



Nyere ejerlejligheder oversvømmer markedet

- Sælger har svært ved at få solgt deres ejerlejligheder i København – alene i perioden 3. kvartal 2006 til 1. kvartal 2008 har knap 9.000 ejerlejlighedssælgere i København By haft så store problemer med at sælge boligen til den ønskede pris, at de enten har forladt markedet eller skiftet mægler.
- En del af grunden skal findes i de store prisstigninger, der prægede ejerlejlighedsmarkedet tidligere. Det er normalt sådan, at det påbegyndte byggeri af ejerlejligheder stiger, hvis prisen på eksisterende ejerlejligheder vokser relativt til omkostningerne ved at bygge nyt. De senere års kraftige prisstigninger har således bidraget til en ganske markant stigning i det påbegyndte byggeri af ejerlejligheder – alene i 2007 er der påbegyndt i omegnen af 4.000-5.000 nye ejerlejligheder i København By.
- Udviklingen har bidraget til, at hver 4. ejerlejlighed til salg netop nu er opført i 2004 eller senere. Det er en meget stor andel, når man tager i betragtning, at ejerlejligheder opført i 2004 eller senere kun udgør 3-4 % af den samlede bestand af ejerlejligheder i København By.
- Vi kan samtidig se, at forskellen i udbudsprisen på ejerlejligheder opført i 2004 eller senere i marts 2008 lå hele 20 % højere end udbudsprisen på ejerlejligheder opført før 2004 – det svarer til at en gennemsnitlig ejerlejlighed på 80 kvm. opført i 2004 eller senere udbydes til en pris, der ligger 630.000 kr. over en ejerlejlighed opført før 2004.
- Og sælger af nyere ejerlejligheder er videre mere tilbageholdende med at give afslag i udbudsprisen. Det er også bemærkelsesværdigt, at det gennemsnitlige afslag i udbudsprisen på ejerlejligheder opført før 2004 hurtigt reagerede på det markante stemningsskifte, der skete på ejerlejlighedsmarkedet i sommeren 2006, mens det gennemsnitlige afslag i udbudsprisen på ejerlejligheder opført i 2004 eller senere kun er steget svagt i over de seneste par år.
- Det giver en klar indikation af et spekulativt marked. Det spekulative segment af markedet vil typisk forsøge at sælge på toppen, samtidig med at villigheden til at udbyde lejligheden til en lavere pris og give efterfølgende nedslag i prisen sædvanligvis er mindre, da der oftest ligger en gearet investering bag. Det har sendt salget af nyere ejerlejligheder i dørken, og bidraget væsentligt til at udbuddet af især nyere ejerlejligheder er ganske højt.
- Det at flere sælgere nu opgiver et salg eller skifter mægler, samtidig med at tilgangen af nye ejerlejligheder til salg er faldende – på trods af at der færdiggøres et højt antal nye ejerlejligheder i København By, indikerer at mange sælgere af nyere ejerlejligheder vælger, at leje ud frem for at gå efter et salg.
- Vi kan således se klare tegn på at sælger af nyere ejerlejligheder forsøger at træde vande og leje ud frem for at gå efter et salg, hvor prisen sænkes til et leje, der kan få køber på banen.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Tofmann
Asmussen

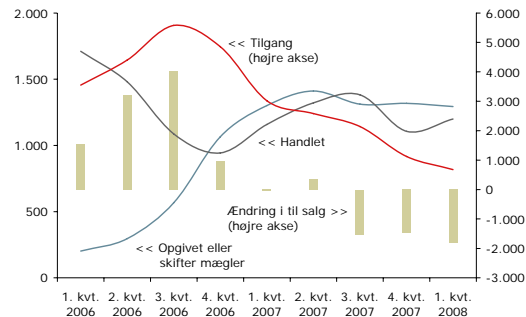
Redaktion

Tore Damgaard
Stramer
45 13 19 73
tostr@rd.dk

Stadig flere opgiver salg eller skifter ejendomsmægler

Sælger har svært ved at lykkes med et salg på ejerlejlighedsmarkedet i København – alene i perioden 3. kvartal 2006 til 1. kvartal 2008 har knap 9.000 ejerlejlighedssælgere i København By haft så store problemer med at sælge boligen til den ønskede pris, at de enten har forladt markedet eller skiftet mægler (Figur 1).

