

30. maj 2016



Lavere aktivitet af forældre køb for første gang i flere år

Vi har fået adgang til homes tal for salg af forældre køb i perioden fra 2011 og helt frem til og med april i år. Tal for forældre køb er ikke noget, der er offentligt tilgængeligt trods til tider stort fokus på dette område. Dermed har vi nu fået muligheden for at se nærmere på udviklingen i antallet af forældre køb. Konklusionerne er som følger:

- Forældre køb har vundet indpas hos flere og flere danske familier over de senere år. I perioden fra 2011 til 2015 er antallet af forældre køb steget år for år, og lå i 2015 omtrent 50 % over niveauet i 2011. Det er en væsentligt større stigning end demografien eller antallet af optagne på de videregående uddannelser umiddelbart ville tilskrive. Forældre køb har i perioden siden 2011 stået for omtrent hver 6. til 7. solgte ejerlejlighed.
- Appetitten på forældre køb synes dog at være aftaget i 2016. For første gang i flere år er vi således på vej mod et faldende antal af forældre køb. Baseret på en simpel fremskrivning af salget i årets første fire måneder, ser det ud til, at antallet af forældre køb kan ende 15 % lavere end i 2015. Ser vi alene på aktiviteten i årets første fire måneder i forhold til samme tid sidste år, er aktiviteten næsten 30 % lavere.
- Aktiviteten på boligmarkedet var dog løftet ekstraordinært højt op i starten af 2015, og den generelle handelsaktivitet er derfor også faldet mærkbart tilbage – dog ikke i samme omfang som forældre køb. Det kan være en indikation på, at de senere års kraftige prisstigninger på ejerlejligheder kan have dæmpet noget af lysten til at foretage forældre køb.
- Tidligere undersøgelser af sæsoneffekterne på markedet for ejerlejligheder har ikke kunnet bekræfte hypotesen om, at der blev foretaget mange forældre køb op til studiestarten. Denne hypotese kan imidlertid bekræftes med udgangspunkt i homes tal. Her viser det sig således, at august er den absolutte højsæson for forældre køb. Her trækker sæsoneffekten alt andet lige salget op med mere end 40 %.
- Der kan ikke spores den store sæsoneffekt på forældre køb i forbindelse med studiestarten i februar.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

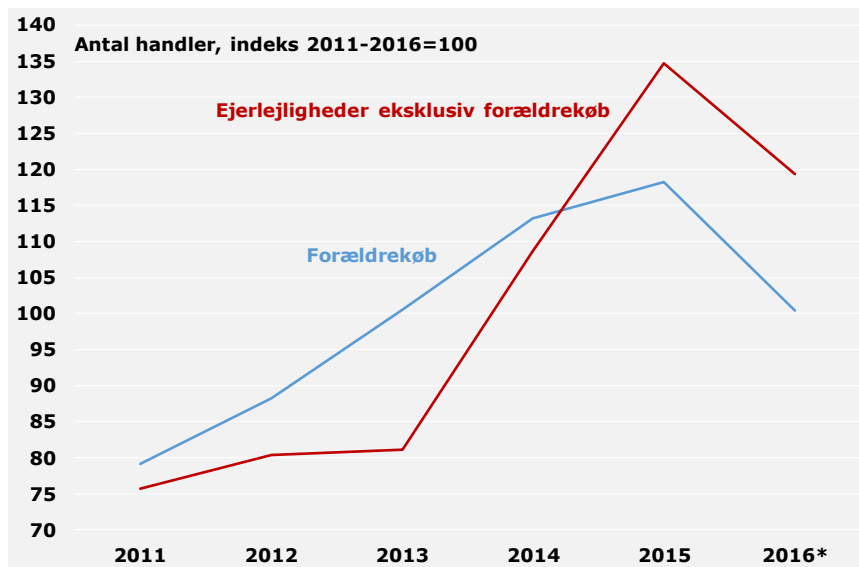
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Forældre køb har generelt vundet hastig frem over en årrække

Forældre køb er blevet et mere og mere hyppigt fænomen på boligmarkedet gennem de senere år. Der har således været kraftig tilvækst i antallet af forældre køb hvert år i perioden fra 2011 til 2015. I 2015 lå antallet af forældre køb hele 50 % over niveauet i 2011.

Det er en fremgang, der langt overstiger udviklingen i antallet af optagne på de videregående uddannelser i denne periode. I henhold til Uddannelses- og Forskningsministeriet er antallet af optagne steget med godt 10 % i perioden fra 2011-2015. Ser man alternativt på befolkningsudviklingen i alderskategorien fra 18-25 år - eller for den sags skyld 18-30 år – har fremgangen i antallet af personer også været i omegnen af 10 %. Disse tal indikerer, at der er en større andel af forældre end tidligere, der har fået lyst til at give sig i kast med et forældre køb til deres børn. Det skal formentlig ses i lyset af de lave renter, som giver billige finansieringsmuligheder for forældrene samt et svært tilgængeligt lejemarked i særligt København – hvis man vel at mærke også gerne vil have studievenlige lejepriser.

