

15. december 2016



Fremgang på boligmarkedet sender friværdierne til vejrs

- Boligpriserne har generelt været i fremgang siden 2012, og fremgangen på boligmarkedet gik for alvor et gear eller to op i 2015 i kølvandet på nye bundrekorder for renterne. Prisstigningstakterne er løjet lidt af i 2016, men der er fortsat udsigt til ganske pæne prisstigninger på parcelhuse på i omegnen af 3,5-4 % i år.
- Fremgangen på boligmarkedet har sendt boligejernes friværdier i vejret, og de er samlet set steget med i omegnen af 500 mia. kroner siden starten af 2012. Friværdierne er nu tilbage på det højeste niveau siden 4. kvartal 2008.
- De stigende boligpriser afspejles tydeligt i friværdierne, da boligejernes appetit på øget gældsætning har været yderst begrænset gennem en årrække. Dog spores der en lidt øget appetit på tillægslån på det seneste, men set i lyset af stigende beskæftigelse, fremgang i indkomsterne, lave renter, store konverteringsbølger og pæn fremgang i friværdierne er det egentligt bemærkelsesværdigt, at boliggælden ikke er vokset mere i 2015/2016.
- Der er dog forskelle i udlånsaktiviteten på tværs af landet, og eksempelvis i Københavnsområdet, har vi oplevet en ganske pæn fremgang i vores samlede udlånsaktivitet over de senere år. En oplagt forklaring på denne udvikling er selvfølgelig de senere års kraftige prisstigninger i hovedstadsområdet.
- Omvendt er det stadig 68 ud af 98 kommuner, hvor priserne i dag er mere end 10 % lavere end tidligere pristop. Vi kommer derfor heller ikke udenom, at mange boligejere fortsat sidder tilbage med en relativ høj gældsætning i boligen. Det er en vigtig forklaring på den generelt stadig afdæmpede vækst i boliggælden. Den samlede belåningsgrad i de danske ejerboliger befinder sig stadigvæk i den høje ende i en historisk kontekst – men belåningsgraden har dog været faldende snart fire år i træk.
- Der kan altså være store forskelle på bundlinjen for den enkelte boligejer i forhold til friværdien i ejerboligen. For en del danskere giver det god mening med et fortsat fokus på at konsolidere sig og betale ned på boliggælden, mens andre med fordel kan overveje, om de betaler for meget ned eller alternativt vil udnytte de historisk lave renter til forbedringer af boligen, bilfinansiering eller opfyldelse af andre prioriteringer i livet.
- Den tidligere V-regering, som netop er blevet udvidet, har fremlagt forslag til boligskatte-reform, som der i det nye år skal forhandles videre om. Gennemføres den i nogenlunde uændret format, bør det ikke betyde det store for friværdierne på boligmarkedet generelt. Om noget kan der være et mindre tryk ned på friværdierne for særligt ejerlejlighederne i København, men eksempelvis den fremtidige rente og beskæftigelsesudvikling vil samlet set spille en vigtigere rolle for boligejernes friværdier.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

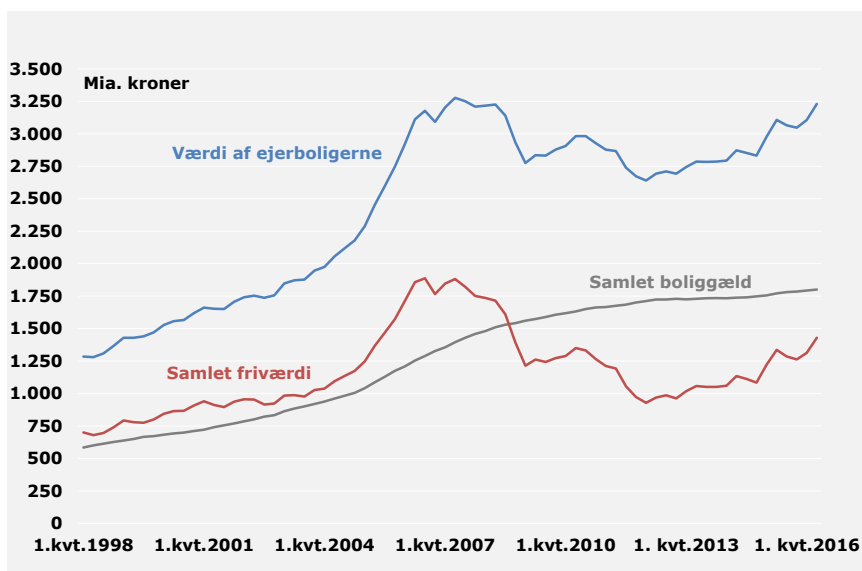
Boligejernes friværdier er vokset med i omegnen af 500 mia. kroner siden 2012

