



Faldet i friværdierne accelererer

- Friværdierne i Danmark er nu faldet med 233 milliarder kroner siden de toppede i 3. kvartal 2006. Det svarer til prisen på knap 7 Storebæltsbroer (2008-priser) eller til et fald på omkring 365 millioner kroner om dagen. Til sammenligning var friværdierne samlet set faldet med omkring 150 milliarder kroner ved udgangen af 1. kvartal 2008. Det svarer til, at 37 % af faldet i friværdierne er sket inden for det sidste kvartal.
- Ejere af ejerlejligheder har i gennemsnit fået reduceret friværdien med i alt 334.000 kroner siden 3. kvartal 2006, hvor friværdierne toppede. Til sammenligning er den gennemsnitlige friværdi for et enfamiliehus kun faldet med omkring 154.000 kroner.
- Alene i første halvår af 2008 er friværdierne faldet med mere end 131 milliarder kroner, hvilket på dagsbasis svarer til et fald på knap 725 millioner kroner.
- Den gennemsnitlige friværdi på tværs af boligtyperne i Region Hovedstaden er på 1.450.000 kroner. Det er mere end dobbelt så meget som i Region Nordjylland, hvor den er på knap 675.000 kroner. Forskellen på friværdierne for enfamiliehuse er endnu mere markant, idet friværdierne i Region Hovedstaden er mere end 2,5 gange større end i Region Nordjylland.
- Friværdierne i Danmark er fortsat høje. Vores beregninger viser, at friværdierne på landsplan – i gennemsnit er omkring 970.000 kroner. Det svarer til at friværdierne i gennemsnit er faldet med omkring 170.000 kroner, siden de toppede i 3. kvartal 2006.

Gennemsnitlig friværdi pr. bolig fordelt på region og boligtype i 2. kvartal 2008

	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse	Alle boligtyper
Region Hovedstaden	1.622.000	1.310.000	1.020.000	1.451.000
Region Sjælland	922.000	920.000	784.000	894.000
Region Syddanmark	724.000	797.000	1.079.000	762.000
Region Midtjylland	829.000	981.000	954.000	864.000
Region Nordjylland	621.000	738.000	871.000	673.000
Hele landet	949.000	1.106.000	927.000	971.000

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

Tallene er afrundet til hele 1.000 kroner.

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion
Philip Oldorf
old@rd.dk

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
+ 45 45 13 19 72

Friværdierne falder fortsat – nu også på enfamiliehuse

Det danske ejerboligmarked er inde i en nedgangsperiode. De kraftige prisstigninger på ejerboligmarkedet frem til midten af 2006, som gav anledning til markante stigninger i friværdierne, er nu afløst af prisfald og faldende friværdier. Den seneste ejendomsprisstatistik fra Realkreditrådet (2. kvartal 2008) viser, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris – på landsplan – for ejerlejligheder og enfamiliehuse er faldet med henholdsvis 13 % og 4 %, siden priserne toppede i henholdsvis 3. kvartal 2006 for ejerlejligheder og i 2. kvartal 2007 for enfamiliehuse.

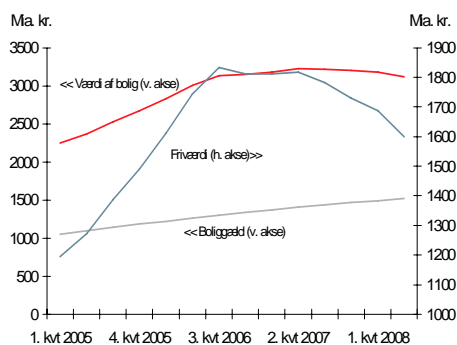
De faldende boligpriser betyder, at de danske friværdier generelt er blevet mindre. Men vores analyse viser også, at faldet i friværdierne er fordelt meget forskelligt, afhængig af hvilken type bolig man ejer, samt i hvilken del af landet man er bosat.

I vores nyeste opgørelse, der gør status ved udgangen af 2. kvartal 2008, udgør de samlede friværdier 1.600 milliarder kroner mod 1.834 milliarder kroner ultimo 3. kvartal 2006, hvor friværdierne toppede. Danskernes friværdier er altså faldet med 13 % eller 233 milliarder kroner i alt. Det svarer til, at de samlede friværdier er blevet reduceret med næsten 365 millioner kroner om dagen de seneste 21 måneder.