Figur 1: Dekomp. af ændring i boliger til salg – ejerlej. Kbh. By

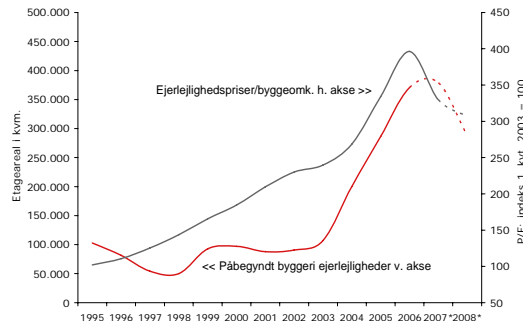


Anm.: Danmarks Statistiks tal for antal handler er fremskrevet fra 4. kvartal 2007 til 1. kvartal 2008 ved brug af Realkreditrådets statistik for antal handler. "Opgivet" dækker over sælgere, der enten helt har opgivet et salg eller skiftet mægler.
Kilde: DST, RKR, e-nettet og egne beregninger.

Store prisstigninger har boostet byggeaktiviteten og udbudet af ejerlejligheder til salg

En del af grunden skal findes i de store prisstigninger, der prægede ejerlejlighedsmarkedet tidligere. Det er normalt sådan, at det påbegyndte byggeri af ejerlejligheder stiger, hvis prisen på eksisterende ejerlejligheder vokser relativt til omkostningerne ved at bygge nyt. De senere års kraftige prisstigninger har således bidraget til en ganske markant stigning i det påbegyndte byggeri af ejerlejligheder – alene i 2007 er der påbegyndt i omegnen af 4.000-5.000 nye ejerlejligheder i København By (Figur 2).

Figur 2: Kbh. By

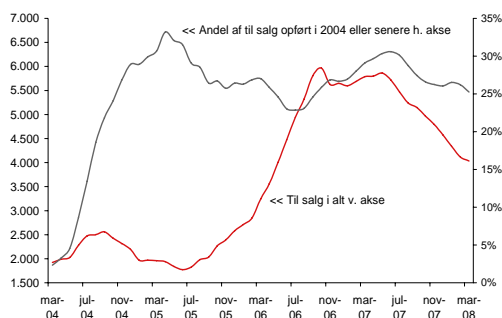


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger
Anm.: * angiver skønnet værdi

Hver 4. ejerlejlighed til salg i København By er opført i 2004 eller senere

Udviklingen har bidraget til, at nybyggede ejerlejligheder fylder stadig mere i salgsstatistikkerne. Hver 4. ejerlejlighed til salg netop nu er således opført i 2004 eller senere (Figur 3). Til sammenligning udgør ejerlejligheder opført i 2004 eller senere kun 3-4 % af den samlede bestand af ejerlejligheder i København By.

Figur 3: Andel af ejerlejligheder til salg i alt opført i 2004 eller senere



Kilde: e-nettet.

Nyere ejerlejligheder udbydes til væsentligt højere priser

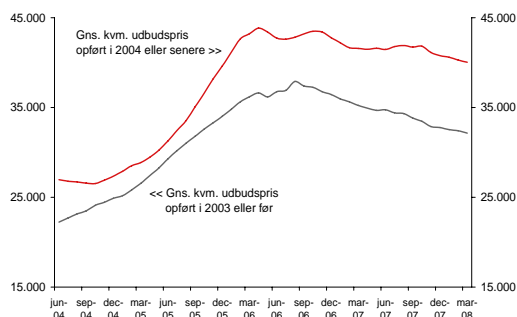
Vi kan samtidig se, at forskellen i udbudsprisen på ejerlejligheder opført i 2004 eller senere i marts 2008 lå hele 20 % højere end udbudsprisen på ejerlejligheder opført før 2004 – det svarer til at en gennemsnitlig ejerlejlighed på 80 kvm. opført i 2004 eller senere udbydes til en pris, der ligger 630.000 kr. over en ejerlejlighed opført før 2004.