Fremgangen på boligmarkedet sætter sit tydelige præg på udviklingen i boligejernes friværdier. Friværdierne bundede tilbage i starten af 2012 på et niveau i omegnen af små 930 mia. kroner, og friværdierne er sidenhen steget med godt 500 mia. kroner til nu omtrent 1.430 mia. kroner – en fremgang på næsten 55 %. Dermed har boligejerne gennemsnitligt set haft en fremgang i friværdien på 280.000 kroner pr. bolig. Det er især udviklingen på boligmarkedet gennem 2015/2016, hvor boligpriserne har nydt godt af rekordlave renter og fremgang på arbejdsmarkedet, der for alvor har givet friværdierne vokseværk. Alene udviklingen fra ultimo 2014 til nu har givet et skub op i friværdierne på 345 mia. kroner.

Friværdierne er samlet set tilbage på det højeste niveau siden 4. kvartal 2008 – altså lige da finanskrisen gjorde sit første store indhug i boligejernes friværdier. Der er også stadig et godt stykke vej til tidligere topniveauer for friværdierne. Tilbage i sommeren 2006 toppede friværdierne på i omegnen af 1.890 mia. kroner – altså hele 460 mia. kroner mere end i dag.

Det er ikke kun udviklingen i boligpriserne, der spiller en rolle for boligejernes friværdier. Lånelysten spiller også en vigtig rolle. Den har igennem de senere år været særdeles afdæmpet, og boliggælden har kun været i langsom vækst over de senere år. Ud af førnævnte fremgang i friværdierne siden bunden på cirka 500 mia. kroner, kan 590 mia. kroner henføres til en stigende værdi af ejerboligerne, mens boliggælden – både realkreditlån og banklån relateret til boligen – ”kun” er vokset med tæt ved 90 mia. kroner, jf. figur 1.

Figur 1: Friværdierne i hastig vækst over de senere år

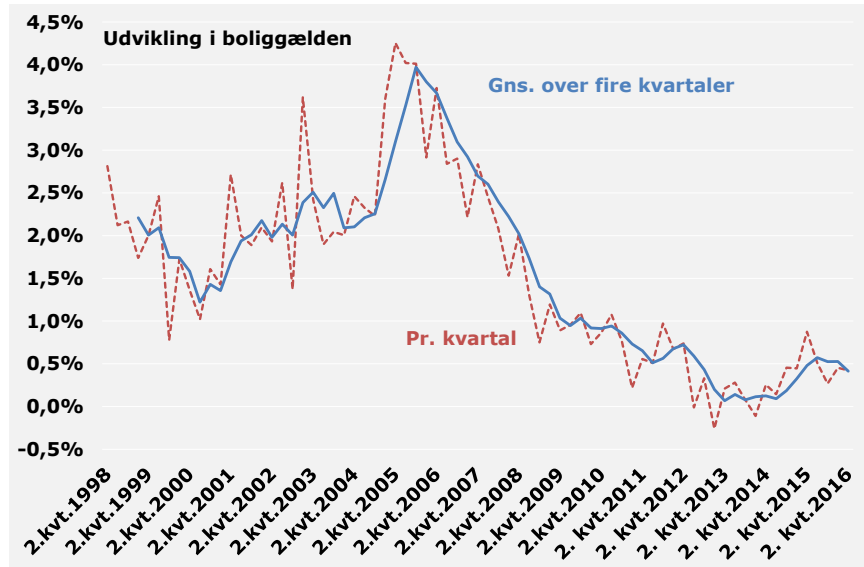


Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Ser man nærmere på den underliggende vækst i boliggælden, er den dog tiltaget over de senere år, jf. figur 2. Over de seneste kvartaler har væksten i boliggælden været på i omegnen af 0,5 % i kvartalet svarende til en årlig vækstrate i omegnen af 2 %. Tilbage i 2013 var der perioder, hvor den årlige vækst i boliggælden var under 0,5 %. Den tiltagende vækst i boliggælden skal ses i lyset af stigende boligpriser, der helt generelt betyder, at der alt andet lige skal lånes lidt flere penge til køb af bolig, samt en lidt større appetit på tillægslån i boligen i kølvandet på stigende friværdier og større økonomisk optimisme.

