



## Fortsat høje friværdier – status 3. kvartal 2008

- 400 millioner kroner om dagen. Det er faldet i friværdierne i Danmark de sidste 2 år. Samlet set er friværdierne nu faldet med knap 300 milliarder kroner siden de toppede i 2006. Alene i år er friværdierne faldet med 195 milliarder kroner.
- Ejere af ejerlejligheder har i gennemsnit fået reduceret deres friværdi med i alt 391.000 kroner siden 3. kvartal 2006. Til sammenligning er den gennemsnitlige friværdi for et enfamiliehus faldet med 195.000 kroner, mens faldet er 117.000 kroner for sommerhuse siden toppen i 2. kvartal 2007.
- Hvad der måske er overraskende for mange er, at størstedelen (81 %) af faldet i friværdierne stammer fra den stigende boliggyld. Kun en mindre del af faldet kan tilskrives de faldende boligpriser (19 %), der ellers får skyld for mange ulykker i øjeblikket.
- Cocktailen af stigende gyld og faldende boligpriser betyder også, at danskerne i 3. kvartal 2008 nåede en gennemsnitlig belåning på 50 % af deres boligs værdi.
- Friværdierne i Danmark er dog fortsat høje. Vores beregninger viser, at friværdierne på landsplan i gennemsnit er 929.000 kroner. Det svarer til, at friværdierne i gennemsnit er faldet med 209.000 kroner siden toppen i 3. kvartal 2006. Hovedparten af de danske boligejere er derfor fortsat rigtig godt stillede.

### 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 4513 19 72

**Tabel 1: Gennemsnitlig friværdi pr. bolig 3. kvartal 2008**

	Ved toppen	3. kvartal 2008	Ændring siden toppen
		1.000 kr.	
Enfamiliehuse	1.104 (2. kv. 2007)	909	-195
Ejerlejligheder	1.440 (3. kv. 2006)	1.049	-391
Sommerhuse	1.006 (2. kv. 2007)	889	-117
Alle boligtyper	1.138 (3.kvartal 2006)	929	-209

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.  
Tallene er afrundet til hele 1.000 kroner.

### Opbremsningen på boligmarkedet giver faldende friværdier

Det danske ejerboligmarked befinder sig 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 for 3. kvartal 2008 viser, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris – på landsplan – for ejerlejligheder og enfamiliehuse er faldet med henholdsvis 15,9 % og 5,3 %, 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 varierer meget, alt efter om man bor i hus, lejlighed eller ejer et fritidshus.

### Danskernes friværdier er fortsat solide

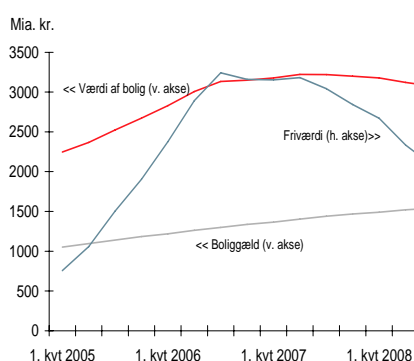
I vores nyeste opgørelse, der gør status ved udgangen af 3. kvartal 2008, udgør de samlede friværdier 1.535 milliarder kroner mod 1.834 milliarder kroner ultimo 3. kvartal 2006, hvor friværdierne toppede. Danskernes friværdier er altså faldet med 16 % eller næsten 300 milliarder kroner i alt. Det svarer til, at de samlede friværdier er blevet reduceret med 407 millioner kroner om dagen de seneste 2 år.

Faldet skyldes dels faldende kvadratmeterpriser, som betyder, at værdien af boligmassen er faldende, og dels det faktum, at boliggylden fortsat stiger. Men hvor stor en del af faldet i friværdierne, der skyldes øget gæld eller faldende priser afhænger meget af, hvornår man opgør tallene.

I første omgang tager vi udgangspunkt i 3. kvartal 2006, der hvor friværdierne toppede. Værdien af boligmassen var i dette kvartal omkring 3.133 milliarder kroner, mens den samlede gæld udgjorde 1.299 milliarder kroner, hvilket giver en samlet friværdi på 1.834 milliarder kroner. Ved udgangen af 3. kvartal 2008 er værdien af boligmassen reduceret til omkring 3.076 milliarder kroner, mens den samlede gæld er vokset til 1.540 milliarder kroner. Det betyder, at cirka 81 % af faldet i friværdierne alene skyldes, at de danske boligejere har øget gælden i deres boliger, mens omkring 19 % kan tilskrives de faldende boligpriser.

