

22. maj 2014



Fremgang i friværdierne i flertallet af landets kommuner

Danskernes friværdier i ejerboligerne er i øjeblikket på 1.022 mia. kroner. Friværdierne har overordnet set været i fremgang over det seneste års tid som en konsekvens af, at boligmarkedet så småt er i bedring, mens der er en afdæmpet appetit på at optage nye lån i boligen. Set i forhold til slutningen af 2012 er friværdierne steget med 60 mia. kroner. Trods bedringen er friværdierne dog stadig nede med godt 45 % fra toppen tilbage i 2006 svarende til 866 mia. kroner.

Den overordnede bedring på boligmarkedet dækker over store regionale forskelle, hvor dele af landet oplever stigende priser, mens der er faldende boligpriser andre steder. I denne analyse har vi set nærmere på den regionale udvikling i friværdierne og belåningsgraderne i de danske parcelhuse.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

- Den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus topper på Frederiksberg med 3,1 mio. kroner. Herefter følger Gentofte og Rudersdal med henholdsvis 2,3 mio. kroner og 1,6 mio. kroner. I bunden af friværdilisten er Lolland med en gennemsnitlig friværdi pr. parcelhus på 80.000 kroner.
- Bedringen på boligmarkedet sætter så småt sine positive spor i udviklingen i friværdierne på tværs af landet. Således har 60 af landets 98 kommuner registreret en fremgang i friværdierne siden starten af 2012.
- Der er dog tale om en beskedne fremgang i friværdierne for hovedparten af kommunerne. Det afspejles også i det gennemsnitlige tal på landsplan, hvor friværdien pr. parcelhus er steget med små 20.000 kroner i denne periode. Det understreger, at der fortsat er tale om en skrøbelig prisstabilisering på boligmarkedet.
- Især i hovedstadsområdet er friværdistigningerne til gengæld betydelige. Siden primo 2012 er friværdien skudt i vejret med 385.000 kroner for den gennemsnitlige parcelhusejer i Københavns Kommune.
- Der er store forskelle i belåningsgraderne i de danske parcelhuse. De laveste belåningsgrader finder vi i hovedstadsområdet og det nordjyske, hvor vi i nogle kommuner ser, at omtrent 6,5 mursten er belånt ud af 10 mursten i huset. De højeste belåningsgrader finder vi i Region Sjælland, hvor man i Odsherred, Vordingborg, Faxe og Sorø i gennemsnit har belånt næsten 9 ud af 10 mursten i huset.
- Med udsigt til gradvis fremgang i dansk økonomi og beskedne boligprisstigninger, er der lagt op til, at friværdierne vil have en svag pil op over de kommende år. Det vil i så fald være positivt nyt for dansk økonomi, da det vil være med til at understøtte det private forbrug, og dermed den økonomiske aktivitet. Fremgangen i friværdierne ventes at være størst i de store byområder, mens der fortsat er en risiko for pres ned på friværdierne i landets yderområder.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