Væksten i danskernes boliggyld er dog stadig meget afdæmpet set i en historisk kontekst, og også set i lyset af den trods alt pæne fremgang vi har været vidne til på både boligmarkedet og arbejdsmarkedet gennem de seneste par år.

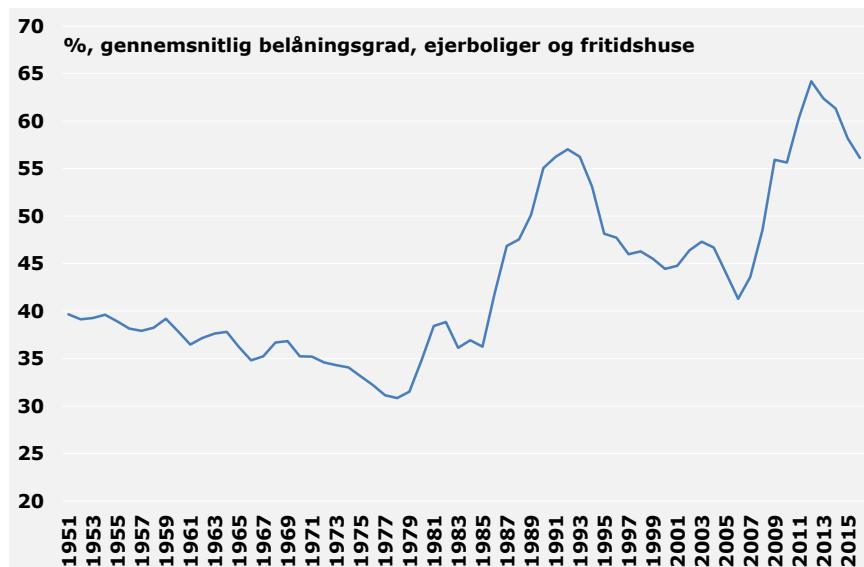
Figur 2: Lidt højere vækst – men stadig afdæmpet vækst i danskernes samlede boliggyld



Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Den primære forklaring på den afdæmpede lånelyst blandt de danske boligejere skal findes i en relativt høj gældsætning i en historisk kontekst, jf. figur 3. Boligejerne er med andre ord fortsat fokuseret på at få konsolideret deres boligøkonomi. Selv om boligpriserne over det seneste års tid har været i fremgang i langt hovedparten af landets kommuner, er der således fortsat mange kommuner, hvor huspriserne er markant lavere end tilbage på tidligere pristop. Eksempelvis er det stadig 68 ud af 98 kommuner, hvor priserne i dag er mere end 10 % lavere end tidligere pristop. Og 26 kommuner er 25 % eller mere fra tidligere pristop. Værst står det til på Lolland og Langeland, hvor huspriserne i dag er i omegnen af 40 % lavere end tilbage på toppen.

Figur 3: Boligejernes belåningsgrad på vej ned – men stadig høj i en historisk kontekst