Det er videre bemærkelsesværdigt, at den gennemsnitlige udbudspris på ejerlejligheder opført i 2004 eller senere steg med hele 45 % i perioden maj 2005 til maj 2006 – til sammenligning steg udbudsprisen på ejerlejligheder opført før 2004 med 25 % i perioden (Figur 4).

Det tegner et klart billede af et marked, hvor der har været et opadgående spekulativt prispress på især nyere ejerlejligheder. Spekulative købere har slet og ret handlet nyere ejerlejligheder til meget høje priser i forventning om fortsatte prisstigninger.

Den store forskel i udbudsprisen skyldes formentlig også, at nyere ejerlejligheder er af en højere, og mere nutidig kvalitet, hvilket alt andet lige giver udslag i en højere pris.

Figur 4: Gns. udbudspris



Kilde: e-nettet.

Anm. Gns. kvm. udbudspris ejerlejligheder opført i 2004 eller senere er beregnet som et vægtet gns.

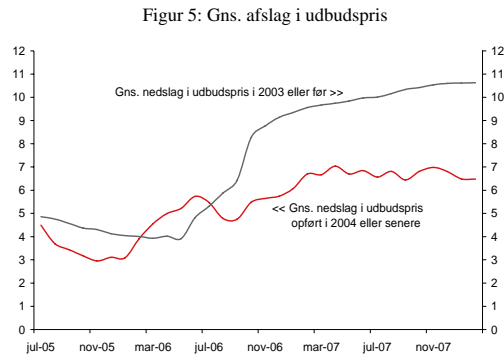
... og der gives mindre nedslag i udbudsprisen på nyere ejerlejligheder

Samtidig er sælger af nyere ejerlejligheder mere tilbageholdende med at give afslag i udbudsprisen. Det gennemsnitlige afslag i udbudsprisen på ejerlejligheder opført i 2004 eller senere udgjorde i marts 2008 6 %, mens det gennemsnitlige afslag på ejerlejligheder opført i før 2004 udgjorde 11 % (Figur 5).

Det er videre bemærkelsesværdigt, at det gennemsnitlige afslag i udbudsprisen på ejerlejligheder opført før 2004 hurtigt reagerede på det markante stemningsskifte, der skete på ejerlejlighedsmarkedet i sommeren 2006, mens det gennemsnitlige afslag i udbudsprisen på ejerlejligheder opført i 2004 eller senere kun er steget svagt i perioden (Figur 5).

Det giver en klar indikation af et spekulativt marked – især på markedet for nyere ejerlejligheder. Det spekulative segment af markedet vil typisk forsøge at sælge på toppen, samtidig med at villigheden til at udbyde lejligheden til en lavere pris og give efterfølgende nedslag i prisen sædvanligvis er mindre, da der oftest ligger en gearet investering bag. Det har sendt salget af nyere ejerlejligheder i dørken, og bidraget væsentligt til at udbuddet af især nyere ejerlejligheder

er steget ganske meget.



Kilde: e-nettet.

Mange sælgere af nyere ejerlejligheder forsøger at træde vande

Det at flere sælgere nu opgiver et salg eller skifter mægler, samtidig med at tilgangen af nye ejerlejligheder til salg er faldende (se figur 1) – på trods af at der færdiggøres et højt antal nye ejerlejligheder i København By, indikerer at mange sælgere af nyere ejerlejligheder vælger, at leje ud frem for at gå efter et salg.

Vi kan således se klare tegn på at sælger af nyere ejerlejligheder forsøger at træde vande og leje ud frem for at gå efter et salg, hvor prisen sænkes til et leje, der kan få køber på banen.

Vigtigt at sondre mellem nyt og gammelt

Det er derfor vigtigt, at sondre mellem nyt og gammelt på ejerlejlighedsmarkedet i København. Hvor pristilpasningen på de nyere ejerlejligheder halter bagefter, så synes især ældre lejligheder at være kommet ned i et prisleje, hvor køber igen vil være med. Så hvor foråret så småt er ved at indfinde sig på det gamle ejerlejlighedsmarked, så har vinteren omvendt bidt sig fast på markedet for nyere ejerlejligheder.

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