

8. august 2014



## Aldrig har du fået så få kvadratmeter ejerlejlighed sammenlignet med parcelhus

- I dag koster 80 kvadratmeter ejerlejlighed på landsplan omtrent det samme som 140 kvadratmeter parcelhus. Aldrig har du fået så få kvadratmeter ejerlejlighed for pengene sammenlignet med et parcelhus. For 40 år siden fik du næsten 160 kvadratmeter ejerlejlighed for 140 kvadratmeter parcelhus.
- Priserne på ejerlejligheder er dermed steget langt mere end priserne på parcelhuse. Det gennemsnitlige parcelhus på 140 kvadratmeter står i dag til en pris på 1.557.000 kroner, mens 80 kvadratmeter ejerlejlighed koster 1.549.000 kroner. Omregner man de historiske priser på parcelhuse og ejerlejligheder til 2014-kroner, så kostede parcelhuset for 40 år siden 1.142.000 kroner, mens ejerlejligheden blot kostede 635.000 kroner
- Tallene dokumenterer, at priserne på ejerlejligheder er langt mere svingende end priserne på parcelhuse. Ejerlejlighedsmarkedet er i højere grad end parcelhusmarkedet præget af førstegangskøbere, som typisk er mere gældsatte end anden- og tredjegangskøbere. Dermed svinger markedet mere med renteutviklingen. Endvidere er der en mere bindende begrænsning på ledig byggejord, da ejerlejligheder primært befinder sig i landets største byområder. Endeligt kan der være en effekt af et mere spekulativt marked i perioder grundet større udbredelse af eksempelvis projektsalg og forældre køb.
- På lang sigt vil priserne på ejerlejligheder efter alt at dømme fortsætte med at stige mere end priserne på parcelhuse. Denne vurdering kan blandt andet henføres til den forventede demografiske udvikling sammen med en relativt større knaphed på ledig byggejord i de store by-områder.
- Det er vigtigt at notere sig, at ovenstående er en langsigtet betragtning. Der kan være store forskelle fra den langsigtede trend over en længere årrække, og det er således langt fra en garanti mod fremtidige perioder med større prisfald på markedet for ejerlejligheder. Sådanne prisfald kan blive udløst af større skuffelser i dansk økonomi, større rentestigninger eller som en efterfølgende konsekvens af en periode med et overoptimistisk marked.

### **Redaktion**

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

### **Udgiver**

Realkredit Danmark  
Strødamvej 46  
2100 København Ø  
Risikostyring

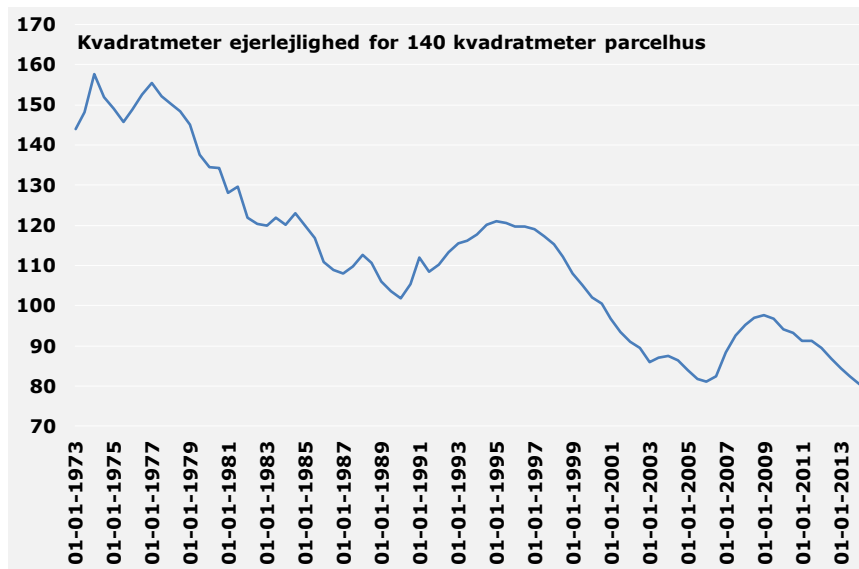
### **Ansvarshavende**

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig

**Priserne på ejerlejligheder har historisk set spurtet fra priserne på parcelhuse**

I dag koster en 80 kvadratmeter ejerlejlighed på landsplan omtrent det samme som et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter. Aldrig i nyere tid har man fået så få kvadratmeter ejerlejlighed for pengene sammenlignet med køb af parcelhus. Regner vi tilbage i tid, kunne man for præcis 40 år siden få næsten 160 kvadratmeter ejerlejlighed for samme pris som det gennemsnitlige parcelhus - altså næsten dobbelt op på kvadratmeterne, jf. nedenstående figur 1.

