

9. september 2020



Den positive udvikling på boligmarkedet smitter af på boligejernes friværdier

- Den typiske parcelhusejer har i snit en friværdi på 980.000 kr. Der er selvfølgelig store regionale forskelle, når vi kigger på tværs af landet.
- Første pladsen på friværdispodiet indtages af Frederiksberg med en gennemsnitlig friværdi på 5,3 mio.kr. På andenpladsen finder vi Gentofte kommune, hvor en typisk parcelhusejer har en friværdi på 4,3 mio.kr.
- I bunden af friværdislisten er kommunerne Lolland og Langeland, der begge har en gennemsnitlig friværdi på under 300.000 kr. for parcelhuse.
- I snit er parcelhusejerne i 36 ud af landets 98 kommuner millionærer i deres friværdier. Tilbage i starten af 2009 var dette tal helt nede på blot 7 kommuner, mens det toppede på over lidt 40 kommuner tilbage i 2006.
- 27 af kommunerne er fra Region Hovedstaden og blot 3 jyske kommuner sniger sig med i millionærklubben målt på gennemsnitlige friværdier, nemlig Aarhus, Skanderborg og Aalborg.
- Der er en positiv sammenhæng mellem størrelsen af friværdier og størrelsen af boliggælden. Det betyder, at kommunerne med de største friværdier også er kommunerne med den højeste boliggæld målt i kroner og øre.
- Den gennemsnitlig belåningsgrad på boligmarkedet er generelt faldende på tværs af landets kommuner. Der er dog markante forskelle kommunerne imellem, og Region Sjælland har stadig de højeste gennemsnitlige belåningsgrader.
- Trods boligmarkedet har klaret sig langt bedre end ventet gennem første del af Corona-krisen, ændrer det ikke ved, at Corona-krisen dæmper det fremtidige potentiale for prisstigninger for boligmarkedet. Derfor venter vi omtrent uændrede til svagt stigende friværdier forude på boligmarkedet over det kommende års tid.

Redaktion

Softe Heerup Friis
sofri@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

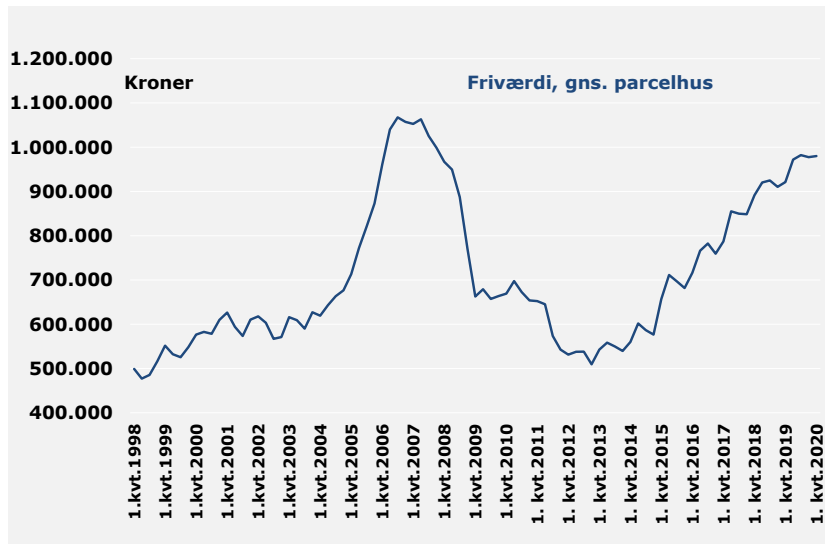
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

De største friværdier findes i Region Hovedstaden

De senere års positive udvikling på boligmarkedet har smittet af på danskernes friværdier og boligformuerne i parcelhusene har været stigende siden starten af 2013. Det betyder, at en typisk parcelhusejer i snit har en friværdi på 980.000 kr. jf. figur 1.

