

3. september 2018



## Stigende friværdier – men hvad vil vi bruge dem til?

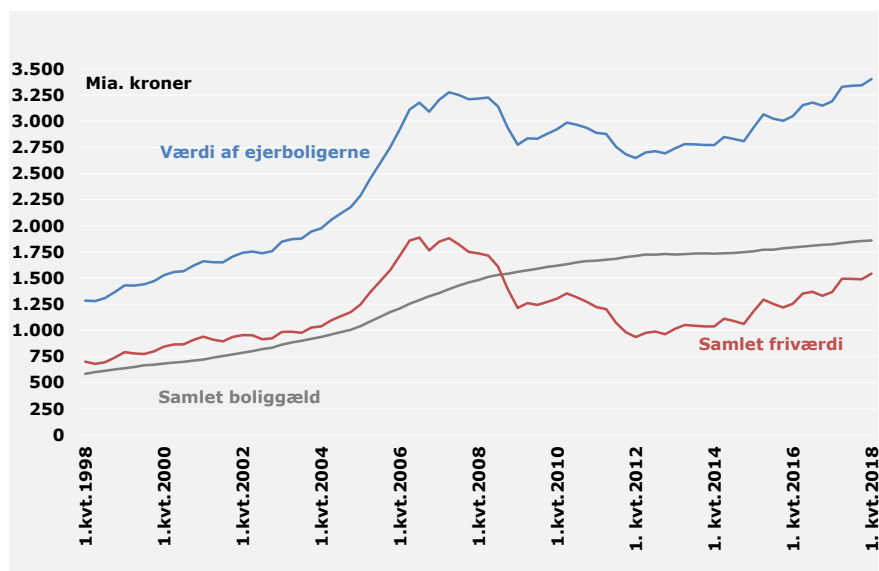
Boligejernes friværdier er steget ganske markant over de senere år i takt med bedringen på boligmarkedet. Friværdierne bundede tilbage i starten af 2012 på 935 mia. kroner, og de er i dag kommet op i omegnen af 1.545 mia. kroner – en stigning på mere end 600 mia. kroner. Det betyder også, at friværdien i den gennemsnitlige ejerbolig på landsplan er steget med hele 350.000 kroner siden starten af 2012.

Gunstige økonomiske konjunkturer og stigende friværdier har imidlertid ikke givet anledning til nogen større forbrugsfest i dansk økonomi, og appetitten på at optage lån i boligen synes stadig afdæmpet. Siden 2015 er danskernes boliggæld steget med sådan cirka 0,5 % i kvartalet svarende til en underliggende vækst på 2 % om året. Det står i skarp kontrast til udviklingen under boligmarkedsopturen i nullet, hvor boliggælden i nogle år voksede med 10-15 % om året.

### Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

Figur 1: Stigende friværdier – afdæmpet udvikling i boliggælden



Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken og Realkredit Danmark

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig

Økonomer diskuterer løbende om, hvorvidt danskerne vil skrue mere op for forbrugsblusset i takt med de bedre tider. Netop det private forbrug fremhæves derfor ofte som en usikkerhedsfaktor i de økonomiske prognoser i forhold til, at væksten kan blive højere end ventet, hvis især boligejerne udnytter de stigende friværdier til øget forbrug eller investeringer i boligen. Det er dog svært at pege på en fremtidig udløsende faktor andet end, at jo længere tid opsvinget i økonomien og boligmarkedet varer ved – og jo længere på afstand finanskrisen kommer – desto mere øges

sandsynligheden for, at friværdierne aktiveres i højere grad end i dag eller alternativt, at forbrugstilbøjeligheden stiger, da boligejerne føler sig rigere.

For at blive en smule klogere på ovenstående har vi i første omgang set nærmere på boligejernes aktuelle tanker omkring deres friværdier. Har de overhovedet en god portion friværdi? Ønsker de at gøre aktivt brug af den og i så fald på hvad? Det er blevet gjort i samarbejde med YouGov, som har stillet et repræsentativt udsnit af boligejerne spørgsmålet: ”Hvis du kunne låne billigt i din friværdi, hvad ville du så låne til?”.