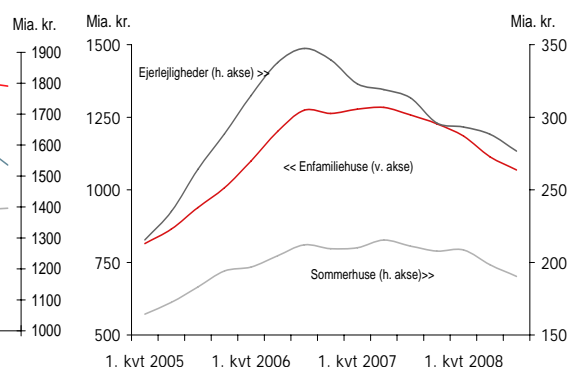
**Figur 1:**

**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.

Hvis vi i stedet tager udgangspunkt i 2. kvartal 2007, hvor værdien af boligmassen toppede, ser billedet dog noget anderledes ud. Værdien af boligmassen er siden 2. kvartal 2007 reduceret fra omkring 3.222 milliarder kroner til 3.076 milliarder kroner, mens boliggylden er steget fra 1.404 milliarder kroner til omkring 1.540 milliarder kroner. I samme periode er friværdierne faldet fra 1.818 milliarder kroner til 1.535 milliarder kroner. I dette tilfælde kan cirka 48 % af faldet i

friværdierne forklares ved, at de danske boligejere har øget gælden i deres boliger, mens omkring 52 % kan tilskrives de faldende boligpriser. Med andre ord er udgangspunktet for sammenligningen af afgørende betydning for, hvor stor betydning henholdsvis den øgede gæld og de faldende boligpriser kan tilskrives friværdiernes fald. Samlet set er friværdierne i alt skrumpet med hele 16 %, jf. figur 1.

Cocktailen af stigende gæld og faldende boligpriser betyder også, at danskerne i 3. kvartal 2008 nåede en gennemsnitlig belåningsgrad på 50 % af deres boligs værdi. Banker, realkreditinstitutter og andre låneformidlere ejer altså mere end 50 % af den danske ejerboligmasse i 3. kvartal 2008 og tallet ser ud til fortsat at vokse.

### Friværdierne er faldet mest på ejerlejligheder

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 276 milliarder kroner, svarende til et samlet fald på 20,4 %.

Friværdierne på enfamiliehuse er siden 2. kvartal 2007 faldet fra 1.284 milliarder kroner til 1.068 milliarder kroner i 3. kvartal 2008, svarende til et samlet fald på lidt over 17 %. Til sammenligning er friværdier på landets sommerhuse er siden 2. kvartal 2007 reduceret med omkring 12 %.

Af tabel 1 fremgår det, at friværdien på en gennemsnitlig ejerlejlighed er faldet med 391.000 kroner, mens ejerne af et enfamiliehus i gennemsnit har fået reduceret deres friværdi med 195.000 kroner. Sommerhusejerne har i gennemsnit fået barberet 117.000 kroner af friværdien. Summeret for alle boligtyperne er friværdierne i gennemsnit faldet med 209.000 kroner.

**Tabel 1: Gennemsnitlig friværdi pr. bolig 3. kvartal 2008**

	Ved toppen	3. kvartal 2008	Ændring siden toppen
	1.000 kr.		
Enfamiliehuse	1.104 (2. kv. 2007)	909	-195
Ejerlejligheder	1.440 (3. kv. 2006)	1.049	-391
Sommerhuse	1.006 (2. kv. 2007)	889	-117
Alle boligtyper	1.138 (3.kvartal 2006)	929	-209

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 har en friværdi på knap 1 million kroner. Friværdien for enfamiliehuse og sommerhuse er lidt lavere med et gennemsnit på henholdsvis 909.000 og 890.000 kroner. Samlet set giver det en gennemsnitlig friværdi på 930.000 kroner for den samlede ejerboligmasse i Danmark.

*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*