



Friværdier – især for de ældre årgange i Nordsjælland

- Friværdierne er samlet set faldet lidt ovenpå den aktuelle vending på boligmarkedet. Men med en gennemsnitlig friværdi på lige godt 1 mio. kr. pr. bolig må de danske boligejere fortsat siges at være økonomisk velpolstrede.
- Nogle boligejere er imidlertid hårdere ramt end andre, og da vi har set de mest markante prisfald på ejerlejligheder, er det også her, friværdierne er faldet mest for den enkelte boligejer. Friværdien i en gennemsnitlig ejerlejlighed er således pr. 4. kvartal 2007 faldet med godt 250.000 kr. siden toppen i 3. kvartal 2006.
- Friværdi er i dag nærmest blevet til hvermandseje. Imidlertid er friværdierne langt fra ligeligt fordelt, når man kigger på alder og geografi. Vi skønner, at omkring 40 % af friværdierne tilhører boligejere på 60 år eller derover, mens boligejerne under 40 år besidder omkring 13 % af friværdierne. Begge grupper udgør hver for sig 14 % af befolkningen.
- Den store andel af friværdier hos de ældre årgange skyldes især, at det er disse årgange, der udgør en stor del af boligejerne. Men samtidig spiller det også en rolle, at disse årgange har været længst tid på boligmarkedet, og dermed har haft længere tid til at ”spare friværdi op” enten via afdrag eller via prisstigninger på boligen. Den gennemsnitlige friværdi pr. bolig for en boligejer på 60 år eller derover udgør godt 1.3 mio. kr., mens den for 18-29-årige boligejere udgør godt 460.000 kr. – altså ca. 1/3.
- Kigger man på den geografiske fordeling af friværdierne, er det i høj grad hovedstadsområdet - og især København og kommunerne nord for København – der tiltrækker sig opmærksomhed. I vores geografisk fordelte opgørelse af friværdierne finder vi således knap 40 % af friværdierne i Region Hovedstaden, hvilket skal sammenholde med, at 24 % af boligerne findes i dette område.
- De store friværdier i hovedstadsområdet skal ses i lyset af, at formuerne generelt er større her end i resten af lande, men forskellen er blevet forstærket af de tidligere store prisstigninger i netop dette område. Nu er prisudviklingen så vendt, men resultatet har stadig været rigtig store friværdier for etablerede boligejere i København og området nord herfor. Gentofte Kommune ligger her i toppen med en gennemsnitlig friværdi pr. bolig på knap 3 mio. kr., mens Morsø Kommune ligger i bunden med knap 500.000 kr.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finansafdelingen

Redaktion

Niels Rønholt
45 13 19 70
nielp@rd.dk

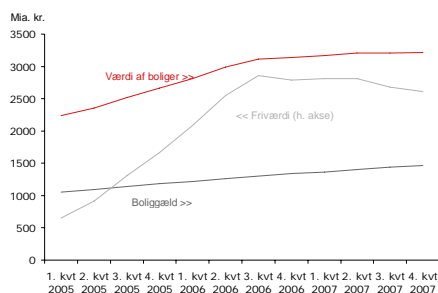
Friværdierne er faldet lidt – især for ejerlejlighederne – men de er fortsat store

Den kraftige optur på boligmarkedet fra 2004 til midten af 2006 gav anledning til en markant stigning i de danske boligejeres friværdier. Siden hen er boligmarkedet som bekendt blevet ramt af afmatning og vi ser nu, at friværdierne samlet set er faldet lidt.

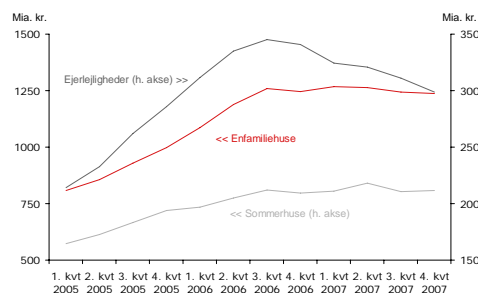
I vores opgørelse udgør de samlede friværdier pr. 4. kvartal 2007 1.746 mia. kr. mod 1.816 mia. kr. da de toppede i 3. kvartal 2006. Friværdierne er altså siden toppen faldet 70 mia. kr., jf. figur 1. Faldet skyldes den nu svage prisudvikling, der har betydet, at værdien af boligmassen (boligformuen) på det seneste kun er steget ganske lidt, samtidig med at boliggedlen fortsat stiger.