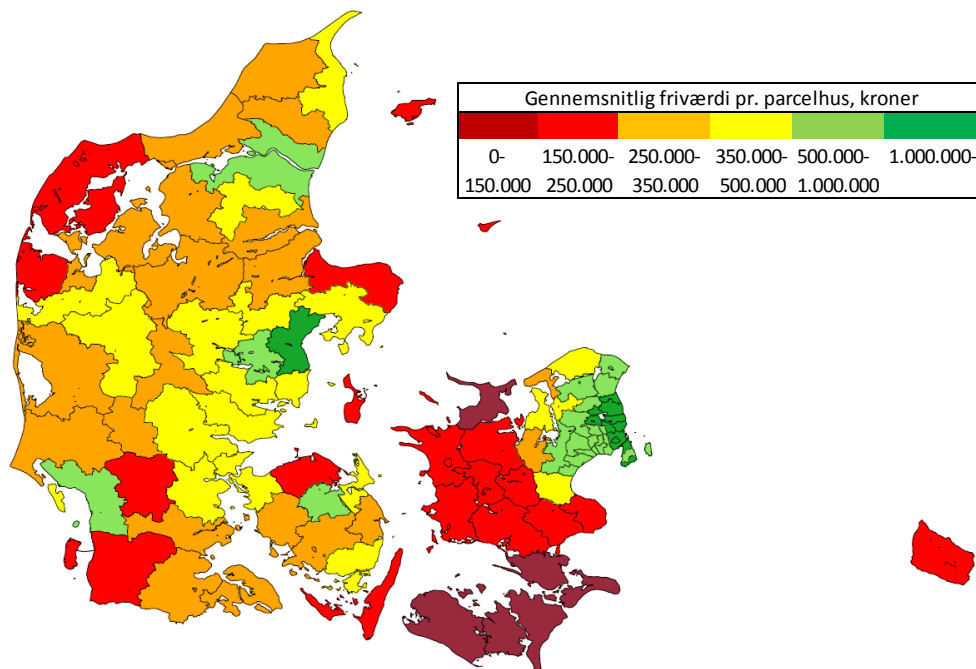
De højeste friværdier findes i landets største byområder

Der er store forskelle i boligejernes friværdier på tværs af landet. Det skyldes ikke mindst forskelle i boligprismiveauerne og forskelle i prisudviklingen over tid.

Den højeste gennemsnitlige friværdi pr. parcelhusejer finder vi på Frederiksberg. Her er friværdien på 3,1 mio. kroner i det gennemsnitlige parcelhus. Frederiksberg er dog et område, hvor bestanden af parcelhuse er relativ lille, og det betyder også, at der kan være betydelige udsving i friværdierne over tid alt afhængig af, hvilke boliger der løbende handles og dermed indgår i prisstatistikkerne. Trods dette forbehold er der dog næppe tvivl om, at Frederiksberg er helt i top blandt landets dyreste boligområder. På de efterfølgende pladser på friværdilisten finder vi ikke overraskende Gentofte, Rudersdal og Lyngby-Taarbæk. Her er den gennemsnitlige friværdi på henholdsvis 2,3 mio. kroner, 1,6 mio. kroner og 1,5 mio. kroner.

I bunden af friværdilisten finder vi Lolland, hvor den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus er helt nede på 80.000 kroner. På pladserne lige oppe over Lolland er Vordingborg og Odsherred, hvor friværdien er i omegnen af 110.000 kroner. I det hele taget er Region Sjælland tungt repræsenteret på listen over de laveste friværdier herhjemme, jf. nedenstående Danmarkskort over friværdierne. Det kan ikke undre med tanke på, at det er her, vi har oplevet de kraftigste prisfald på boligmarkedet. I Vest- og Sydsjælland er huspriserne nede med 41 % siden pristoppen. Til sammenligning er de 21 % fra toppen på landsplan, mens de i Nordjylland ”kun” er 10 % fra topniveauet, jf. figur 2.