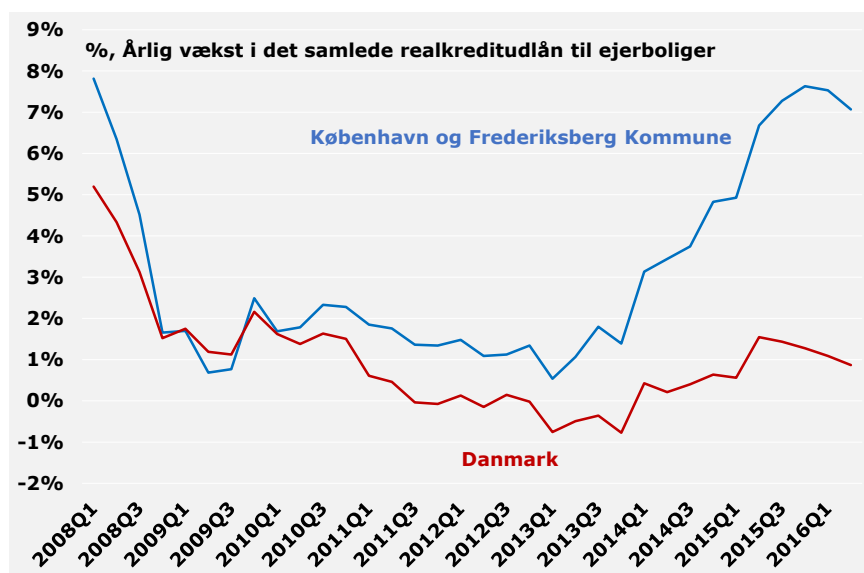
Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Den gennemsnitlige belåningsgrad i de danske ejerboliger og fritidshuse er i omegnen af 56 % mod et gennemsnit på godt 43 % over de seneste 65 år. Belåningsgraden er dog nu faldende på fjerde år i træk, hvilket ikke er overraskende set i lyset af, at bedringen på boligmarkedet satte ind i 2012.

Det er næppe en overraskelse for nogen, at der har været markante forskelle i prisudviklingen på boligmarkedet over de senere år. Boligpriserne har generelt været hastigt stigende i Københavnsområdet, og målt nominelt har boligpriserne i København aldrig været højere end i dag. Det giver sig også udslag i en helt anden udvikling i realkreditudlånet til boligejerne i København/Frederiksberg set i forhold til landet som helhed.

Det samlede udlån – målt ved Realkredit Danmarks portefølje – har oplevet en årlig vækstrate på mellem 7-8 % over de seneste kvartaler mod i omegnen af 1 % på landsplan, jf. figur 4. Vi skal tilbage til tiden før finanskrisen for at opleve en tilsvarende høj vækst i det udestående realkreditudlån for København og Frederiksberg samlet set.

Figur 4: Store forskelle i den regionale udlånsvækst



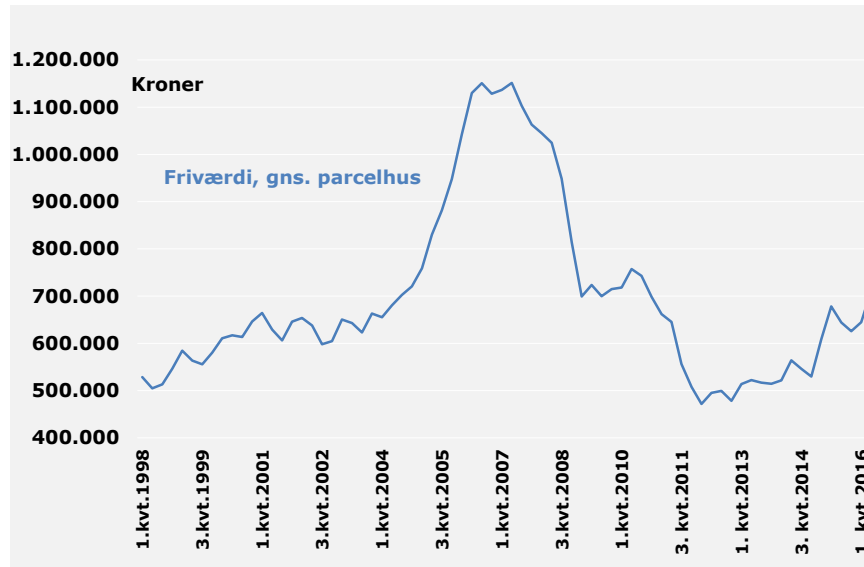
Kilde: Realkredit Danmark

Selv om en vækst i det samlede realkreditudlån på 7-8 % er en relativ høj vækst, er det stadig et godt stykke vej fra de vækstrater, vi var vidne til tilbage i perioden fra 2005-2007. Her oplevede vi på sektor-niveau årlige vækstrater i det samlede realkreditudlån til ejerboliger og fritidshuse på mellem 10-15 %. Og havde man kunne zoome ind på lokale tal, ville væksten i udlånet til København og Frederiksberg formentlig have været endnu højere. Oven i hatten var der på daværende tidspunkt også en kraftig vækst i bankudlånet med sikkerhed i boligen.