Figur 1: Gennemsnitlig friværdi pr. parcelhus



Kilde: Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

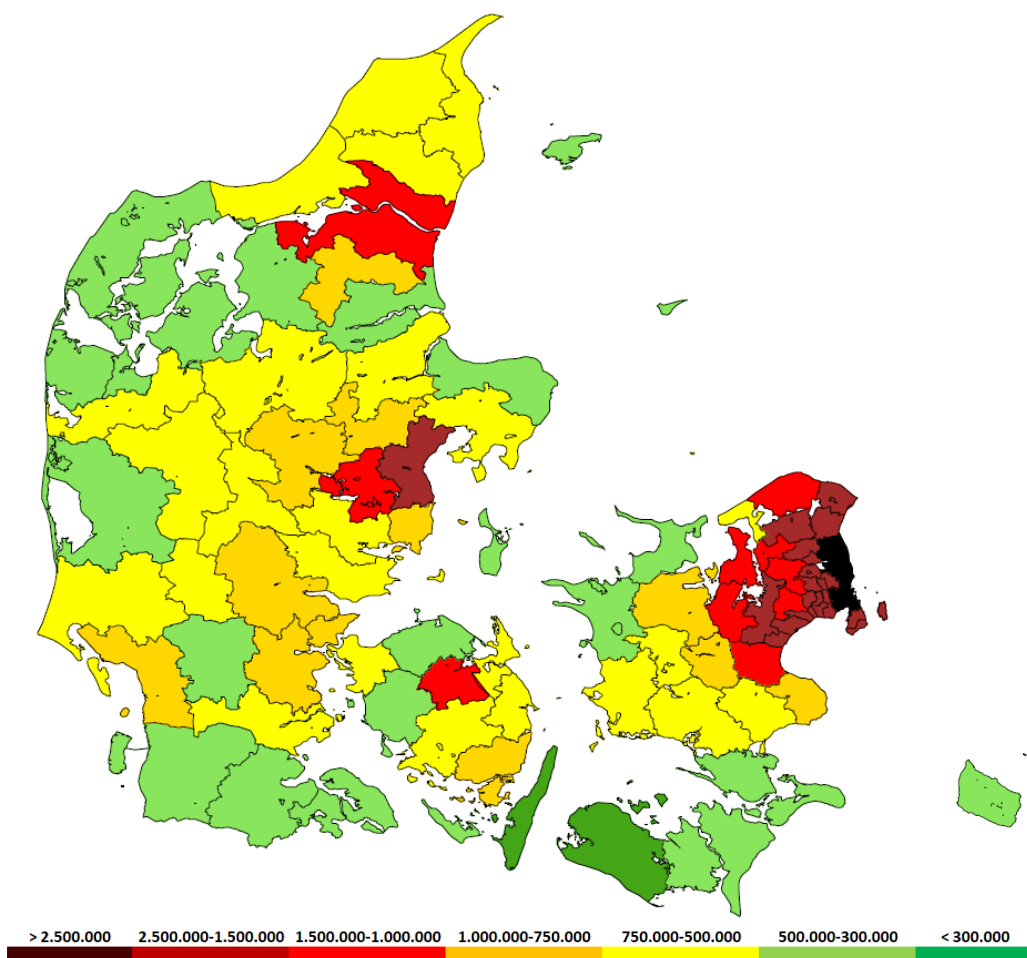
Der er selvfølgelig store regionale forskelle, når vi kigger på tværs af landet, hvilket blandt andet kan tilskrives forskellen i prisniveauerne samt prisudviklingen. Frederiksberg Kommune er klart i førertrøjen, når det gælder friværdierne. Her er den gennemsnitlige friværdi pr. bolig på omtrent 5.3 mio.kr. Det er dog værd at nævne, at Frederiksberg er en kommune, hvor antallet af parcelhuse er relativt lavt, hvorfor der over tid kan være udsving i friværdierne alt efter hvilke boliger, der handles og dermed indgår i prisstatistikkerne. Det ændrer dog ikke ved, at Frederiksberg er et af landets dyreste boligområder. Gentofte Kommune indtager andenpladsen med en gennemsnitlig friværdi på 4.3 mio.kr. På de efterfølgende pladser i top 5 finder vi ikke overraskende kommunerne Lyngby-Taarbæk, Rudersdal og Hørsholm med en gennemsnitlig friværdi på henholdsvis 3 mio. kr., 2,9 mio. kr. og 2,6 mio. kr. I den anden ende af skalaen ligger Lolland Kommune med en gennemsnitlig friværdi pr. parcelhus på knap 200.000 kr. Ud over Lolland Kommune finder vi også kommunerne Langeland, Morsø, Tønder og Guldborgsund, der alle har friværdier på mellem 200.000-400.000 kr. Dermed udgør de 5 kommuner bunden af friværdilisten.

