at ny-tilgangen af boliger til salg typisk er mindre i løbet af vintersæsonen i forhold til sommermånederne.



Reelt set er det underliggende fald i det sæsonkorrigerede boligudbud endda større end de førnævnte 3.700 boliger. Tilbage i juli oversteg nye boliger til salg således de nedtagne boliger, og var denne tendens fortsat uændret indtil nu, så ville det sæsonkorrigerede boligudbud rent faktisk have været cirka 3.500 boliger til salg højere end i dag. Dermed har vi oplevet et underliggende fald på cirka 7.000 boliger til salg i denne periode.

Figur 1: Boligudbuddet er faldende – også renset for sæsoneffekter



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Et faldende boligudbud renset for sæsoneffekter kan skyldes tre forskellige elementer – der er kommet mere gang i salgsaktiviteten, flere boligsælgere opgiver salg eller færre boliger sættes til salg. Et hurtigt blik på antallet af handler afslører dog, at forklaringen på det faldende boligudbud ikke skal findes her. Handelsaktiviteten har været omtrent uændret gennem de seneste tre kvartaler og på et lavt niveau.

Figur 2: Sidelæns bevægelse i handelsaktiviteten – og på et lavt niveau

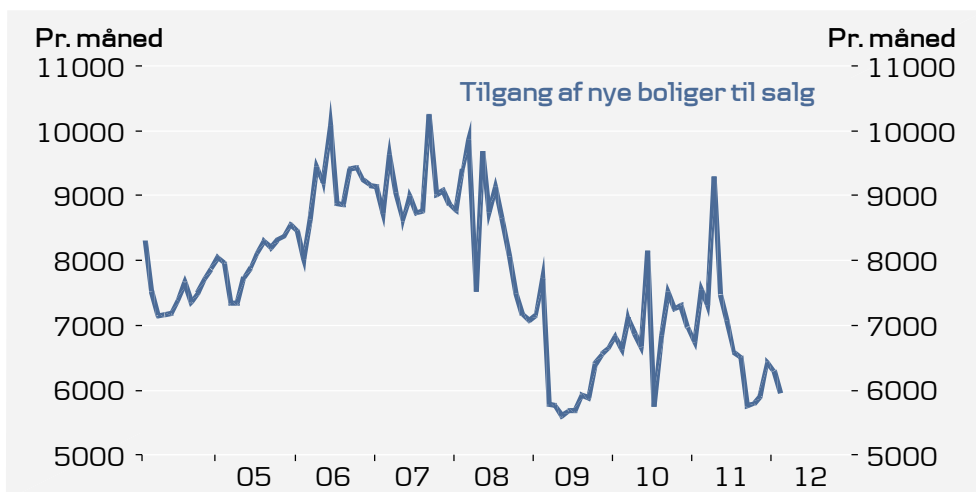


Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Potentielle boligsælgere holder sig tilbage...

Ser vi i stedet på tilgangen af nye boliger til salg, så viser det sig, at der har været en faldende tendens gennem 2011, jf. nedenstående figur 3. Sæsonkorrigerer vi tilgangen af nye boliger til salg, og ser på udviklingen siden udbudstoppen tilbage i juli, så kan en mindsket tilstrømning af boliger til salg samlet set forklare omkring 3.500 færre boliger i den sæsonkorrigerede udbudsstatistik.

Figur 3: Tilgangen af nye boliger til salg har været faldende



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

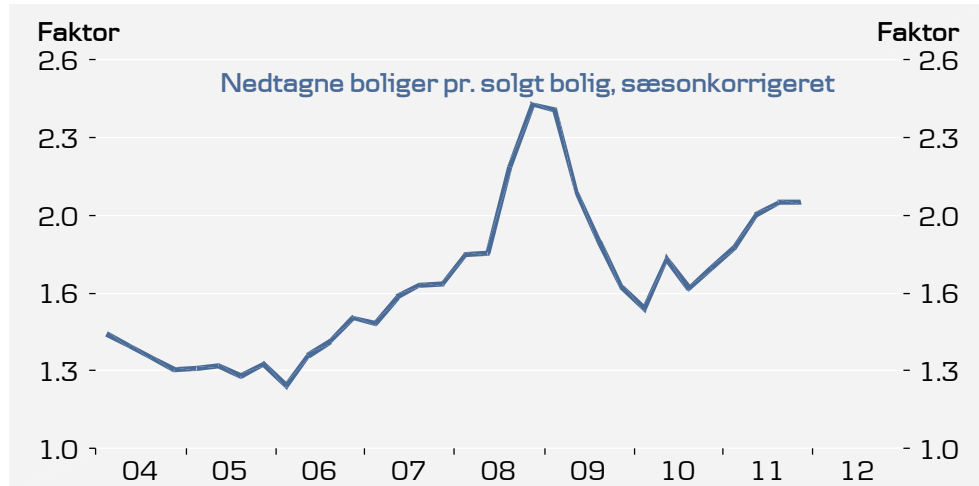
Tilgangen af nye boliger til salg befinder sig tæt på de lave niveauer lige i kølvandet på finanskrisen, der som bekendt sendte boligmarkedet i koma. Det understreger, at de aktuelt faldende boligpriser og et i forvejen stort boligudbud får potentielle boligsælgere til at overveje en ekstra gang, om de overhovedet har mod på at sætte boligen til salg. Enten fordi de ikke har overskud til en potentiel lang salgsproces eller måske ikke mener, at de kan få den pris for boligen, som de mener, den er værd – eller har gæld for i boligen.