Store forskelle i parcelhusejernes friværdier på tværs af landet

Zoomer vi ind på det brede parcelhusmarked, runder den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus nu 700.000 kroner, og er nu oppe i omegnen af 710.000 kroner. Vi skal tilbage til 2010 for at finde en højere friværdi på parcelhusmarkedet. Friværdien bundede tilbage i starten af 2012 på omtrent 470.000 kroner, og dermed er friværdien i det gennemsnitlige parcelhus steget med 240.000 kroner i denne periode, jf. figur 5.

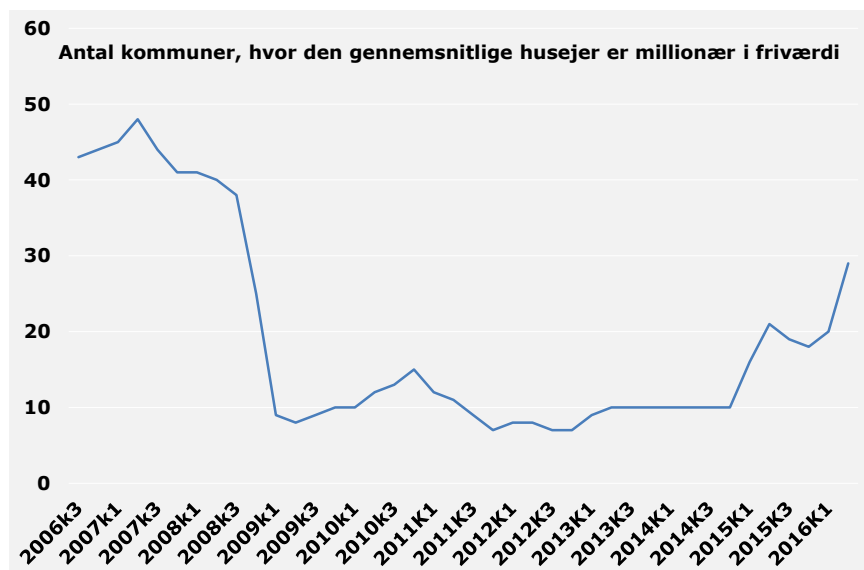
Figur 5: Friværdierne er igen pænt stigende blandt landets parcelhusejere



Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Der er i sagens natur store forskelle i friværdierne på tværs af landet og på tværs af boligejerne. Der er desværre fortsat boligejere, der er teknisk insolvente, og så er der også den anden side af medaljen, hvor mange boligejere er såkaldte millionærer i friværdi. Ser man alene på friværdierne på tværs af landets kommuner, er der i dag hele 29 kommuner, hvor den gennemsnitlige husejer er millionær i friværdi. Det er en stigning på 8 kommuner over det seneste år, og tilbage på prisbunden var det kun 7 kommuner, der var med i denne udvalgte friværdi-klub. Der er dog stadig et stykke vej op i forhold til sommeren 2007 – dengang var husejerne i næsten halvdelen af landets kommuner millionærer i friværdi, jf. figur 6.