Figur 1: Store forskelle i de lokale friværdier

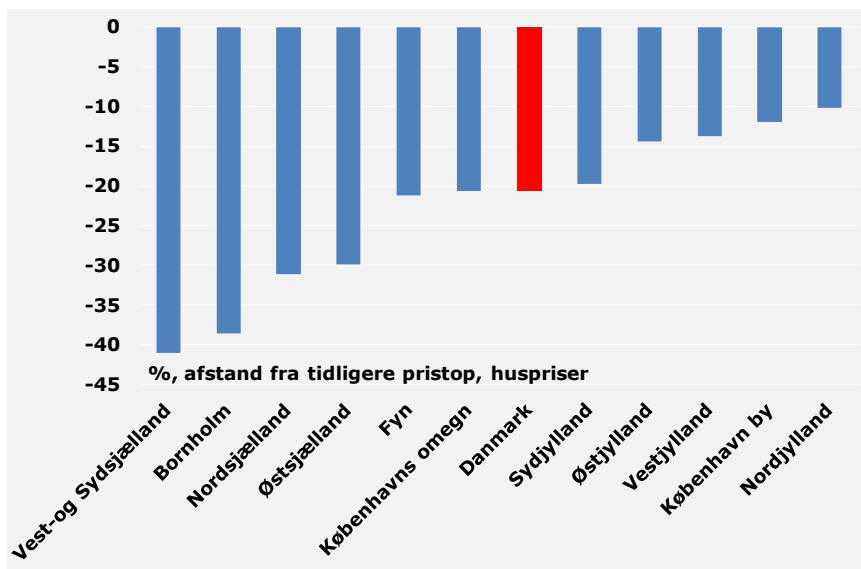


Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Som Danmarkskortet også afslører, er friværdierne ikke overraskende højest i københavnsområdet, og så ellers i de kommuner, hvor landets største byer befinder sig – Aarhus, Odense, Aalborg og Esbjerg. Her er friværdierne alle steder højere end det gennemsnitlige niveau på landsplan. Den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus i Danmark er på 490.000 kroner.

De øverste ni pladser over højeste friværdier er besat af kommuner i hovedstadsområdet, og herefter følger Aarhus på 10. pladsen med en gennemsnitlige friværdi på lige over 1 mio. kroner pr. parcelhus. Aalborg følger derefter på 22. pladsen, Odense på 23. pladsen og Esbjerg på 32. pladsen. Her er friværdierne henholdsvis 640.000 kroner, 634.000 kroner og 562.000 kroner.

Figur 2: Vest- og Sydsjælland har oplevet den kraftigste nedgang i huspriserne siden toppen



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Friværdierne er stigende i hovedparten af kommunerne – om end beskedent i mange af dem

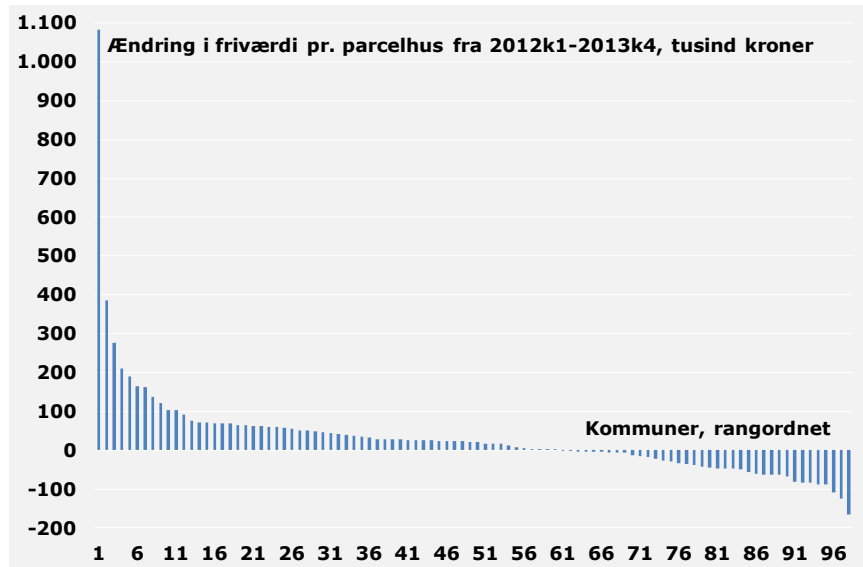
Bedringen på boligmarkedet siden starten af 2012 er begyndt at sætte sine positive spor på boligmarkedet. I nedenstående figur 3 er vist udviklingen i friværdien på kommunebasis for parcelhuse fra starten af 2012 til slutningen af 2013. Her ser vi, at 60 af landets 98 kommuner kan registrere en fremgang i friværdierne. Retfærdigvis skal det siges, at der er tale om en beskedent fremgang i friværdierne for langt hovedparten af disse kommuner. Det afspejles også i det gennemsnitlige tal på landsplan, hvor friværdien pr. parcelhus er steget med små 20.000 kroner i denne periode. Det understreger dermed med al tydelighed, at der er tale om en skrøbelig prisstabilisering på boligmarkedet.