Ser vi på top 20, er der kun 3 kommuner, som ikke er hører under Region Hovedstaden. To af dem kan findes i Region Sjælland, nemlig Greve og Solrød, mens der blot er en jysk kommune, som sniger sig med i top 20, nemlig Aarhus, der hopper ind på en 18 plads.

Positivt er det, at der har været positiv vækst i friværdierne over det meste af landet gennem de senere år. Det er stadig i københavnsområdet, vi finder de største friværdier, men ringen omkring København er blevet udvidet med flere kommuner med relativt høje og voksende friværdier. Danmarkskortet (figur 2) viser for eksempel, at kommunerne i Landsdel Østsjælland har gennemsnitlige friværdier i intervallet 1 mio. kr. – 2.5 mio. kr., samtidig ser vi, at friværdierne flere steder på det øvrige Sjælland ikke længere ligger blandt landets laveste – som vi tidligere har set.

Region Sjælland var nemlig en af de regioner, som blev hårdest ramt i forbindelse med finanskrisen, hvor flere boligejere blev teknisk insolvente. Det er således positivt at se, at de gennemsnitlige friværdier også er steget flere steder i dette område, og bekræfter blandt andet at stigningen i boligpriserne trods alt er bredere funderet end tidligere. Det er dog værd at bemærke, at der her er store forskelle i værdierne inden for de enkelte kommuner.

Figur 2: De gennemsnitlig friværdier fordelt på tværs af landets parcelhusejere



Kilde:Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

Tabel 1: Ændring i de gennemsnitlige friværdier fra 1. kvartal 2015- 1. kvartal 2020

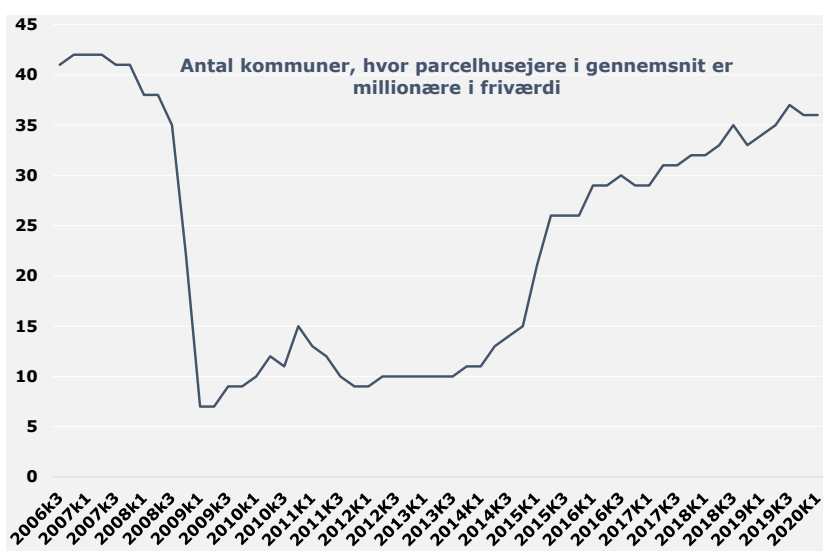
Region	Gns. Friværdi 1. kvartal 2015	Gns. Friværdi 1. kvartal 2020	Ændring i kr.	Ændring i pct.
Region Hovedstaden	1.208.490	1.925.606	717.116	59%
Region Midtjylland	645.840	858.292	212.452	33%
Region Nordjylland	505.138	661.900	156.761	31%
Region Sjælland	434.109	819.080	384.971	89%
Region Syddanmark	500.572	679.929	179.357	36%

