

8. januar 2013



## Der sælges flest huse fra 60'erne og 70'erne.

Boligmarkedet har været igennem en svær tid. Dette være sig både i forhold til faldende boligpriser og et lavt antal solgte boliger. De seneste år har det derfor været svært at sælge sin bolig. For at få solgt sin bolig har nogle boligejere følt sig presset til at gå ned i pris, eller har måttet vente meget længe, før der var en køber til boligen. Andre har helt opgivet at sælge, og har som konsekvens taget sin bolig af markedet. På trods af dette er der i sagens natur, fortsat boliger, der bliver solgt. Vi har set nærmere på hvilke kendetegn, der er ved de boliger, som er blevet solgt i løbet af 2012.

### Redaktion

Liselotte Ravn Bærentzen  
lbre@rd.dk

- Tal fra home viser, at række- og parcelhuse fra 60'erne og 70'erne er de oftest solgte huse. Det skyldes, at der i disse årtier blev opført mange boliger og at kvadratmeterprisen for boligerne er lavere end kvadratmeterprisen for boliger opført i andre årtier.
- Ser vi på antallet af solgte boliger i forhold til hvor mange boliger, der er opført i de forskellige årtier, er det række- og parcelhuse opført i 30'erne, 40'erne, 50'erne og 60'erne, der oftest bliver solgt. Række- og parcelhuse fra 80'erne og 90'erne sælger derimod forholdsvis dårligt, målt i forhold til andelen af række- og parcelhuse opført i disse årtier.
- Det er række- og parcelhuse mellem 100 kvadratmeter og 150 kvadratmeter, der sælges flest af. Dette gælder også målt i forhold til hvor mange række- og parcelhuse, der er opført med dette antal kvadratmeter. Til gengæld er den relative efterspørgsel efter række- og parcelhuse under 100 kvadratmeter lavest.
- Måles liggetiden i forhold til hvor stort række- og parcelhuset er, er der en lille tendens til, at de største boliger har de længste liggetider.

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Strødamvej 46  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

Hvilke række- og parcelhuse, der har været mest attraktive for boligsælgere at sidde med i 2012 afhænger af, hvilke briller man tager på. Hvis man ser på hvilke række- og parcelhuse, der oftest bliver solgt, målt i forhold til hvor mange, der er opført, er række- og parcelhuse på mellem 100 kvm. og 150 kvm. opført i 40'erne, 50'eren eller 60'erne de mest attraktive. Hvor lang tid man som sælger skal vente før boligen er solgt afhænger af, hvor stor boligen er. Boliger under 125 kvadratmeter er her en snert mere attraktive end større boliger, da disse bliver solgt hurtigst.

