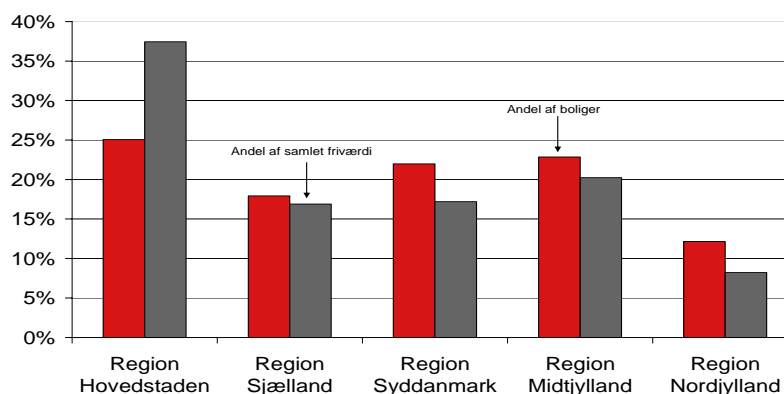




Friværtdiernes fordeling i Danmark

- Friværtdierne i Danmark er faldet med godt 154 milliarder kroner igennem de seneste 18 måneder. Det svarer til næsten 300 millioner kroner om dagen.
- Ejere af ejerlejligheder har i gennemsnit fået reduceret friværtdien med mere end 300.000 kroner. Til sammenligning er den gennemsnitlige friværtdi for et enfamiliehus ”kun” faldet med omkring 90.000 kroner.
- Faldet i friværtdierne er meget ulige fordelt mellem boligtyperne og er i høj grad bestemt af boligtype og geografi.

Figur 1: Friværtdierne fordelt på regioner



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

- 37 % af de samlede friværtdier er placeret i Region Hovedstaden, selvom regionen kun tegner sig for omkring 25 % af den samlede boligmasse, jf. figur 1.
- Den gennemsnitlige friværtdi på tværs af boligtyperne i Region Hovedstaden er over 1,5 millioner kroner. Det er mere end dobbelt så meget som i Region Nordjylland, hvor den gennemsnitlige friværtdi er på knap 700.000 kroner. For enfamiliehuse er forskellen mellem friværtdierne fordelt på regioner endnu mere markant.
- Friværtdierne i Danmark er dog fortsat høje. Vores beregninger viser, at friværtdierne – på landsplan – i gennemsnit overstiger 1 mio. kroner.

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion
Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Friværdierne falder – især for ejerlejligheder – men de er fortsat høje

De kraftige prisstigninger på ejerboligmarkedet i perioden fra 2005 til midten af 2006 har givet anledning til en markant stigning i de danske boligejeres friværdier. Siden midten af 2006 er der imidlertid sket en afmatning på boligmarkedet, hvilket på landsplan har medført et prisfald på omkring 12 % for ejerlejligheder. Knap så hårdt er det gået ud over enfamiliehusene, hvor afmatningen først nu er begyndt at vise sig, og den gennemsnitlige kvadratmeterpris på landsplan er indtil videre blot faldet med 2 %.

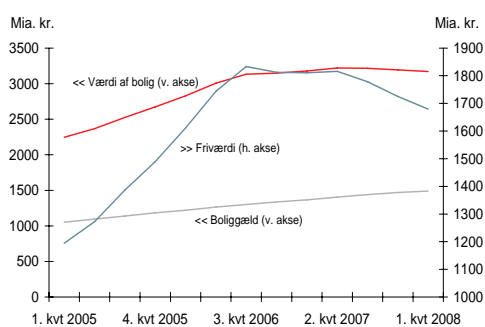
De seneste års prisfald har imidlertid den konsekvens, at de danske friværdier er begyndt at falde. Vores analyse viser, at faldet i friværdierne er meget forskelligt fordelt, afhængig af hvilken type bolig man ejer, samt i hvilken del af landet, man er bosat.