Kilde:Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

I 36 kommuner er parcelhusejerne i snit friværdismillionærer

Udviklingen på boligmarkedet medvirker også til, at der i øjeblikket er 36 ud af landets 98 kommuner, hvor parcelhusejerne i gennemsnit er millionærer i deres friværdier. Tilbage i starten af 2009 var dette tal helt nede på blot 7 kommuner, mens det toppede på lidt over 40 kommuner i slutningen af 2006. Igen er det ikke overraskende, at det primært er kommunerne i Region Hovedstaden, som er millionærer i deres mursten. Der er faktisk kun 2 kommuner - Bornholm og Halsnæs - i regionen, hvor den gennemsnitlige friværdis ikke er stor nok til at være med på millionærlisten. Ud af de 36 kommuner er, knap 80 pct. fra Region Hovedstaden, mens Region Sjælland har 5 kommuner på listen (Greve, Solrød, Roskilde, Køge og Lejre). I Region Midtjylland har to kommuner, Aarhus og Skanderborg, sneget sig med i klubben, mens både Region Syddanmark og Region Nordjylland har hver én kommune med i det fine selskab – nok ikke så overraskende er der tale om henholdsvis Odense og Aalborg.

Figur 3: I 36 kommuner er parcelhusejerne i snit millionærer i murstenene



Kilde: Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

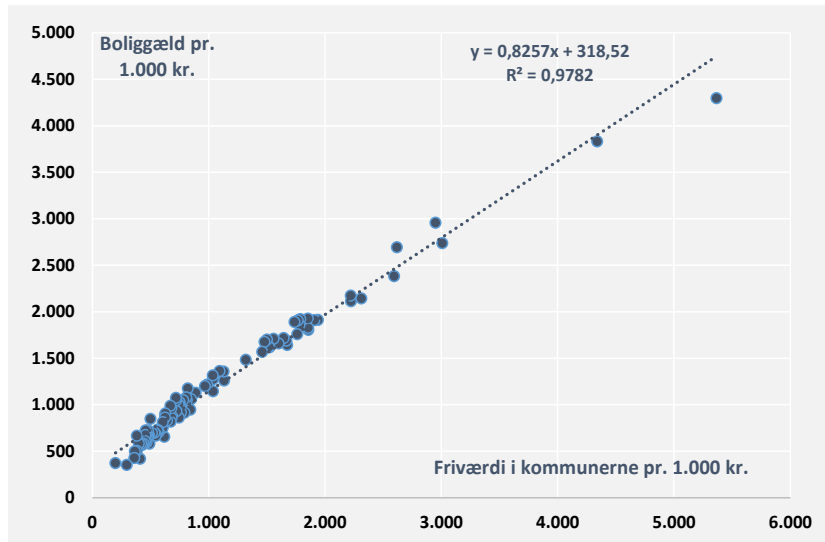
Kommuner med højest friværdis har også den største gæld i kroner og øre

Selv om der er store friværdier, er det ikke ensbetydende med, at gælden er lav. Der er nemlig en tydelig sammenhæng mellem størrelsen af friværdierne og størrelsen af gælden, jo højere friværdis desto større gæld målt i kroner og øre jf. figur 4. Det kan muligvis virke en smule mærkværdigt, at det er i kommunerne med de største friværdier, vi ligeledes ser den største boliggæld. Dette hænger sammen med, at det typisk også er i disse områder, hvor boligpriserne er blandt de højeste og dermed bliver gælden i kroner og øre i den høje ende af skalaen sammenlignet med de øvrige kommuner.

