

12. maj 2014



Lave renter understøtter polariseringen på boligmarkedet

- Polariseringen på det danske boligmarked tog til i 2013, hvor handelsaktiviteten lå langt under normalt i mange områder af landet, mens hovedstadsområdet og Aarhus oplevede relativ høj handelsaktivitet. Samme billede fremkommer, når man ser på prisudviklingen, hvor man i flere steder af landet oplever faldende boligpriser, mens priserne er steget betydeligt i København.
- Det har betydet, at priskløften mellem landets dyre områder og billige boligområder udvider sig hastigt. Ser vi eksempelvis på, hvor meget det koster, at skifte parcelhuset på 140 kvadratmeter i Vest- og Sydsjælland ud med et tilsvarende parcelhus i København by, så løber ekstraregningen op i 2,43 mio. kroner. Det er hele 1,1 mio. kroner mere end tilbage i starten af 2009, og der er nu tale om en historisk stor prisforskel.
- Den demografiske udvikling og effekten af, at København reagerer "først" i boligcyklen er oplagte forklaringer på den stigende polarisering. Polarisationen hjælpes dog i høj grad også på vej af de historisk lave renter. De gør det således nemmere at opretholde og formentlig endda øge de regionale prisforskelle på boligmarkedet.
- Denne pointe understreges, hvis man ser på de samlede finansieringsomkostninger til realkreditlånet ved brug af afdragsfrit F1-lån. Her viser det sig, at den månedlige merydelse på realkreditdelen ved køb af parcelhus i København by i forhold til Vest- og Sydsjælland nu er på niveau med 2004, hvor priskløften kun var halvt så stor som i dag.
- Det betyder også, at højere renter kan være med til at mindske polariseringen på boligmarkedet – eller i hvert fald nedsætte hastigheden. Den dag renterne kommer op på højere niveauer, vil det i så fald blive noget dyrere at servicere en høj boliggyld, og dermed vil boligkøbernes fokus på selve gælds niveauerne formentlig tiltage.
- Ovenstående skal ikke forstås som om, at de lave renter er skidt for boligmarkedet i Vest- og Sydsjælland. De lave renter holder uden tvivl en hånd under boligmarkedet i dette område. I stedet er det mere en pointe om, at Vest- og Sydsjælland har en "relativ rentefordel" ved rentestigninger - mens de lave renter i øjeblikket mere understøtter de dyre områder frem for de billigere områder.
- Polarisationen af boligmarkedet vil være et emne, der vil fylde godt op i boligdebatterne i årene frem. Holder befolkningsprognoserne stik, vil yderområderne af landet blive endnu mere udfordret af den demografiske udvikling til skade for både det lokale erhvervsliv og boligmarkedet.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