*Figur 1: Kvadratmeter ejerlejlighed for samme pris som et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvm.*



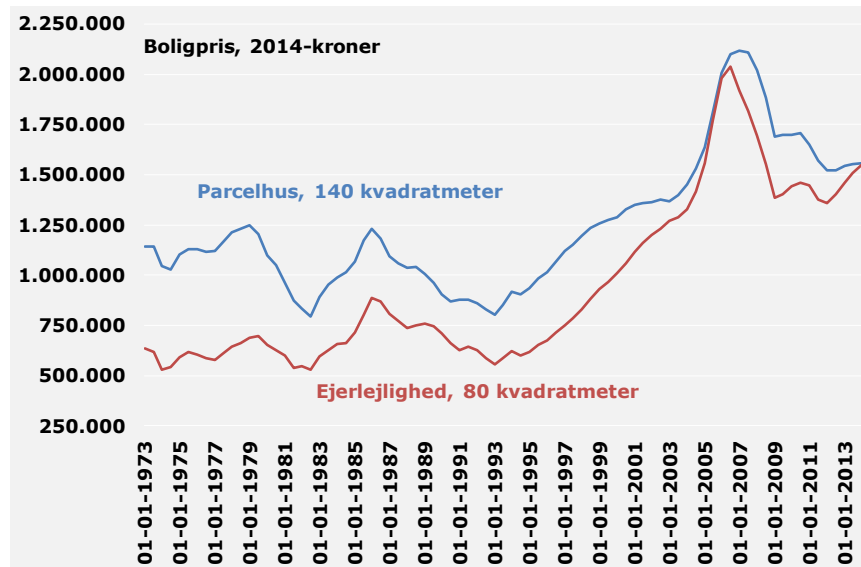
Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik, Nationalbanken, Skat og egne beregninger

For tyve år siden var arealet skrumpet til cirka 120 kvadratmeter ejerlejlighed, og på toppen af boligboblen i 2006 nærmede arealet sig de 80 kvadratmeter. Her er vi altså nu nået ned igen og endda lidt lavere efter de senere års pæne prisstigninger på ejerlejligheder, mens parcelhuspriserne har stået i stampe.

Det gennemsnitlige parcelhus på 140 kvadratmeter står i dag til en pris på 1.557.000 kroner, mens 80 kvadratmeter ejerlejlighed koster 1.549.000 kroner. Omregner man de historiske priser på parcelhuse og ejerlejligheder til 2014-kroner, så kostede parcelhuset for 40 år siden 1.142.000 kroner, mens ejerlejligheden blot kostede 635.000 kroner. Over denne periode har der altså været en real værdistigning - altså renset for inflation - på 415.000 kroner for parcelhuset og 914.000 kroner for ejerlejligheden, jf. nedenstående figur 2.

Det svarer til, at parcelhuspriserne i gennemsnit har oplevet en real prisstigningstakt på 0,4 % om året, mens de reale årlige prisstigninger på ejerlejligheder har været på hele 1,1 %. Det understreger, at boligpriserne i hvert fald historisk set er steget mere end inflationen - det er egentlig også i meget god tråd med teorien. På lang sigt er den gængse tommelfingerregel, at boligpriserne bør vokse i takt med prisen på at opføre en ny bolig - altså byggeomkostningerne - som normalt vil stige mere end den generelle inflation grundet traditionelt lavere produktivitetsudvikling i byggesektoren. Er der mangel på byggegrunde, vil det alternativt være indkomstudviklingen, der i højere grad dikterer de langsigtede prisstigninger på boliger.