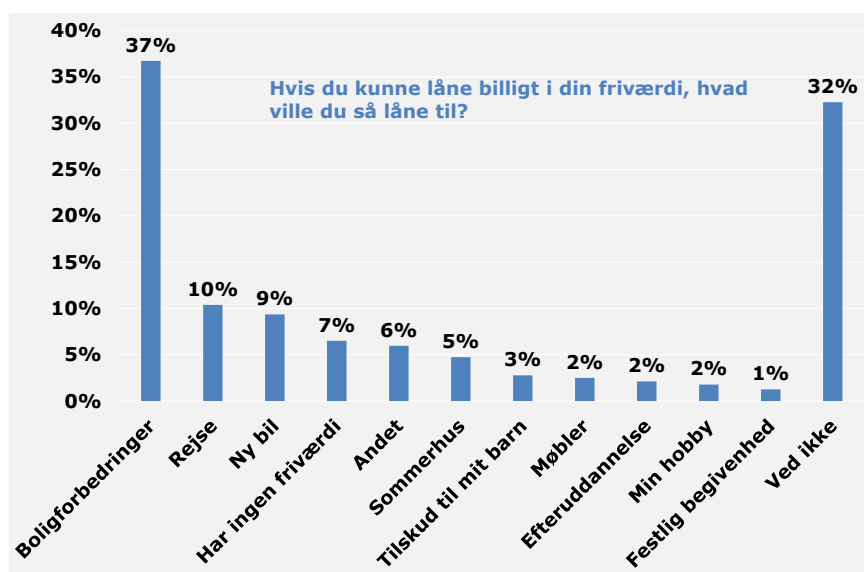
### **Boligejerne vurderer i stor stil, at de har friværdier...**

Først og fremmest springer det i øjnene, at kun 7 % af boligejerne svarer, at de ikke har nogen friværdi, og dermed vurderer langt hovedparten, at der er friværdi i ejerboligen. Det er egentlig en overraskende lille andel af boligejerne, som ikke vurderer, at de har friværdi set i lyset af, at der er områder af landet, hvor boligpriserne stadig er et godt stykke fra fordums styrke. Eksempelvis er huspriserne i Vest- og Sydsjælland næsten 25 % fra tidligere pristop, mens huspriserne i Nordsjælland, Fyn og Vestjylland i gennemsnit er nede med i omegnen af 10-15 %. Endvidere vil en del førstegangskøbere også være i den helt naturlige situation, at der ikke vil være den store portion friværdi i boligen.

### **...og friværdierne skal især investeres i boligen – men bil og rejser presser sig også på**

Der er ikke den store tvivl blandt boligejerne, hvad der står først på dagsordenen, hvis friværdien skal aktiveres. Friværdierne skal således investeres i boligen. Det peger 37 % af boligejerne på, jf. figur 2.

Figur 2: Det vil boligejerne bruge deres friværdier på



Kilde: YouGov – på vegne af home – og Realkredit Danmark  
 Note: Muligt for boligejeren at angive flere svar

Det er næppe en overraskelse for nogen. Ejerboligen er omdrejningspunktet for manges hverdag og typisk den største økonomiske investering mange danskere foretager sig gennem livet. Og boligforbedringer – det kan være alt fra eksempelvis nyt tag, nyt køkken eller badeværelse løber ofte op i nogle beløbsstørrelser, som tager tid at spare op. En god portion friværdi sikrer, at man kan låne billigt til boligforbedringer – og selv om boligforbedringerne typisk ikke tjener sig selv hjem igen i kroner og øre, så øger det trods alt værdien af boligen. Og mindst lige så vigtigt vil mange boligejere opleve en øget brugsværdi af boligen i hverdagen.