Det er især boligmarkedet i københavnsområdet, der har oplevet større prisstigninger over de seneste år. Det betyder i sagens natur, at det er her, hvor friværdierne er steget klart mest. På Frederiksberg har den gennemsnitlige parcelhusejer oplevet en stigning i friværdien på næsten 1,1 mio. kroner i denne periode – dog igen med visse forbehold for svingende boligprisindekser – og herefter følger Københavns Kommune, hvor friværdien er skudt i vejret med 385.000 kroner. Gentofte, Tårnby og Gladsaxe placerer sig fra nummer tre til fem på listen med en fremgang i den gennemsnitlige friværdi på 200.000-300.000 kroner.

Den skrøbelige prisstabilisering på boligmarkedet har ikke vundet indpas i hele landet, og det betyder som før nævnt, at der også er kommuner, hvor friværdierne stadig er på skrump. I bunden

af listen finder vi Frederica, Nyborg og Vejle, hvor friværdierne siden starten af 2012 er blevet reduceret yderligere med mellem 100.000-200.000 kroner.

Figur 3: Postiv udvikling for parcelhusejerne i hovedparten af kommunerne siden primo 2012



Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Friværdierne er steget langt mere på markedet for ejerlejligheder end parcelhuse siden primo 2012. Den gennemsnitlige friværdi er således steget med hele 185.000 kroner i denne periode. Det bringer den gennemsnitlige friværdi op på 980.000 kroner pr. ejerlejlighed - det højeste niveau siden 3. kvartal 2008 - og dermed er finanskrisens negative effekt nærmest visket ud af disse tal.

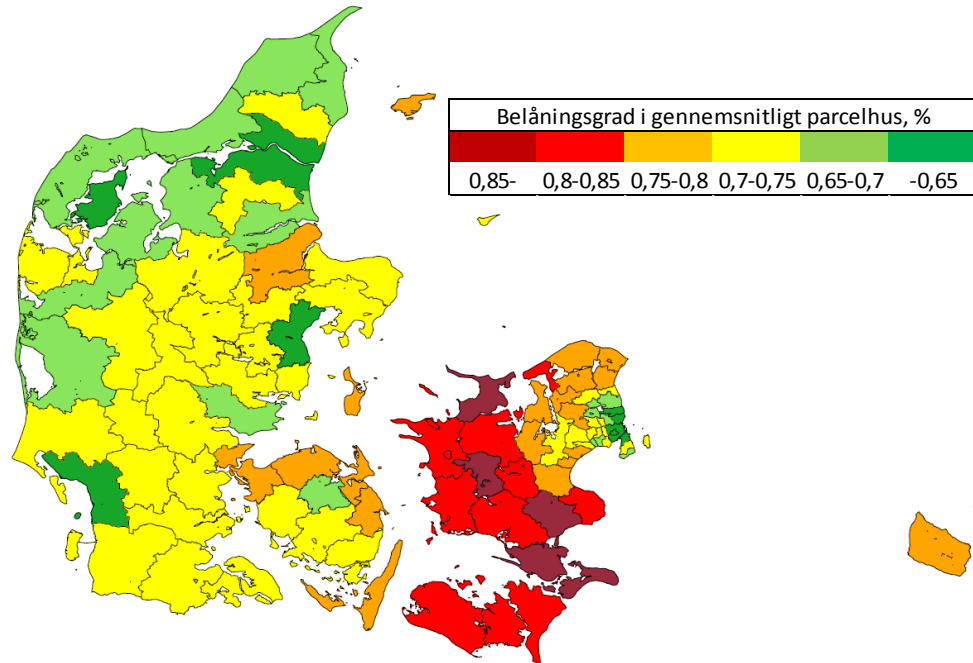
Murstenene er mest belånt på Sjælland og mindst i København og Nordjylland