Overordnet set er faldet i friværdierne dog forholdsvis begrænset og med en gennemsnitlig friværdi på 1.069.000 kr. pr. bolig må de danske boligejere fortsat siges at være økonomisk velpolstrede.

Figur 1: Værdi af boliger, boligged og friværdier, samlet



Figur 2: Friværdier fordelt på boligtyper



Anm.: Størrelserne i figur 1 dækker enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.
Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, egne data og egne beregninger.

Nogle boligejere er imidlertid hårdere ramt end andre, og da vi har set de mest markante prisfald på ejerlejligheder, er det også her friværdierne er faldet mest for den enkelte boligejer. Friværdien i en gennemsnitlig ejerlejlighed er faldet med godt 250.000 kr. siden toppen, mens ejerne af enfamiliehuse og sommerhusejerne i gennemsnit har mistet godt 30.000 kr. i friværdi, jf. tabel 1 og figur 2.

Tabel 1. Friværdi pr. bolig

	Ved toppen	4. kvartal 2007	Ændring siden toppen
		1.000 kr.	
Enfamiliehuse	1.094 (1. kv. 2007)	1.061	-33
Ejerlejligheder	1.427 (3. kv. 2006)	1.173	-253
Sommerhuse	1.019 (2. kv. 2007)	988	-31

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, egne data og egne beregninger.

De fleste ejerlejlighedsejere er imidlertid fortsat rigtig godt stillet. Den gennemsnitlige friværdi er således fortsat størst for ejerlejlighederne, hvor den efter vores opgørelse udgør godt 1,2 mia. kr., jf. tabel 1. I enfamiliehusene er den gennemsnitlige friværdi knap 1,1 mio. kr., mens den er på knap 1 mio. kr. i et sommerhus.

En lille gruppe ejerlejlighedsejere er dog blevet ramt forholdsvis hårdt af vendingen på boligmarkedet. Det gælder de førstegangskøbere, der har købt ejerlejlighed i København i løbet af det seneste 1-2 år. En betydelig del af disse har formentlig set deres friværdi blive negativ i den forstand, at gælden overstiger boligens værdi. Størrelsesmæssigt er denne gruppe dog ret begrænset.

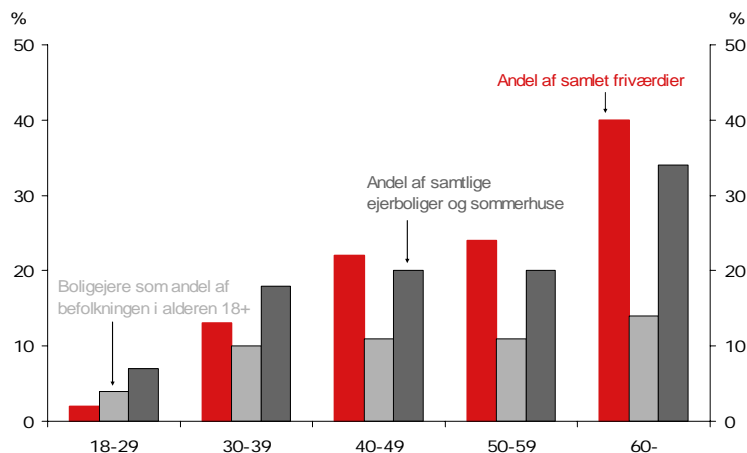
Friværdier er især for de ældre årgange...

Der har været meget opmærksomhed omkring friværdierne i de seneste år, og de tidligere markante prisstigninger har betydet, at store friværdier i dag nærmest er blevet hvermandseje. Imidlertid er friværdierne langt fra ligeligt fordelt, når man kigger på alder og geografi.

Med udgangspunkt i vores egne data har vi forsøgt at kigge nærmere på aldersfordelingen af friværdierne. Og friværdierne skal som man kunne forvente i høj grad findes hos de ældre årgange. Vi skønner således, at omkring 40 % af friværdierne tilhører boligejere på 60 år eller derover,

mens boligejerne under 40 år besidder omkring 13 % af friværdierne. Begge grupper udgør hver for sig 14 % af befolkningen, jf. figur 3.

Figur 3: Friværdier mv. på boligejerens alder



Anm.: Boliger dækker her over enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank, egne data og egne beregninger.