For eksempel har en typisk parcelhusejer på Frederiksberg en boliggæld på 4.3 mio.kr, mens en parcelhusejer i Gentofte i snit har en boliggæld på 3.8 mio.kr. I kommunerne Lolland og Langeland, som er de kommuner med de laveste friværdier på under 300.000 kr., er den gennemsnitlige boliggæld pr. parcelhusejere på henholdsvis 374.000 og 355.000 kr. Der er således betydelig forskel i gælden målt i kroner og øre fra top til bund. Kigger vi på de fem største byer i Danmark, så hopper København ind på en 6 pladsen, hvor gælden for en parcelhusejer i gennemsnit er på knap 2.4 mio.kr. Aarhus finder vi på en 19 plads med en gennemsnitlig boliggæld på ca. 1.7 mio.kr. for en

parcelhusejer. For Odense, Aalborg og Esbjerg er det tilsvarende tal på henholdsvis 1.3 mio.kr, 1.1 mio.kr og 950.000 kr.

Figur 4: Jo højere friværdier desto højere gæld



Kilde:Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

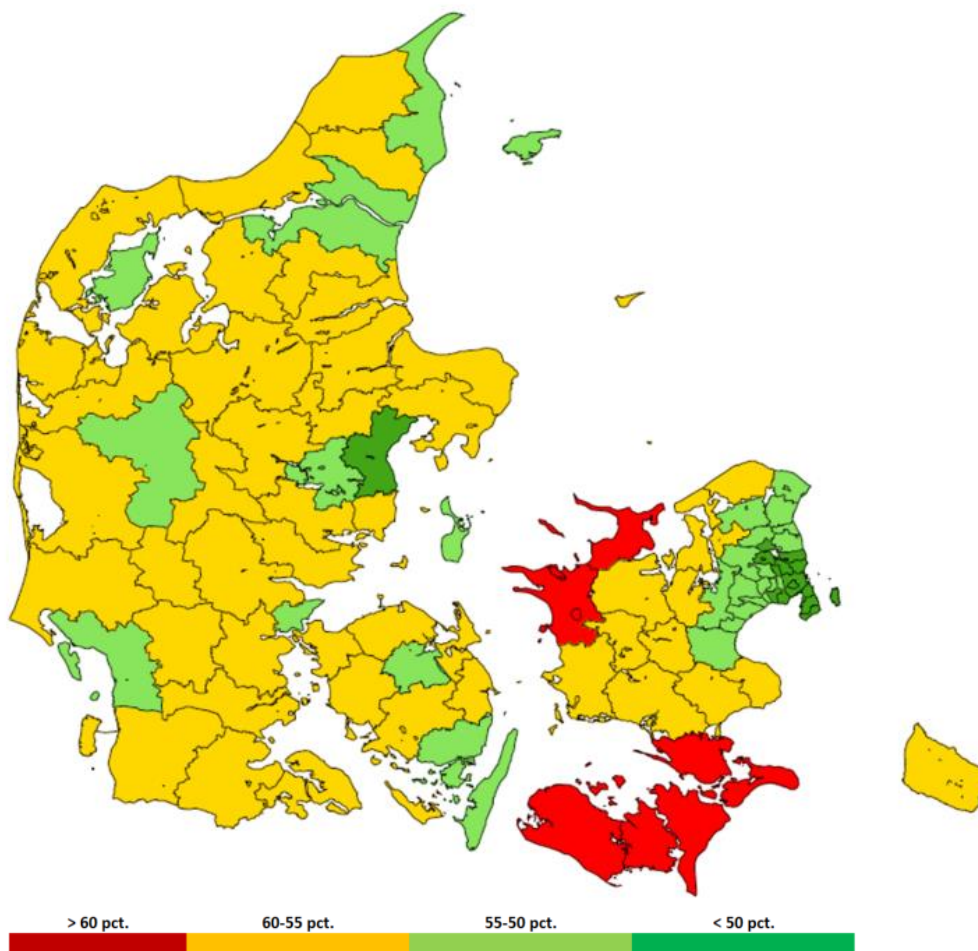
Det er stadig kommuner fra Region Sjælland som har de højeste belåningsgrader

Det betyder også, at de højeste belåningsgrader, dvs. den samlede boliggæld i boligen i forhold til boligens værdi, ikke findes i de kommuner, hvor gælden er højest i kroner og øre. Figur 5 viser en oversigt over de gennemsnitlige belåningsgrader fordelt på kommuneniveau. Ikke overraskende er der forskel på tværs af landet, ligesom at der kan være betydelige forskelle blandt parcelhusejernes belåningsgrader inden for de enkelte kommuner. De gennemsnitlige belåningsgrader blandt landets kommuner befinder sig mellem 65 pct. – 45 pct.