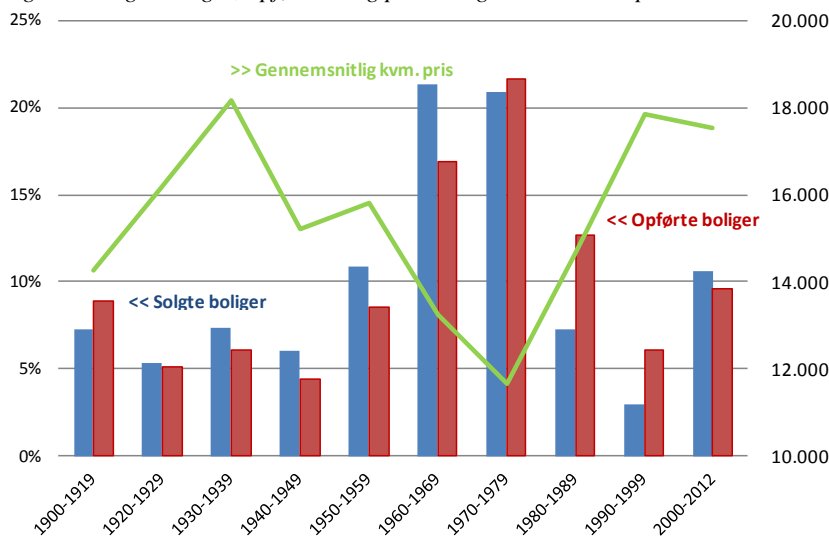


**Huse fra midt af 1900-tallet er de mest eftertragtede**

Tal fra home viser, at der bliver solgt flest række- og parcelhuse opført i 60'erne og 70'erne. Således står boliger fra 60'erne og 70'erne for mere end 42 % af alle solgte række- og parcelhuse i 2012, jf. figur 1. At det netop er disse årtier, der er mest efterspørgsel efter, hænger formentlig sammen med 2 elementer. Først og fremmest er antallet af opførte boliger væsentligt højere i disse årtier end boliger opført i de øvrige årtier. De to årtier står for knap 39 % af det samlede antal opførte boliger. Et andet element, der gør at salget af række- og parcelhuse fra 60'erne og 70'erne er højt set i forhold til antallet af opførte boliger, er, at det er boliger fra 60'erne og 70'erne, der har de laveste kvadratmeterpriser. Kvadratmeterprisen for disse boliger er et pænt stykke under 14.000 kr. Kombinationen af lav kvadratmeterpris og høj andel af opførte boliger går at disse boliger bliver meget attraktive.

Andelen af boliger opført i de forskellige årtier er ikke det samme som udbuddet af boliger. Vi har dog valgt at bruge dette tal som en indikator på, hvor stort udbuddet har været. Ud fra denne indikator ser det ud til, at der i 2012 blev solgt relativt mange række- og parcelhuse, som er opført mellem år 1930 og år 1969. Salget af række- og parcelhuse opført i disse årtier er mellem 20 % og 35 % højere end andelen af boliger opført i disse årtier. For række og parcelhuse opført i 80'erne og 90'erne er det, modsat boliger fra 60'erne og 70'erne, mere vanskeligt at sælge. Således står salget af række- og parcelhuse fra 80'erne kun for godt 7 % af det samlede salg, mens den samlede boligmasse opført i 80'erne er på knap 13 %. Der bliver dermed solgt langt færre række- og parcelhuse opført i 80'erne målt i forhold til, hvor mange række- og parcelhuse, der blev opført i dette årti. For række og parcelhuse opført i 90'erne er det endnu værre, her er salget af boliger mere end 50 % mindre end andelen af boliger opført i dette årti.

Figur 1: Solgte boliger, opførte bolig pr. årti og kvadratmeter priser



Kilde: Danmarks Statistik og tal fra home

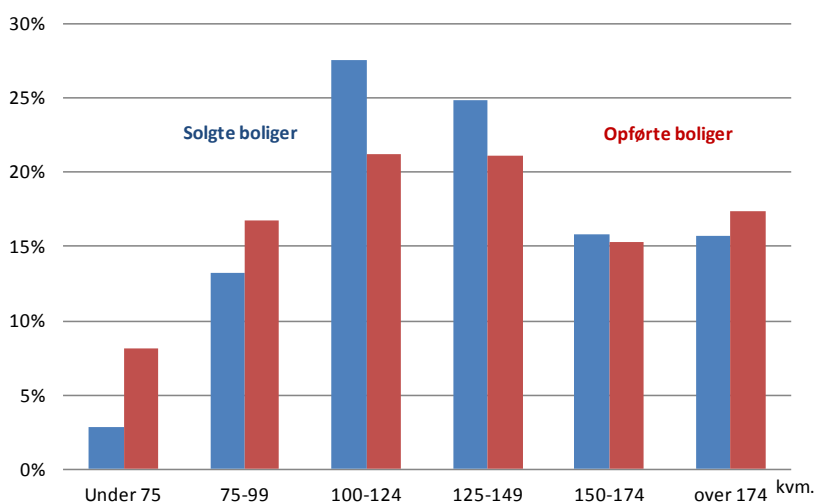
**Husets størrelse har stor betydning for køberne**

Ser vi på, hvor mange kvadratmeter boligkøberne efterspørger, er det række- og parcelhuse mellem 100 kvm. og 150 kvm., der står højest på ønskeseddelen. Dette afspejles i, at der er opført flest huse med dette antal m<sup>2</sup>. Godt 42 % af alle række- og parcelhuse i Danmark har en størrelse på mellem 100 kvm. og 149 kvm. Antallet af solgte række- og parcelhuse er på 52 % og er dermed 10 procentpoint højere end opførte boliger jf. figur 2.