Faldet skyldes dels faldende kvadratmeterpriser, som betyder, at værdien af boligmassen er faldende, og dels det faktum, at boliggylden fortsat stiger. Værdien af boligmassen er siden 2. kvartal 2007 reduceret fra omkring 3.222 milliarder kroner til 3.121 milliarder kroner, mens boliggylden i samme periode er steget med lidt over 8 %, til et niveau på omkring 1.521 milliarder kroner, jf. figur 1. Samlet set betyder det altså, at friværdien er skrumpet med hele 13 %.

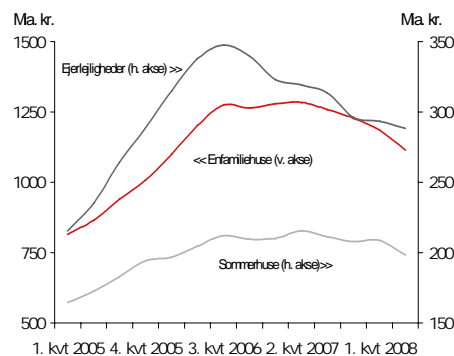
Figur 1:

Værdi af boliger, boliggyld og friværdier



Figur 2:

Friværdier fordelt på boligtyper



Anm.: Tallene i figur 1 dækker enfamiliehuse (herunder række-, kæde og dobbelthuse), ejerlejligheder og sommerhuse.

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

2. kvartal 2008 – nu falder friværdierne for alvor

Alene i første halvår 2008 er friværdierne faldet med mere end 131 milliarder kroner, hvilket på dagsbasis svarer til et fald på knap 725 millioner kroner. Fordelt på de enkelte boligtyper tegner enfamiliehuse sig for det største fald i friværdierne på knap 113 milliarder kroner, mens ejerlejligheder og sommerhuse tegner sig for et fald på henholdsvis 8 og 10 milliarder kroner.

Den historiske udvikling i friværdierne fordelt på de forskellige boligtyper er skitseret i figur 2. Her fremgår det, at de samlede friværdier på ejerlejligheder siden 3. kvartal 2006 er faldet fra omkring 347 milliarder kroner til omkring 288 milliarder kroner, svarende til et samlet fald på 17 %. Friværdierne på enfamiliehuse er siden 2. kvartal 2007 faldet fra 1.284 milliarder kroner til 1.114 milliarder kroner i 2. kvartal 2008, svarende til et samlet fald på lidt over 13 %. Alene i det første halvår af 2008 er friværdierne i enfamiliehuse blevet reduceret med lidt over 9 %. Til

sammenligning er friværdier på landets sommerhuse er siden 2. kvartal 2007 reduceret med omkring 8 %, heraf er de 5 % alene et udtryk for faldet i 2. kvartal 2008.

Af tabel 1 fremgår det, at friværdien på en gennemsnitlig ejerlejlighed er faldet med 334.000 kroner, mens ejerne af et enfamiliehuse i gennemsnit har fået reduceret deres friværdi med 154.000 kroner. Sommerhusejerne har i gennemsnit fået barberet 80.000 kroner af friværdien.

Tabel 1: Gennemsnitlig friværdi pr. bolig 2. kvartal 2008

	Ved toppen	2. kvartal 2008	Ændring siden toppen
	1.000 kr.		
Enfamiliehuse	1.104 (2. kv. 2007)	949	-154
Ejerlejligheder	1.440 (3. kv. 2006)	1.106	-334
Sommerhuse	1.006 (2. kv. 2007)	927	-80

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

I tabel 2 er ændringen i den gennemsnitlige friværdi mellem 1. kvartal 2008 og 2. kvartal 2008 beregnet. Det fremgår, at enfamiliehuse i gennemsnit er faldet med 63.000 kroner på et kvartal, mens ejerlejligheder og sommerhuse i gennemsnit er faldet med henholdsvis 33.000 kroner og 48.000 kroner.

For enfamiliehuse svarer reduktionen i friværdierne i 2. kvartal 2008 til 41 % af det samlede fald på enfamiliehuse siden toppen i 2. kvartal 2007. For sommerhuse udgør reduktionen i 2. kvartal 2008 hele 60 % af det samlede fald i friværdierne på sommerhuse. Da friværdierne på ejerlejligheder i forvejen er faldet meget de seneste par år, vægter faldet i 2. kvartal 2008 kun omkring 10 % af det samlede fald i friværdierne på ejerlejligheder. Samlet set betyder det, at 2. kvartal 2008 er det kvartal, i den periode vi har fulgt friværdierne, hvor friværdierne er faldet mest.