...mens flere boligsælgere opgiver salg

Ser vi på den sæsonkorrigerede udvikling i nedtagne boliger i forhold til udbudstoppen i juli, så har stigningen i nedtagne boliger været på næsten 3.600 stk. i denne periode – altså tæt ved samme andel som den mindskede tilgang af nye boliger til salg. Begge faktorer spiller dermed en lige stor rolle som forklaring på det faldende boligudbud.

Tallene for nedtagne boliger afslører også, at for hver gang der blev fjernet to boliger til salg i udbudsstatistikken, var der reelt set kun én faktisk handel på boligmarkedet i fjerde kvartal. Denne faktor har været jævnt stigende siden slutningen af 2009, hvor den var nede og runde 1,66 nedtagne boliger pr. salg. Ikke overraskende toppede faktoren tilbage i slutningen af 2008/starten af 2009 på omkring 2,4 nedtagne boliger pr. solgt bolig.

Figur 4: Atter flere nedtagne boliger pr. solgte bolig



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

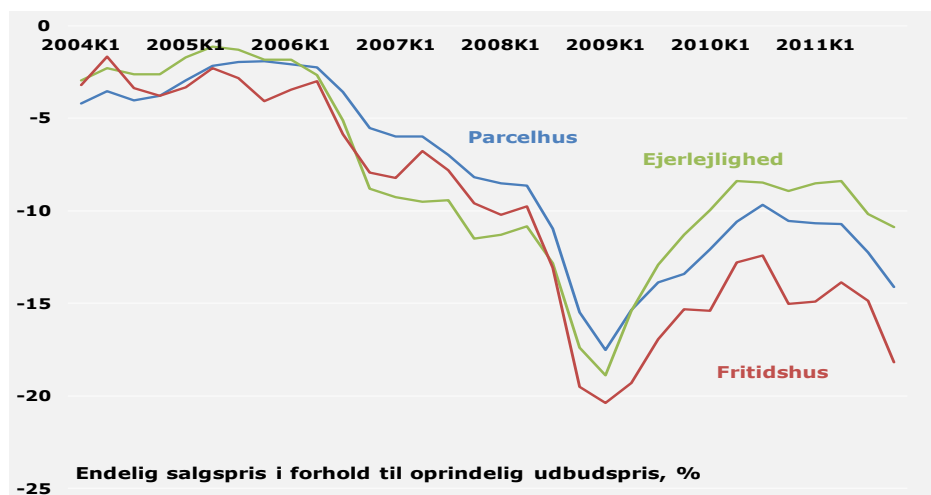
Selv i de gode år på boligmarkedet med kraftige prisstigninger indikerer tallene, at man til tider oplevede, at boliger, der blev fjernet fra udbudsstatistikken, ikke nødvendigvis var blevet solgt. Det er altså ikke noget nyt fænomen, men det er klart, at det er blevet mere udbredt med de dårligere tider på boligmarkedet – tilbage i 2005-2006 så vi blot 1,3 nedtagne boliger pr. solgt bolig.

Kedelig situation for den enkelte boligsælger – men ikke dårligt nyt for boligmarkedet

At flere boligejere ser sig nødsaget til at opgive salg, er selvfølgelig en kedelig situation for den enkelte og afspejler i sagens natur et boligmarked, der er i dårlig form.

For boligmarkedet som helhed er flere der opgiver salg dog ikke nødvendigvis dårligt nyt. Således reducerer det lavere boligudbud noget af det nedadgående prispress på boligmarkedet, og de boliger, der ikke længere udbydes på markedet, vil formentlig være boliger, hvor der ikke er et realistisk forhold til, hvad man kan få hjem for boligen. Ved at disse boliger ryger ud af markedet, øges gennemsigtigheden på marginalen for de potentielle boligkøbere i forhold til mere realistiske prisniveauer for de udbudte boliger. I forvejen er urealistisk højt satte udbudspriser med til at hæmme den generelle aktivitet på boligmarkedet. De seneste tal afslører således også, at de parcelhuse, der rent faktisk kom gennem nåleøjet og blev solgt i løbet af 4. kvartal 2011, var startet ud med en udbudspris på godt 14 % højere end den endelige salgspris, jf. figur 5.

Figur 5: Udbudspriserne sættes for højt til skade for aktiviteten på boligmarkedet



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.