Figur 1: Forældre køb er blevet mere hyppigt siden 2011 – men dog mindsket appetit i 2016



Kilde: home og egne beregninger

Note: Tallet for 2016 er baseret på årets første fire måneder, der er blevet sæsonkorrigeret og omregnet til et årsniveau. Dette er blot en simpel fremskrivning, og skal ikke tolkes som en prognose for antallet af handler i 2016.

Fremgangen i handelsaktiviteten af ejerlejligheder eksklusiv forældre køb har dog været en tand større i perioden som helhed. En del af fremgangen i forældre køb skal altså også tilskrives den generelle markedsudvikling. Det er dog værd at bide mærke i, at fremgangen i forældre køb var størst i perioden frem til 2014, mens resten af markedet for ejerlejligheder først for alvor oplevede en stor aktivitetsfremgang i 2014/2015.

Appetitten på forældre køb synes dog at være aftaget i 2016 for første gang i flere år

Zoomer vi ind på den seneste udvikling, er der imidlertid noget, der tyder på, at appetitten på forældre køb er aftagende for første gang i mange år. Sæsonkorrigerer vi således data for årets første fire måneder og omregner til årsbasis, giver det umiddelbart en aktivitetsnedgang på 15 % i

forhold til 2015, jf. figur 1. Ser vi alene på de rå data, lå antallet af forældrekøb i årets første fire måneder næsten 30 % lavere end året før.

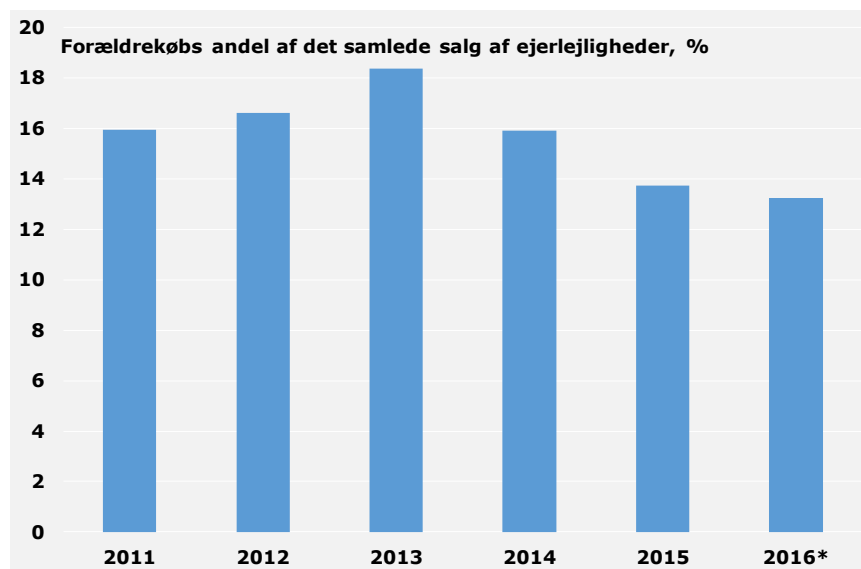
Aktivitetsnedgangen vedrører dog ikke kun forældrekøb – også antallet af solgte ejerlejligheder eksklusiv forældrekøb er faldet ganske pænt tilbage i forhold til året før. Her lå antallet af solgte ejerlejligheder godt 15 % lavere i årets første fire måneder i forhold til året før. Den store nedgang i aktiviteten i forhold til 2015 er i høj grad en historie om en ganske høj aktivitet på daværende tidspunkt i kølvandet på kronekrig og ekstremt lave realkreditrenter samt en generel større økonomisk optimisme blandt danskerne. Ser vi bort fra den første del af 2015 befinder det aktuelle aktivitetsniveau på boligmarkedet sig trods alt stadigvæk på et noget højere niveau, end vi har været vidne til i flere år. Denne konklusion gælder dog ikke helt for forældrekøb, som aktuelt er tilbage på 2013-niveauet. Det kan være en indikation af, at de senere års kraftige prisstigninger på ejerlejligheder måske har været med til at dæmpe noget af appetitten for forældrekøb.

Forældrekøb står for omtrent hver 6. til 7. solgte ejerlejlighed

På baggrund af førnævnte udvikling toppede andelen af forældrekøb i forhold til det samlede salg af ejerlejligheder i 2013. Dengang udgjorde forældrekøb 18,4 % af det samlede salg. Det var tæt på hver femte solgte ejerlejlighed. I gennemsnit for perioden fra 2011-2015 har andelen været på 15,6 % - det svarer til, at omtrent hver 6. til 7. solgte ejerlejlighed har været et forældrekøb.