I vores nyeste opgørelse – pr. 1. kvartal 2008 – udgør de samlede friværdier 1.679 mia. kroner mod 1.834 mia. kroner, da friværdierne toppede i 3. kvartal 2006. Danskernes friværdier er altså faldet med 8 % eller 154 mia. kroner på halvandet år. Det svarer til, at den samlede friværdi er reduceret med næsten 300 mio. kroner om dagen hver dag i de seneste 18 måneder.

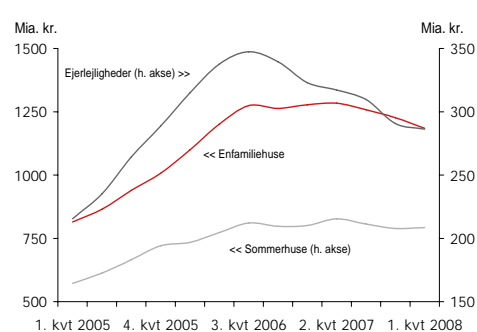
Faldet skyldes dels faldende kvadratmeterpriser, som betyder, at værdien af boligmassen er faldende, og dels det faktum, at boliggælden fortsat stiger. Værdien af boligmassen er i løbet af de seneste kvartaler reduceret fra omkring 3.220 mia. kroner til 3.170 mia. kroner, mens boliggælden er steget med 15 %, til et niveau på knap 1.500 mia. kroner, jf. figur 2. Tilsammen betyder det, at friværdien ud fra en gennemsnitsbetragtning er mindsket med 154 mia. kroner.

Den historiske udvikling i friværdien fordelt på de forskellige boligtyper er skitseret i figur 3.

Figur 2: Værdi af boliger, boliggæld og friværdier, samlet



Figur 3: Friværdier fordelt på boligtyper



Anm.: Størrelserne i figur 1 dækker enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

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

Faldet i friværdierne afhænger både af boligform og af geografi. Af tabel 1 fremgår det, at nogle boligejere er blevet ramt hårdere end andre. Friværdien i en gennemsnitlig ejerlejlighed er faldet med mere end 300.000 kroner, mens ejerne af et enfamiliehus i gennemsnit har mistet omkring 90.000 kroner. Landets sommerhusejere er dem, der er blevet ramt mindst af faldet i boligpriserne – de har i gennemsnit har mistet omkring 30.000 kroner af friværdien i deres sommerhus. På landsplan er kvadratmeterprisen på sommerhuse i gennemsnit faldet med knap 2 % siden midten af 2007.

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

	Ved toppen	1. kvartal 2008	Ændring siden toppen
		1.000 kr.	
Enfamiliehuse	1.104 (2. kv. 2007)	1.012	-91
Ejerlejligheder	1.440 (3. kv. 2006)	1.127	-312
Sommerhuse	1.006 (2. kv. 2007)	974	-32

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

Til trods for den seneste periodes fald i friværdierne er hovedparten af de danske boligejere dog rigtig godt stillet. Den gennemsnitlige friværdi er fortsat størst for ejerlejlighederne, som i vores

opgørelse i gennemsnit repræsenterer en friværdi på over 1,1 mio. kroner. Friværdien for enfamiliehuse og sommerhuse er lidt lavere med et gennemsnit på omkring en 1 mio. kroner.

En lille gruppe boligejere må dog formodes at være ramt forholdsvist hårdt af den seneste periodes prisfald, nemlig de førstegangskøbere, som i løbet af de seneste år har købt en ejerlejlighed i København. Hvis man har købt bolig i København i 2006 – og ikke i forvejen har haft rede penge til udbetalingen – overstiger gælden formodentlig boligens aktuelle handelsværdi. Det betyder, at friværdien er blevet negativ; eller at boligejeren er teknisk insolvent. Årsagen er, at kvadratmeterpriserne i Region Hovedstaden siden 2006 er faldet med knap 18 %. Det er dog væsentligt at huske på, at teknisk insolvens ikke nødvendigvis er et problem for boligejeren. Så længe det er muligt at betale ydelsen på både realkreditlån og eventuel bankfinansiering, kan man beholde sin bolig. Det er først, hvis man skal sælge boligen, at tabet bliver realiseret.