Figur 6: Flere husejere har rundet en mio. kroner i friværdi

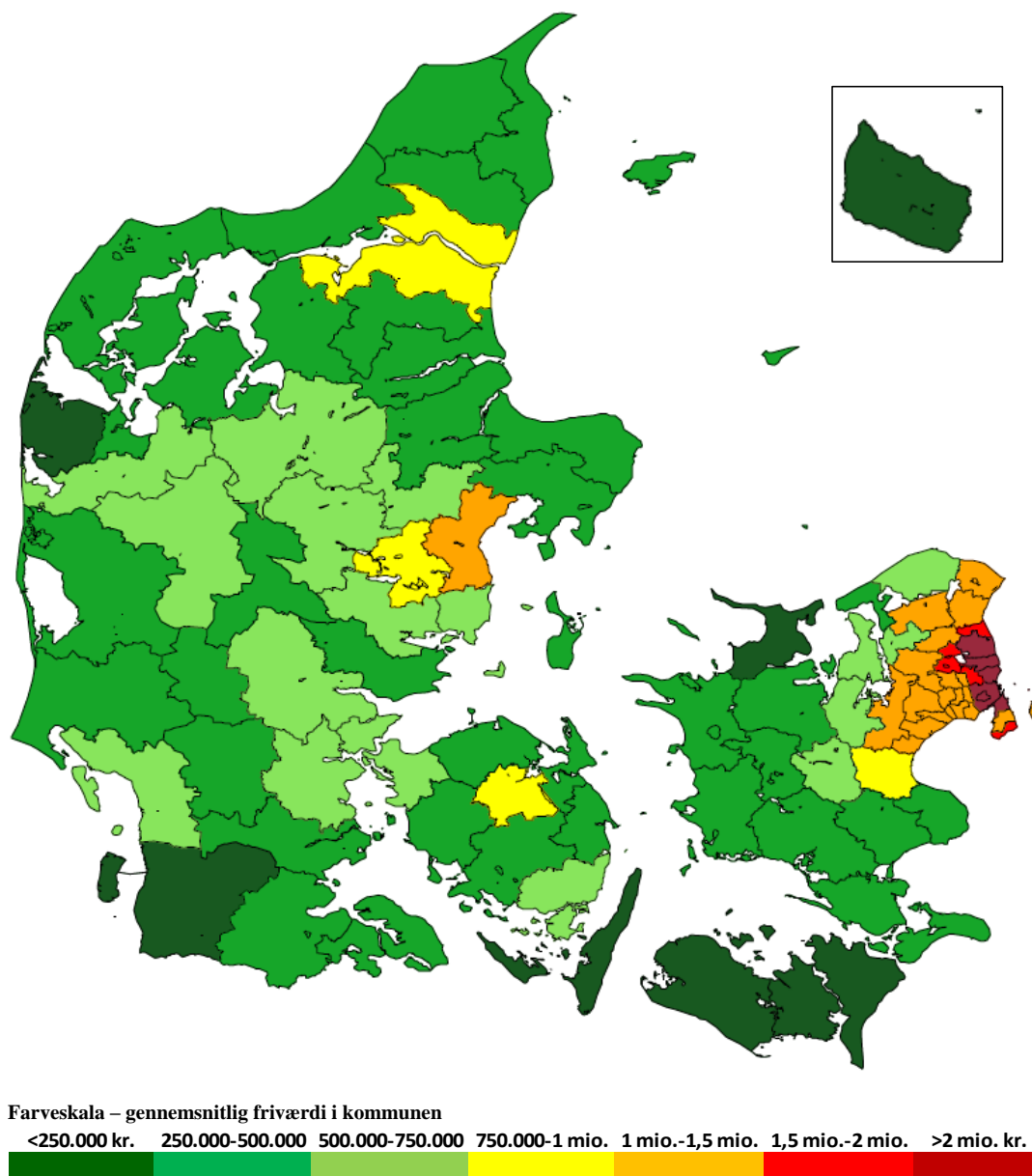


Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

I nedenstående figur 7 er vist et landkort indeholdende den gennemsnitlige friværdi for parcelhusejerne på tværs af landets kommuner. Ikke overraskende sidder Københavnsområdet og Nordsjælland tungt på de øverste pladser på listen over de højeste friværdier. Top 5 på friværdi-listen er Frederiksberg Kommune, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, København og Rudersdal Kommune. Den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus i Gentofte er på i omegnen af 3,5 mio. kroner, mens den i Københavns Kommune er på godt 2,2 mio. kroner. Den højest placerede kommune uden for Region Hovedstaden er Aarhus på en 14. plads – her er den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus på cirka 1,36 mio. kroner. Ellers finder vi Roskilde på en 20. plads som den næste kommune uden for Region Hovedstaden. Aalborg og Odense er nummer 31 og 33 på listen med en friværdi pr. parcelhus på henholdsvis 830.000 kroner og 765.000 kroner.

I bunden af friværdi-listen finder vi kommuner som Lolland, Guldborgsund, Lemvig og Langeland, hvor den gennemsnitlige friværdi er helt nede omkring 100.000 kroner til 200.000 kroner. Det er ikke overraskende set i lyset af de kraftige boligprisfald. Som tidligere nævnt er eksempelvis huspriserne på Lolland og Langeland faldet med i omegnen af 40 % siden pristoppen.

Figur 7: Friværdi i det gennemsnitlige parcelhus på tværs af landets kommuner



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.