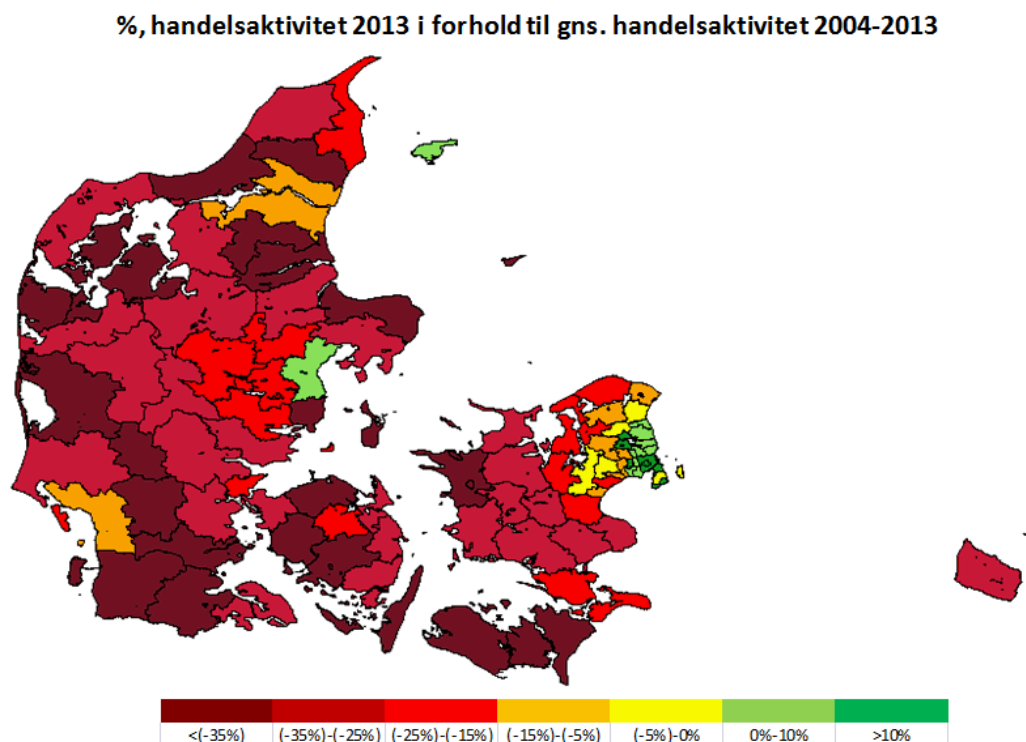
Stigende polarisering på boligmarkedet

Det er næppe nogen overraskelse for de fleste, at der i øjeblikket er store regionale forskelle på helbredstilstanden på boligmarkedet.

Dette billede bekræftes i høj grad, når vi ser på handelsaktiviteten på boligmarkedet. Der er nu områder af landet, hvor der i 2013 blev solgt flere huse end, hvad der gennemsnitligt set er blevet solgt over den seneste ti-års periode, mens der er andre områder, hvor handelsaktiviteten befinder sig 35-45 % under et "normalt" leje.

Der var i 2013 15 kommuner, hvor hussalget var højere end "normalt" og hele 14 af disse kommuner befinder sig i københavnsområdet. Det er kun Aarhus, der som den eneste jyske kommuner, sniger sig ind på denne liste. Ser vi på den tunge ende af listen, er det især yderområderne af landet, der placerer sig her. Struer, Lolland, Samsø og Langeland havde i 2013 en handelsaktivitet, der var hele 45 % under gennemsnittet for de seneste ti år.

Figur 1: Store forskelle i handelsaktiviteten på boligmarkedet på tværs af landet

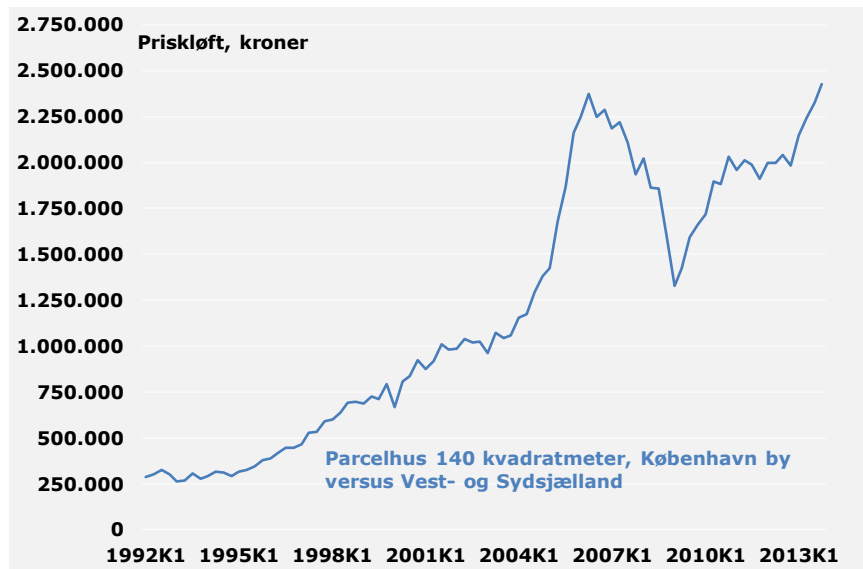


Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

I det hele taget bekræfter handelstallene den polarisering, vi har været vidne til på boligmarkedet på det seneste. Det understreges endvidere af, at der er en tydelig sammenhæng mellem, at jo dyrere huse desto mere er aktiviteten tilbage mod et mere normalt leje. De mest populære boligkommuner - defineret ud fra selve prisniveauet - er altså også dem, hvor der i øjeblikket sælges flest boliger.

Vi ser derfor også, at priskløften mellem de store byer og yderområderne udvider sig på ny – helt som vi så i årene op til boligboblen toppede. Ser vi eksempelvis på, hvor meget det koster, at skifte parcelhuset på 140 kvadratmeter i Vest- og Sydsjælland ud med et tilsvarende parcelhus i København by, så løber ekstraregningen op i 2,43 mio. kroner. Det er hele 1,1 mio. kroner mere end tilbage i starten af 2009, og der er nu tale om en historisk stor prisforskel. Tilbage i sommeren 2006 toppede priskløften på ”kun” 2,37 mio. kroner. I sommeren 2006 var priskløften et resultat af kraftigere prisstigninger i københavnsområdet end i Vest- og Sydsjælland, mens den denne gang er blevet udvidet af betydelige prisstigninger i københavnsområdet og store prisfald i Vest- og Sydsjælland. Siden starten af 2009 er huspriserne steget med cirka 25 % i København by, mens de er faldet med 30 % i Vest- og Sydsjælland.