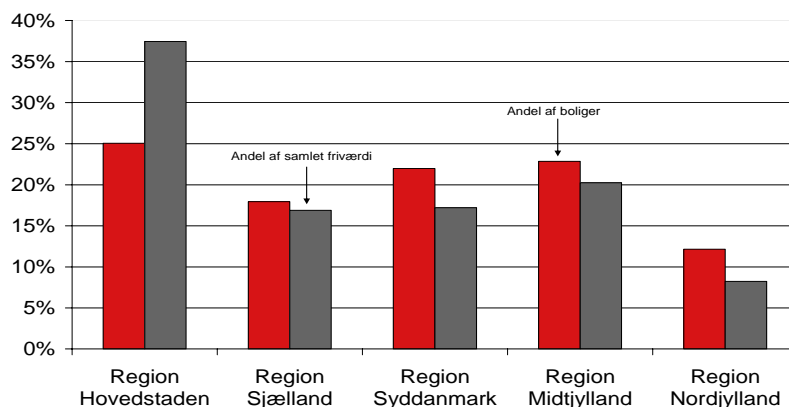
Friværdiernes fordeling i geografisk perspektiv

Region Hovedstaden skiller sig markant ud, når man betragter den geografiske fordeling af friværdierne.

37 % af friværdierne er fordelt på Region Hovedstaden, hvilket skal sammenholdes med at regionen kun repræsenterer 25 % af den samlede boligmasse, jf. figur 1. Der er således – ikke overraskende – i gennemsnit større friværdier i og omkring hovedstaden end i resten af landet.

I de øvrige regioner er forholdet mellem andel af den samlede friværdi og andelen af det samlede antal boliger på landsplan mere jævnyrdig. I Region Nordjylland finder vi den laveste andel af de samlede friværdier på ca. 8 %.

Figur 1: Friværdierne fordelt på regioner



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

I tabel 2 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 over 1,5 mio. kroner. I gennemsnit er friværdierne i Region Hovedstaden mere end 560.000 kr. større end i Region Sjælland og 835.000 kr. større end Region Nordjylland.

Tabel 2: Gennemsnitlig friværdi pr. bolig fordelt på region og boligtype 1. kvartal 2008 (opgivet i hele kr.)

	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse	Alle boligtyper
Region Hovedstaden	1.742.351	1.337.981	1.054.625	1.532.037
Region Sjælland	991.599	959.488	876.512	965.607
Region Syddanmark	771.589	773.977	1.115.801	801.952
Region Midtjylland	878.939	1.015.006	976.996	907.586
Region Nordjylland	641.582	748.522	897.881	694.053
Hele landet	1.012.451	1.127.464	974.364	1.025.299

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

Forskellen bliver endnu mere tydelig, når vi betragter de gennemsnitlige friværdier for enfamiliehuse, hvor gennemsnittet i Region Hovedstaden er på næsten 1,75 mio. 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 mio. kroner.

For ejerlejligheder er billedet nogenlunde det samme, dog 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 mio. kroner, hvilket ud fra en gennemsnitbetragtning er ca. 80 % mere end ejerne i Region Nordjylland.

For sommerhuse ser vi lidt overraskende, at de største gennemsnitlige friværdier findes i Region Syddanmark, skarpt efterfulgt af Region Hovedstaden. Forklaringen på denne fordeling er, at den gennemsnitlige restgæld i Region Hovedstaden er relativt større end den gennemsnitlige restgæld i Region Syddanmark, hvorfor den gennemsnitlige friværdi pr. sommerhus bliver mindre i Region Hovedstaden.

Samlet set viser vores geografiske analyse, at der er stor forskel på de gennemsnitlige friværdier i mellem regionerne, og det fortsat er i Region Hovedstaden, at man finder de største friværdier, til trods for, at denne region de seneste par år har oplevet store prisfald.

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