I 2016 er andelen foreløbig på 13,2 %, og dermed udgør forældrekøb den laveste andel af det samlede salg af ejerlejligheder overhovedet i perioden siden 2011. Som set af figur 1 er forklaringen på den faldende andel, at aktivitetsfremgangen i 2014/2015 har været større på markedet for ejerlejligheder generelt – og selvfølgelig at aktivitetsfaldet isoleret set også har været mindre her i 2016.

Figur 2: Forældrekøb står for en pæn andel af det samlede salg af ejerlejligheder



Kilde: home og egne beregninger

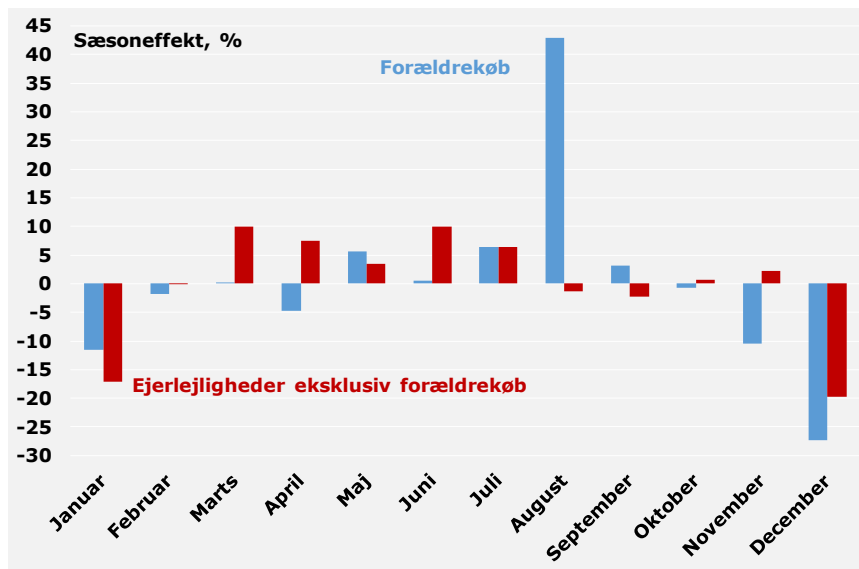
Note: Tallet for 2016 er baseret på årets første fire måneder, der er blevet sæsonkorrigeret og omregnet til et årsniveau. Dette er blot en simpel fremskrivning, og skal ikke tolkes som en prognose for antallet af forældrekøb i 2016.

August er den absolutte højsæson for forældre køb – det kan nu endeligt dokumenteres

Der skrives ofte meget i medierne om forældre køb i forbindelse med studieoptag og snarlig studiestart hen over sommeren. Tidligere undersøgelser af sæsonmønstret på markedet for ejerlejligheder har imidlertid ikke kunne dokumentere nogen større positiv sæsoneffekt op til årets store studiestart i september. Med home data kan vi nu imidlertid mere rent se på de sæsonmæssige udsving i forhold til forældre køb.

Det viser sig, at netop august fremstår som den absolutte højsæson for forældre køb. Her trækker sæsoneffekten alt andet lige aktiviteten op med godt 40 %. Der er ingen andre måneder, der er bare i nærheden af lignende sæsoneffekt. På 2. pladsen følger juli, hvor sæsonen trækker forældre køb op med i omegnen af 6 %, mens maj er på 3. pladsen med en sæsoneffekt på små 6 %. At august ikke i tidligere undersøgelser har sprunget så meget i øjnene skyldes altså, at sæsonfaktoren på ejerlejlighedssalget eksklusiv forældre køb er negativ i august. Da forældre køb fylder en noget mindre del af det samlede salg, trækker det helt automatisk sæsoneffekten ned, når man som i hidtidige undersøgelser om sæsoneffekter ser på det samlede salg af ejerlejligheder under ét.

Figur 3: August er absolut højsæson for forældre køb



Kilde: home og egne beregninger

Note: Sæsoneffekten er udregnet på baggrund af perioden fra januar 2011 til april 2016. Det er en trods alt begrænset periode, og det giver noget usikkerhed omkring estimatet for sæsoneffekten. Det ændrer dog ikke ved selve hovedkonklusionerne.

Ellers er det værd at bemærke, at studiestarten i februar ikke giver anledning til nogen positive sæsoneffekter på forældre købet. Faktisk er forældre køb underdrejet i både december og januar, mens sæsoneffekten er nogenlunde neutral i både februar og marts.

Endeligt springer det i øjnene, at sæsoneffekten topper for salget af ejerlejligheder eksklusiv forældre køb i juni, hvor sæsoneffekten er omtrent neutral for forældre køb. Og den neutrale effekt på forældre køb i juni er også bemærkelsesværdig set i lyset af positive sæsoneffekter i maj samt juli og august. Det kan måske skyldes, at juni ofte er eksamenstid for de studerende, og det kan være med til at holde sæsoneffekten nede, da boligjagten på dette tidspunkt ikke har 1. prioritet.

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.