Figur 2: Aldrig har det været dyrere at ”flytte” parcelhus fra Vest- og Sydsjælland til København



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Polarisering understøttes blandt andet af demografi og forsinket priseffekt

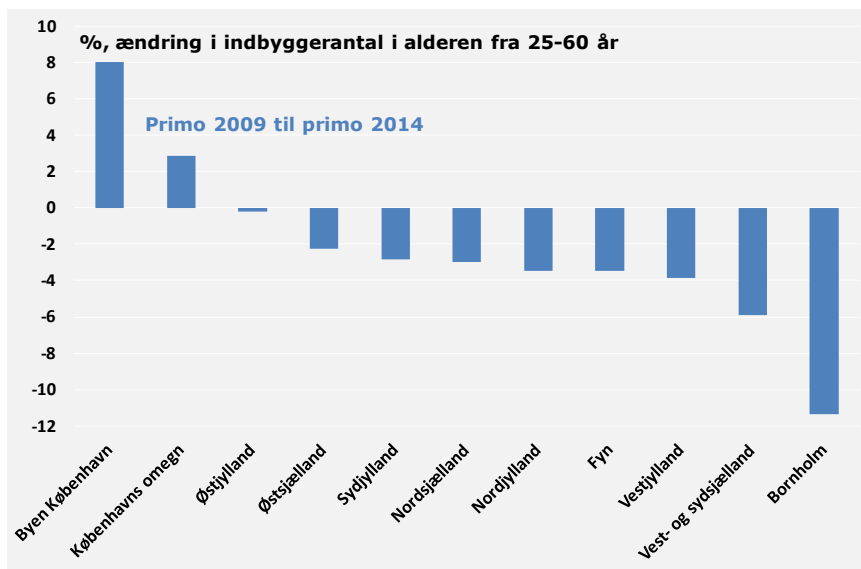
En vigtig forklaring på den stigende polarisering på boligmarkedet er uden tvivl den underliggende demografiske udvikling, hvor der igennem efterhånden en længere årrække har været en tendens til, at flere og flere danskere søger ind mod de større by-områder.

Siden starten af 2009, er det kun københavnsområdet, der har oplevet en positiv tilstrømning af indbyggere i alderen fra 25-60 år, som i høj grad er et alderssegment, man kan karakterisere som typiske potentielle boligkøbere. Ser vi alternativt på Vest- og Sydsjælland er denne befolkningsgruppe skrumpet med næsten 6 % i perioden. I antal personer i alderen fra 25-60 år svarer det til et løft i indbyggerantallet i københavnsområdet – Københavns by og omegn – på godt 36.500 personer, mens antallet er skrumpet med næsten 16.500 personer i Vest- og Sydsjælland.

Demografien kan dog ikke stå alene som en forklaring. Der er næppe tvivl om, at de store boligprisudsving i københavnsområdet både før og efter boligboblen, påvirker boligmarkedet i

Vest- og Sydsjælland med en vis forsinkelse. I tiden op til boligpristoppen, valgte flere og flere potentielle boligkøbere således at flytte længere væk fra København, da det blev for dyrt, og da så boblen braste, begyndte trafikken i stigende grad at flyde den modsatte vej. De store by-områder er typisk dem, der reagerer først i boligcyklen – altså her hvor boligpriserne vender først i den ene eller anden retning.

Figur 2: Københavnsområdet har været særligt populært de seneste år blandt 25-60-årige



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Ekstremt lave renter understøtter også polariseringseffekt i øjeblikket