Der er et godt spring ned fra ønsket om boligforbedringer til næste punkt på listen. Her konkurrerer rejser og ny bil om henholdsvis 2. og 3. pladsen. Det er omkring hver 10. boligejer, som gerne vil anvende friværdien på rejser og næsten tilsvarende andel svarer ny bil. I relation til køb af bil, er det netop særdeles relevant at tænke friværdien ind, da de lave realkreditrenter ofte gør det til en billig finansieringsløsning. Her er det dog klart, at man bør overveje en relativ kort løbetid på realkreditlånet på mellem 5-10 år, da værdien af bilen typisk også afskrives over en sådan periode. I sidste ende afhænger valg af løbetid på tillægslånet dog også af størrelsen af ens friværdi og økonomiske ønsker for fremtiden.

Det er især mændene, der har et godt øje til at bruge friværdien på en ny bil – det svarer 12 % som et ønske mod 8 % af kvinderne. Rejselysten er til gengæld lige stor hos begge køn – i hvert fald vurderet ud fra, at 10 % af begge køn peger på at bruge friværdi på rejser. Til gengæld er indbyggerne i Region Sjælland knapt så meget til rejser som resten af landet – her er andelen 6 % mod 10-11 % i de andre regioner.

### **Overraskende mange gør sig ikke de store friværditanker – understøtter den lave låneappetit**

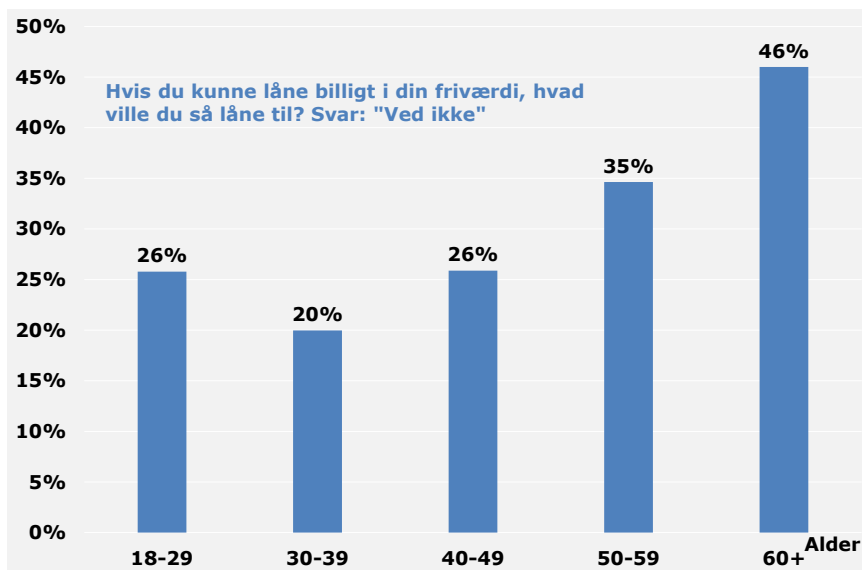
En bemærkelsesværdig detalje i undersøgelsen er, at hele 32 % af boligejerne – altså næsten hver tredje boligejer – ikke har nogen tanker eller ønsker om, hvad friværdien skal bruges til. De svarer simpelthen ”Ved ikke” til spørgsmålet om, hvad man vil låne til, hvis man kan låne billigt i sin friværdi. Det kan være, at en del af boligejerne rent faktisk ikke har gjort sig nogle overvejelser, men det kan også være, at der er boligejere, som simpelthen ikke ønsker at bruge af deres friværdi – enten grundet principper, opsparingsovervejelser eller, at de grundlæggende ikke har et større forbrugs- eller investeringsbehov, der trænger sig på.

Det havde selvfølgelig været interessant at se, hvordan ”Ved ikke”-svaret havde udviklet sig over tid – om der er blevet flere eller færre, der ikke har den store ide om, hvad deres friværdi skal bruges til. Om noget understøtter den store andel ”Ved ikke” dog meget godt den aktuelt afdæmpede appetit på optage nye lån i boligen.