Den store andel af friværdier hos de ældre årgange skyldes især, at det er disse årgange, der udgør den største del af boligejerne. Men samtidig spiller det også en rolle, at disse årgange har været længst tid på boligmarkedet, og dermed har haft længere tid til at "spare friværdi op" enten via afdrag eller via prisstigninger på boligen. I vores opgørelse udgør den gennemsnitlige friværdi pr. bolig for en boligejer på 60 år eller derover godt 1.3 mio. kr., mens den for 18-29-årige boligejere udgør godt 460.000 kr. – altså ca. 1/3, jf. tabel 2.

Tabel 2. Gennemsnitlig friværdi pr. bolig fordelt på ejerens alder

3. kvartal 2007	
Aldersinterval	Kr.
18-29	463.700
30-39	816.500
40-49	1.151.000
50-59	1.297.000
60-69	1.416.600
60-	1.349.200
70-	1.265.600

Anm.: Boliger dækker her over enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

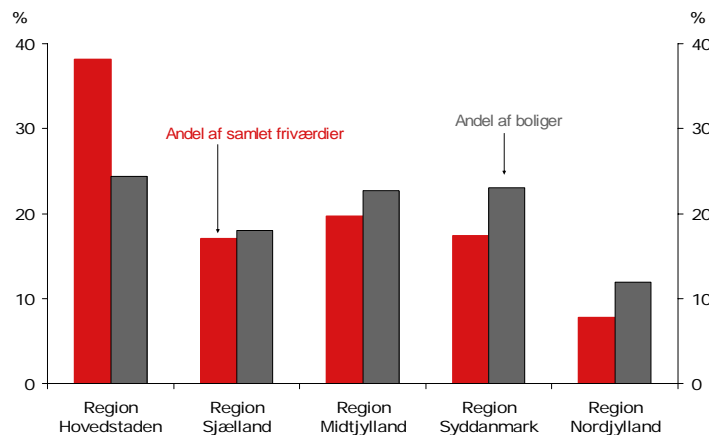
Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, egne data og egne beregninger.

Det er interessant at bemærke, at størrelsen af friværdierne stiger ret kraftigt med boligejerens alder for de yngste årgange på boligmarkedet. Det afspejler, at de yngste årgange i størstedelen af deres virke som boligejer har nydt godt af de uafbrudte prisstigninger på boliger fra første halvdel af 1990'erne og frem til den aktuelle afmatning. For de ældre årgange er fremgangen i friværdien noget mindre, og faktisk begynder friværdierne at falde med alderen for de ældste. Det skyldes formentlig, at mange her reducerer boligformuen ved at flytte til mindre boliger, samtidig med at der i stigende grad gøres brug af friværdien. Det kan også forklare, hvorfor friværdierne trods alt ikke er mere skævt fordelt på alder, end det ser ud til.

...og for boligejere i Nordsjælland

Kigger man på den geografiske fordeling af friværdierne, er det i høj grad hovedstadsområdet - og især København og kommunerne nord for København – der tiltrækker sig opmærksomhed. I vores geografisk fordelte opgørelse af friværdierne finder vi således knap 40 % af friværdierne i Region Hovedstaden, hvilket skal sammenholdes med, at 24 % af boligerne findes i dette område, jf. figur 4. Region Nordjylland er den region, hvor man finder den mindste andel af friværdierne. Andelen udgør her 8 %, mens de øvrige regioner alle tegner sig for omkring 20 % hver.

Figur 4: Friværdier fordelt på regioner



Ann.: Boliger dækker her over enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank, egne data og egne beregninger.

De store friværdier i hovedstadsområdet skal ses i lyset af, at formuerne generelt er større her end i resten af lande, men forskellen er blevet forstærket af de tidligere store prisstigninger i netop dette område. Nu er prisudviklingen så vendt, men resultatet har stadig været rigtig store friværdier for etablerede boligejere i København og området nord herfor. Vi har opgjort den gennemsnitlige friværdi pr. bolig i Region Hovedstaden til knap 1,7 mio. kr., mens den er godt 700.000 kr. i Region Nordjylland. Forskellen bliver endnu mere markant, hvis man sammenligner på kommuneniveau. Gentofte Kommune ligger her i toppen med en gennemsnitlig friværdi pr. bolig på knap 3 mio. kr., mens Morsø Kommune ligger i bunden med knap 500.000 kr.

Tabel 3. Gennemsnitlig friværdi pr. bolig på udvalgte områder

Område	3. kvartal 2007
	Kr.
Gentofte Kommune	2.997.000
Region Hovedstaden	1.689.300
Region Sjælland	1.023.800
Region Midtjylland	938.800
Region Syddanmark	818.300
Region Nordjylland	706.600
Morså Kommune	497.700

Ann.: Boliger dækker her over enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, egne data 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