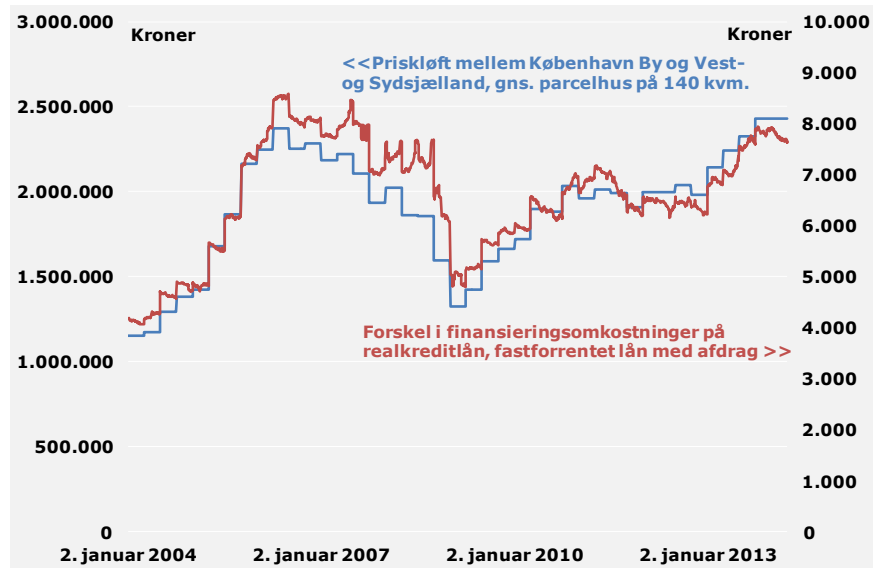
Den underliggende tendens til, at flere og flere søger mod de større by-områder vil efter alt at dømme vare ved over de kommende årtier. Hastigheden på den fortsatte urbanisering vil dog over tid også afhænge af prisforskellene på boligmarkedet, og med en stigende priskløft mellem de store byområder og oplandet er det store spørgsmål, hvornår flere og flere potentielle boligkøbere overvejer at flytte teltplælene lidt længere væk fra eksempelvis København og Aarhus, og dermed spare mange penge på boligbudgettet. En sådan potentiel udflytningseffekt, kan i hvert fald for en stund bremse den underliggende søgning mod de større byområder, og det er under alle omstændigheder klart, at der over tid vil være en form for afsmittende prisseffekt fra de dyre boligområder til de billigere boligområder.

En vigtig faktor i regnestykket for den enkelte familie er ikke bare prisniveauerne på boligmarkedet. Selve renteniveauet spiller uden tvivl også en vigtig rolle. Den dag renterne kommer op på højere niveauer, vil det i så fald blive noget dyrere at servicere en høj boliggyld, og dermed vil boligkøbernes fokus på selve gælds niveauerne formentlig tiltage. Højere renter kan med andre ord bidrage til at mindske polariseringen på boligmarkedet. Eller omvendt - de ekstremt lave renter vi har i øjeblikket gør det alt andet lige muligt at opretholde og formentlig endda øge de regionale prisforskelle på boligmarkedet.

Denne pointe kan illustreres med et eksempel. Som nævnt er priskløften mellem København by og Vest- og Sydsjælland på et rekordhøjt niveau. Det vil naturligt afspejle sig i en betydelig forskel i

finansieringsudgifterne til realkreditbelåningen, hvis vi ser på et fastforrentet realkreditlån med afdrag – helt på linje med udgangspunktet i kreditgivningingen. Som nedenstående figur 3 viser, så følges priskløft og finansieringsudgifter nogenlunde ad, hvilket ikke er overraskende, da gælden skal afdrages, og de lave renter helt automatisk medfører højere afdrag end ellers i førsteårsydelsen. De lave renter på fastforrentede lån betyder dog, at selv om priskløften er historisk høj, så er de samlede udgifter til renter og bidrag på realkreditlånet ikke på et rekordhøjt niveau.

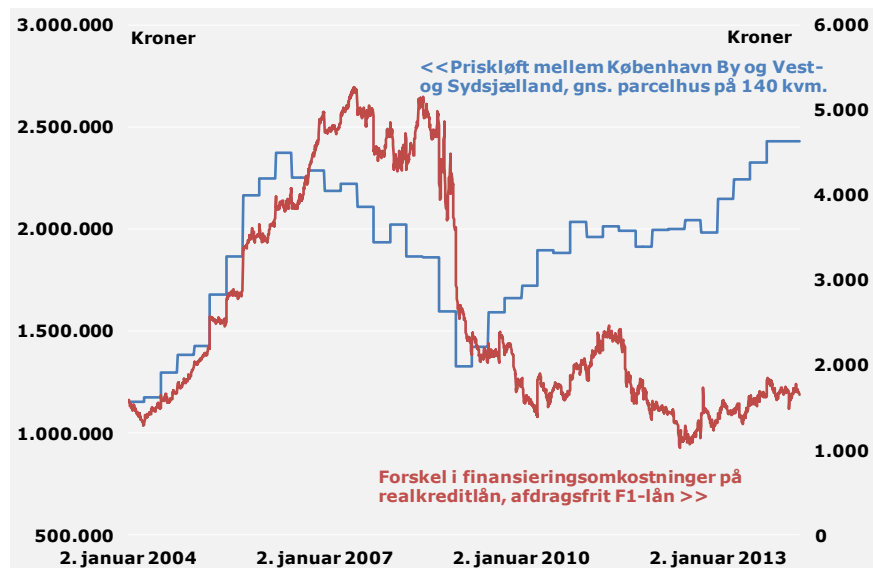
Figur 3: Rekordhøj priskløft – men ikke rekordhøj målt på finansieringsudgifterne