Tabel 2: Ændring i den gennemsnitlige friværdi pr. bolig, 1. kvartal 2008 – 2. kvartal 2008

	1. kvartal 2008	2. kvartal 2008	Ændring 1. kv. - 2 kv.
	1.000 kr.		
Enfamiliehuse	1.012	949	-63
Ejerlejligheder	1.138	1.106	-33
Sommerhuse	974	927	-48

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

Til trods for den seneste periodes fald er hovedparten af de danske boligejere dog fortsat rigtig godt stillet. Den gennemsnitlige friværdi er fortsat størst for ejerlejlighederne, som i vores opgørelse i gennemsnit repræsenterer en friværdi på knap 1,1 millioner kroner. Friværdien for enfamiliehuse og sommerhuse er lidt lavere med et gennemsnit på henholdsvis 950.000 og 930.000 kroner. Samlet set giver det en gennemsnitlig friværdi på 970.000 kroner for den samlede ejerboligmasse i Danmark.

Skæv fordeling i friværdierne mellem regionerne

I tabel 3 på næste side har vi beregnet den gennemsnitlige friværdi fordelt på regioner og boligtype. Vores beregninger viser, at den gennemsnitlige friværdi i Region Hovedstaden på tværs af boligtyperne er omkring 1.450.000 kroner. I gennemsnit er friværdierne i Region Hovedstaden mere end 555.000 kroner større end i Region Sjælland, 775.000 kroner større end Region Nordjylland og knap 480.000 kroner større end landsgennemsnittet.

Forskellen bliver endnu mere tydelig, når vi betragter de gennemsnitlige friværdier for enfamiliehuse, hvor gennemsnittet i Region Hovedstaden er på mere end 1,6 millioner kroner,

svarende til mere end 2½ gang så meget som den gennemsnitlige friværdi i Region Nordjylland. Generelt skiller Region Hovedstaden sig ud, når det drejer sig om enfamiliehuse, da det er den eneste region i landet, hvor friværdien for et hus i gennemsnit overstiger 1 millioner kroner.

Tabel 3: Gennemsnitlig friværdi pr. bolig fordelt på region og boligtype i 2. kvartal 2008

	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse	Alle boligtyper
Region Hovedstaden	1.622.000	1.310.000	1.020.000	1.451.000
Region Sjælland	922.000	920.000	784.000	894.000
Region Syddanmark	724.000	797.000	1.079.000	762.000
Region Midtjylland	829.000	981.000	954.000	864.000
Region Nordjylland	621.000	738.000	871.000	673.000
Hele landet	949.000	1.106.000	927.000	971.000

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

Tallene er afrundet til hele 1.000 kroner.

Sammenlignet med 1. kvartal 2008 er friværdierne i Region Hovedstaden i gennemsnit faldet med 85.000 kroner i 2. kvartal 2008. I gennemsnit er et enfamiliehus i Region Hovedstaden faldet med omkring 120.000 kroner alene i 2. kvartal 2008, svarende til omkring 7 %.

For ejerlejligheder er forskellene ikke så markante, som i tilfældet med enfamiliehusene. I gennemsnit har ejerne af en ejerlejlighed i Region Hovedstaden en friværdi på 1,3 millioner kroner ved udgangen af 2. kvartal 2008, hvilket svarer til et fald på 40.000 kroner i forhold til 1. kvartal 2008. Ud fra en gennemsnitbetragtning er friværdierne på ejerlejligheder i Region Hovedstaden dog fortsat ca. 80 % højere end friværdierne i Region Nordjylland og knap 20 % højere end landsgennemsnittet.

For sommerhuse fremgår det, at de største gennemsnitlige friværdier findes i Region Syddanmark med en gennemsnitlig friværdi på omkring 1,1 millioner kroner. Vores beregninger viser desuden, at specielt Region Sjælland har oplevet et markant fald i friværdierne i 2. kvartal 2008, hvilket i gennemsnit svarer til et fald på omkring 95.000 kroner. I de øvrige regioner er reduktionen for sommerhuse i gennemsnit omkring 25-40.000 kroner.

Samlet set viser vores analyse, at der er stor forskel på de gennemsnitlige friværdier i mellem regionerne. Det er fortsat i Region Hovedstaden, at man finder de største friværdier, til trods for, at denne region de seneste par år har oplevet store prisfald. Vores beregninger viser endvidere, at faldet i friværdierne er vokset markant for enfamiliehuse og sommerhuse i 2. kvartal 2008, mens faldet for ejerlejligheder har været mere jævnt, sammenlignet med tidligere kvartaler.

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