Ser vi på belåningsgraderne i de danske parcelhus – summen af realkreditlån og banklån i boligen i forhold til boligens værdi - springer det først og fremmest i øjnene, at der ikke altid er en sammenhæng mellem niveauerne for friværdien og den gennemsnitlige belåningsgrad. Som nedenstående Danmarkskort afslører, så er belåningsgraderne generelt relativt lave i det nordjyske og det samme er niveauet for friværdierne. Forklaringen på dette fænomen er først og fremmest, at de nordjyske huspriser har været relativt stabile – både før krisen og efter krisen. I Aalborg er den gennemsnitlige belåningsgrad 65 %. I billedsprog svarer det til, at den typiske parcelhusejer har belånt 6,5 mursten ud af 10 mursten, og dermed reelt set ”kun” ejer de resterende 3,5 mursten. Også i Aarhus, Esbjerg og københavnsområdet er belåningsgraderne i samme ”lave” ende af skalaen.

Til gengæld er der en klar sammenhæng mellem lave friværdier og høje belåningsgrader i Region Sjælland. Det skyldes de kraftige huspriserfald. Værst står det til i Odsherred, Vordingborg, Faxe og Sorø, hvor tæt på 9 ud af 10 mursten i parcelhuset er belånt. Da der altid vil være store forskelle omkring gennemsnittet i disse kommuner, så må de høje belåningsgrader helt naturligt også implicere, at der er mange teknisk insolvente boligejere i disse områder. De høje belåningsgrader og den store reduktion i friværdierne spiller helt automatisk negativt ind på den lokale økonomi,

og vi ser da også, at forbruget er faldet væsentligt mere i Region Sjælland end set på landsplan gennem de senere år.

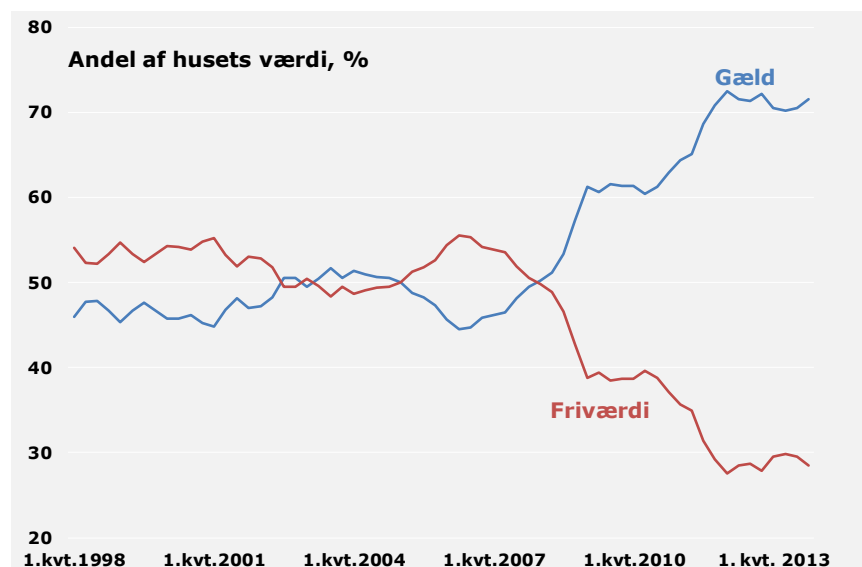
Figur 4: Gennemsnitlige belåningsgrader i de danske parcelhuse, LTV-værdier



Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Belåningsgraderne i de danske parcelhuse har generelt været hastig stigende siden boligkrisen satte ind. Siden belåningsgraderne bundede, har de mindste stigninger været på i omegnen af 20 %-point, mens de største stigninger har været på cirka 40 %-point – altså mellem 2 til 4 mursten ud af 10 mursten er blevet yderligere belånt i perioden. Det har betydet, at den gennemsnitlige belåningsgrad i de danske parcelhuse har gået fra små 45 % i sommeren 2006 til nu små 72 %, jf. figur 5. Den overordnede prisstabilisering på boligmarkedet over de seneste par år, har dog betydet, at den gennemsnitlige belåningsgrad ikke længere er stigende, og rent faktisk er faldet lidt tilbage siden starten af 2012.

Figur 5: Langt hovedparten af danskernes parcelhuse er belånt



Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen 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.