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Pointen med de lave renter, der understøtter polariseringen på boligmarkedet, bliver særdeles tydelig, hvis man alternativt ser på de samlede finansieringsomkostninger til realkreditlånet ved brug af afdragsfrit F1-lån, jf. figur 4.

Figur 4: Med afdragsfrit F1-lån kan man dårligt se den rekordstore priskløft!



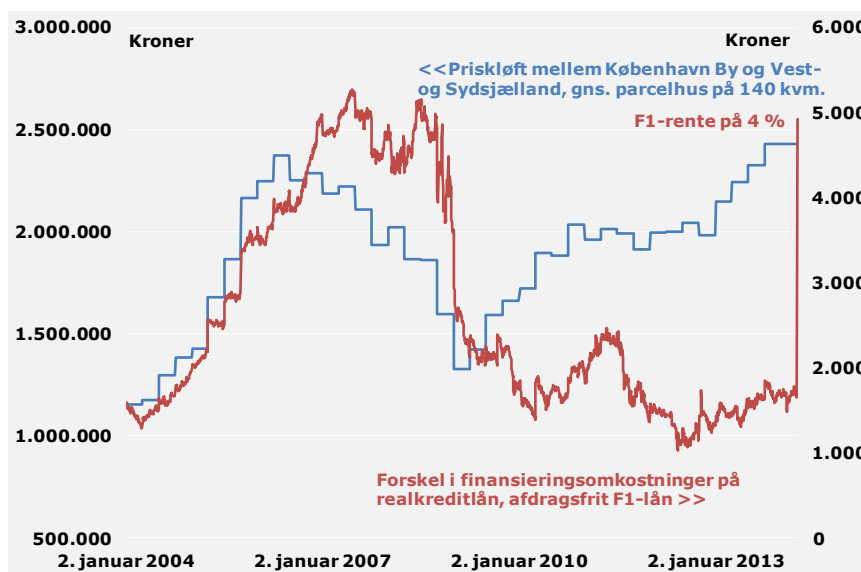
Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Her ser vi, at den månedlige merydelse på realkreditdelen ved køb af parcelhus i København by i forhold til Vest- og Sydsjælland nærmest er tæt på bunden - og på niveauer, hvor priskløften kun var halvt så stor som i dag. Tilbage i starten af 2004 var merydelsen på et afdragsfrit F1-lån i København by på små 1.600 kroner og merprisen for parcelhuset var på 1.155.000 kroner – i dag hedder tallene en merydelse på cirka 1.650 kroner og en merpris på 2.427.000 kroner.

Ovenstående finansieringseksempel er ikke et urealistisk scenarie for mange potentielle boligkøbere, der i første omgang kreditvurderes ud fra et fastforrentet lån med afdrag. Afdragsfrihed benyttes fortsat af over halvdelen af landets boligejere – og i endnu højere grad blandt unge boligkøbere – og selv om flere og flere boligkøbere fravælger F1-lånet til fordel for eksempelvis F3 eller FlexKort®, så holder beregningerne også for disse låntyper.

Den store og stigende priskløft mellem København og Vest- og Sydsjælland vil for alvor begynde at bide i finansieringsudgifterne, hvis vi forestiller os betydeligt højere renter end i dag. Forestiller vi os eksempelvis, at F1-renten rykker op mod 4 % - ikke et urealistisk højt renteniveau i en historisk kontekst – så vil den månedlige merydelse rykke op i nærheden af de niveauer, vi så tilbage i 2006/2007, hvor flere og flere boligkøbere dengang opgav boligmarkedet i København og valgte at pendle lidt længere til arbejde.

Figur 5: Priskløften afspejles lynhurtigt i finansieringsomkostningerne med højere F1-rente



Kilde: 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.