Den igangværende økonomiske krise har gjort, at mange danskerne sparer mere op og generelt agerer mere økonomisk forsigtig. Ud fra dette skulle man tro, at efterspørgslen efter små række- og parcelhuse ville være relativt høj, da disse boliger, alt andet lige, også er billigere. Vores tal viser dog, at dette ikke er tilfældet. Tværtimod så er andelen af solgte række- eller parcelhus, der er under 100 kvm., omkring 36 % mindre end den boligmængde, der er i dette segment. Dette ændrer dog ikke på, at efterspørgslen efter række- og parcelhuse over 175 kvm. er knap 10 % mindre end den samlede boligmasse på denne størrelse. Efterspørgslen efter store række- og parcelhuse er dermed ikke så stor som andelen af boliger, men forskellen er dog langt fra så stor som for små række- og parcelhuse. Man kan dermed sige, at boligkøbere stadig er mest interesseret i det klassiske række- og parcelhus, som ikke er alt for dyrt.

Figur 2: Solgte boliger og opførte boliger pr. kvadratmeter



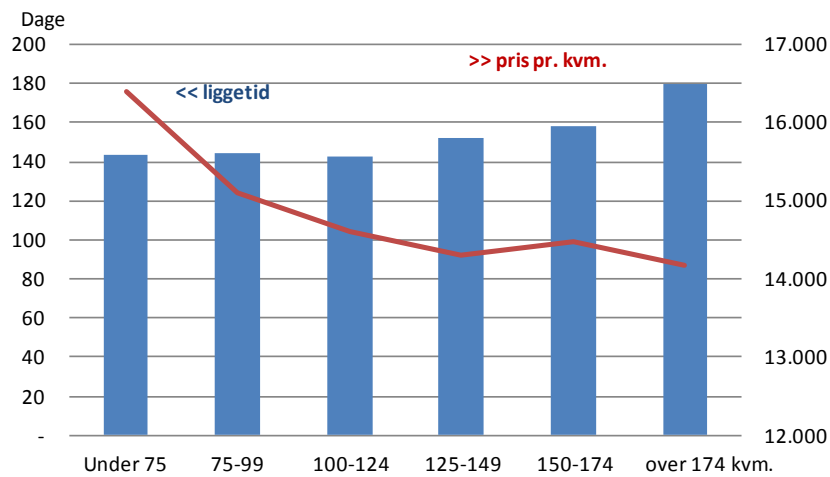
Kilde: Danmarks Statistik og tal fra Home

### Mindre sammenhæng mellem liggetiden og boligens størrelse

Størrelsen på række- og parcelhuse påvirker kun liggetiden svagt. Dog er der en tendens til, at jo større boligen er, jo længere tid går der før den er solgt. For række- og parcelhuse under 125 kvm. er liggetiden på godt 140 dage, mens den er på 180 dage for række- og parcelhuse over 174 kvm., forskellen i liggetiderne er således på næsten 40 dage. En del af forklaringen på hvorfor liggetiden for række- og parcelhuse over 174 kvm. er længere, end liggetiden for mindre boliger, er, at efterspørgslen efter disse boliger ikke er så stor jf. figur 2. I figur 3 ses det, at kvadratmeterprisen for boliger over 100 kvm. stort set er ens. Man får som køber dermed, stort set, ingen prismæssig fordel ved at købe et stort hus frem for et mindre. Som boligejer har man i princippet ikke så stor nytte af den sidste kvadratmeter som af den første, hvilket skulle indikere at jo større række- eller parcelhuset er, des lavere skulle kvadratmeterprisen være. Når denne tendens kun er meget svag, er der en større økonomisk fordel for boligkøberen i at vælge en lidt mindre bolig frem for den større bolig, hvilket medfører en lidt længere liggetid for store række- og parcelhuse.



Figur 3: Liggetid for række- og parcelhuse.



Kilde: Tal fra home

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.