Ser vi på tværs af både køn og geografi, er der ikke de store forskelle, der springer frem – det er stadigvæk i omegnen af hver tredje boligejer med friværdi, som svarer ”Ved ikke” til brugen af friværdi.

Zoomer vi til gengæld ind på alder, er der dog markante forskelle. I alderen fra 18 år og op til 49 år, er det kun cirka hver femte til hver fjerde boligejer, som siger ”Ved ikke”, mens det nærmer sig hver anden boligejer i alderen 60+, jf. figur 3.

Figur 3: Især de ældre boligejere har ikke så stort et ønske om brug af friværdien

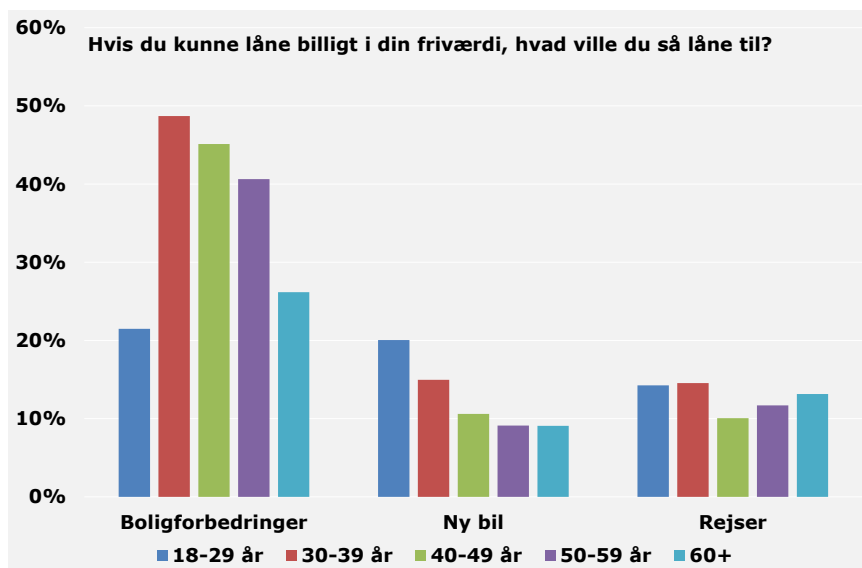


Kilde: YouGov – på vegne af home – og Realkredit Danmark

Note: Muligt for boligejeren at angive flere svar

Der er flere oplagte forklaringer på de store forskelle på tværs af alder. I de yngre aldersgrupper, er der ofte flere større investeringer, der presser sig på – det kan være alt fra investeringer i boligen til bil og omvendt kan der også være en større forsigtighed i forhold til brug af friværdier blandt de ældre, da indtægtsgrundlaget reduceres i forbindelse med pensionstilværelsen. Det ser man også i tallene, hvor eksempelvis ønsket om at bruge friværdier til forbedring af boligen og til bil skrumper med alderen. Hele 20 % af boligejerne – med friværdi – i alderen fra 18-29 år vil gerne bruge friværdien på ny bil, mens det kun er godt det halve i alderen fra 50 år og opefter. Og det er tæt på hver anden boligejer i alderen fra 30-39 år og 45 % i alderen fra 40-49 år, der gerne vil bruge friværdien på forbedring af boligen, mens det blot er tæt på hver fjerde boligejer i alderen 60+. Hvor ønsket om at anvende friværdier på boligforbedringer og nye biler mindskes med alderen, så er appetitten på at bruge friværdier til oplevelser i forbindelse med rejser nogenlunde ensartet på tværs af aldersgrupper, jf. figur 4.

Figur 4: De ældre boligejere har ikke så stort et fokus på brug af friværdier til bil og bolig



Kilde: YouGov – på vegne af home – og Realkredit Danmark

Note: Muligt for boligejeren at angive flere svar

*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.*