Ser vi på de 5 kommuner, som har den højeste gennemsnitlige belåningsgrad, skal vi rette blikket mod Region Sjælland. Kommunerne Lolland, Guldborgsund, Odsherred, Kalundborg og Vordingborg har nemlig alle en gennemsnitlig belåningsgrad på over 60 pct. Dette hænger blandt andet sammen med, de kraftige prisfald vi så i Region Sjælland i forbindelse med finanskrisen, for selv om boligpriserne har været stigende siden 2012, så er de stadig ikke kommet op på sammen niveau, når vi ser på priserne for Region Sjælland. Retter vi blikket med det fynske og det jyske, så har kommunerne hovedsageligt belåningsgrader, der i snit befinder sig mellem 60-55 pct. Der er dog nogle kommuner, hvor belåningsgraden kommer under 55 pct. blandt andet i Aarhus, Aalborg og Odense, men også en kommune som Morsø har en forholdsvis lav belåningsgrad, selv om den gennemsnitlige friværdi er i den lave ende.

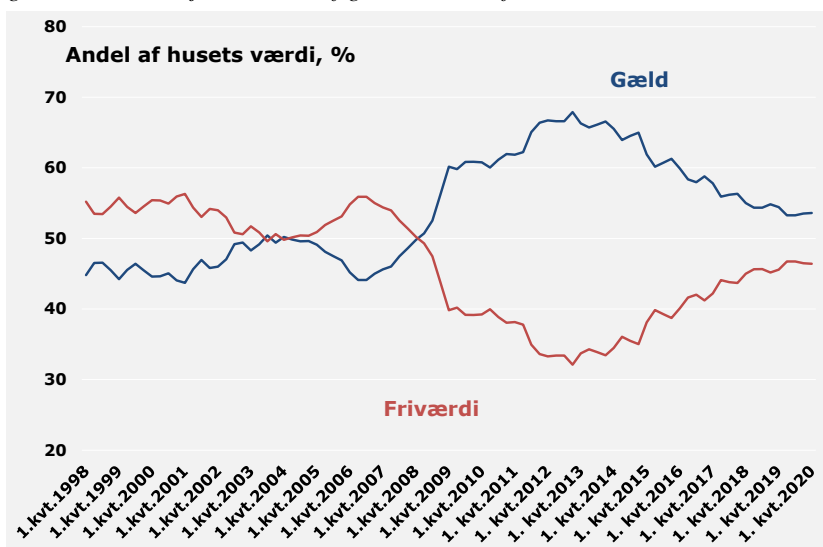
De laveste gennemsnitlige belåningsgrader finder vi primært i Region Hovedstaden, og jo tættere på København, jo lavere er den gennemsnitlige belåningsgrad nemlig på under 50 pct. Dette hænger sammen med, at det også er her vi har set de største boligprisstigninger gennem en årrække og dermed en større forøgelse af boligernes værdi.

Figur 5: De gennemsnitlig belåningsgrader fordelt på tværs af landets parcelhusejere



Kilde:Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

Figur 6: Parcelhusejernes andel af gæld i huset er faldende



Kilde:Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

Positivt er det, at parcelhusejernes andel af gæld i huset på landsplan generelt er faldet siden slutningen af 2012, mens vi har set at friværdierne har været stigende jf. figur 6. Ser vi tilbage på

tiden efter finanskrisen, var forskellen mellem friværdi og gæld stort. Her udgjorde gælden en markant større andel af husets værdi på op over 60 pct. Anderledes var det op til finanskrisen, her så vi en periode, hvor friværdierne udgjorde den største af husets værdi. Den positive udvikling på boligmarkedet de senere år kombineret med en moderat gældsætning har betydet, at gælden i skrivende stund udgør 54 pct. af husets værdi, mens friværdien udgør 46 pct.

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.