Figur 2: Pris for 140 kvm. parcelhus og 80 kvm. ejerlejlighed, 2014-priser

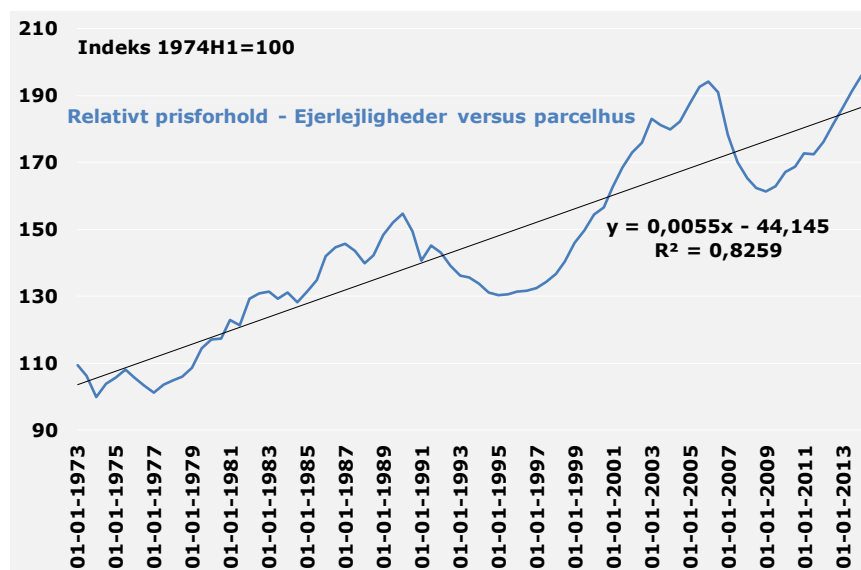


Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik, Nationalbanken, Skat og egne beregninger

### Langt større prisudsving på ejerlejligheder i forhold til parcelhuse

Ser vi på det relative prisforhold mellem ejerlejligheder og parcelhuse, er priserne på ejerlejligheder steget med godt 95 % mere end priserne på parcelhuse over de seneste 40 år. Som nedenstående figur 3 afslører, har der været en overordnet tendens til større prisstigninger på ejerlejligheder gennem hele perioden dog afbrudt af midlertidige perioder - især under lavkonjunkturer i dansk økonomi - hvor priserne på ejerlejligheder har tabt terræn til parcelhusene.

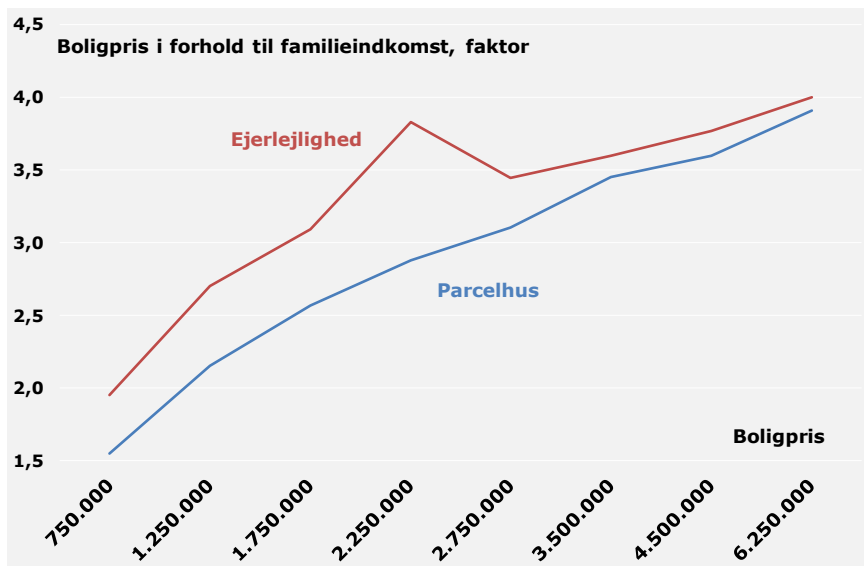
Figur 3: Det relative prisforhold mellem ejerlejligheder og parcelhuse



Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik, Nationalbanken, Skat og egne beregninger

Ovenstående figur 3 understreger dermed med al tydelighed, at priserne på ejerlejligheder er langt mere svingende end priserne på parcelhuse. Det skal ses i lyset af flere forhold. For det første har markedet for ejerlejligheder en generelt højere gearingsgrad. Ejerlejlighedsmarkedet er i højere grad end parcelhusmarkedet præget af førstegangskøbere, som typisk er mere gældsatte end anden- og tredjegangskøbere. Dermed svinger markedet mere med renteutviklingen, da en høj gearingsgrad gør, at rentestigninger og rentefald har et større gennemslag.

Figur 4: Højere boligpris i forhold til indkomst på markedet for ejerlejligheder



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

I samme retning trækker også, at der generelt er en større forskel mellem boligpris og indkomst i ejerlejligheder i forhold til ved parcelhuse, jf. figur 4. Dermed fylder finansieringsposten af boligen alt andet lige en større del af familiebudgettet, når vi snakker ejerlejligheder versus parcelhuse.

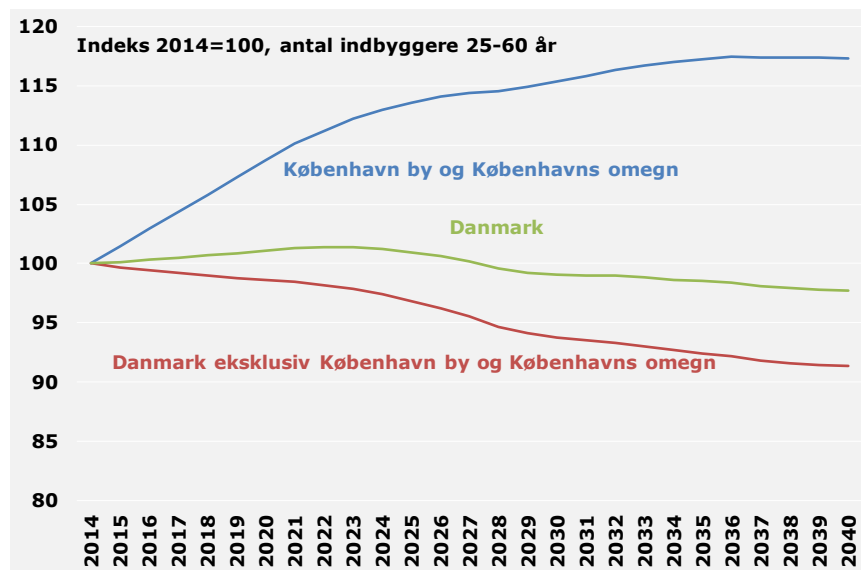
For det andet har vi historisk set været vidne til, at udbuddet af ejerlejligheder har haft vanskeligere ved at tilpasse sig større ændringer i efterspørgslen grundet relativt større knaphed på ledig byggejord i storbyerne i forhold til provinsen. Dermed bliver det prisen som i første omgang skal tage hovedparten af tilpasningen, når efterspørgslen ændres. Det giver også større prisudsving.

Endeligt kan det spille en rolle, at ejerlejlighedsmarkedet kan være et mere spekulativt marked, hvor blandt andet forældre køb og projektsalg i perioder kan være med til at presse priserne ekstraordinært op eller ned.

**Tendensen fortsætter men det er ingen garanti mod fremtidige prisfald på ejerlejligheder**

På lang sigt vil priserne på ejerlejligheder efter alt at dømmes fortsætte med at stige mere end priserne på parcelhuse. Denne vurdering kan blandt andet henføres til den forventede demografiske udvikling, hvor stadig flere og flere danskere søger mod de større byer som København og Aarhus. Tager vi eksempelvis udgangspunkt i befolkningsprognoserne fra Danmarks Statistik, vil andelen af danskere mellem 25-60 år stige med 17,3 % samlet set i københavnsområdet frem mod 2040, mens resten af landet vil opleve en mindre tilbagegang i denne aldersgruppe, jf. figur 5. Det vil sammen med relativt større knaphed på ledig byggejord i de store by-områder trække priserne mere op på ejerlejligheder sammenlignet med parcelhuse.

Figur 5: Forventning om stor søgning mod københavnsområdet blandt potentielle boligkøbere



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Det er vigtigt at notere sig, at ovenstående er en langsigtet betragtning. Der kan være store forskelle fra den langsigtede trend over en længere årrække, som også illustreret i figur 3. Det er således langt fra en garanti mod fremtidige perioder med større prisfald på markedet for ejerlejligheder. Det kan eksempelvis blive udløst af større rentestigninger eller større skuffelser i dansk økonomi. Ligeledes er det heller ikke et sikkert værn mod fremtidige prisfald, hvis markedet eksempelvis i en periode bliver overoptimistisk. Det så vi netop et eksempel på med boligboblen, der toppede i 2006/2007, og allerede nu er der løbende diskussioner om risikoen for at en ny prisboble kan være undervejs i København over de kommende år. Denne risiko er reel i et miljø med historisk lave renter, høje prisstigninger og en bedring af det økonomiske klima.

*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.*