



## Friværdierne i Danmark – 1. kvartal 2009

- Friværdierne i Danmark er nu faldet med 560 milliarder kroner siden de toppede i 3. kvartal 2006. Det svarer til et fald på lidt over 28 %, hvilket er ensbetydende med, at friværdierne er faldet med omkring 610 millioner kroner om dagen siden 3. kvartal 2006.
- Alene i løbet af årets første kvartal er friværdierne faldet med 160 milliarder kroner, drevet af et kraftigt prisfald på boliger. I kroner og øre har de danske boligejere i gennemsnit fået reduceret friværdien med 100.000 kroner. Kun 12 % af faldet skyldes øget belåning.
- Summeret over de sidste to kvartaler er friværdierne faldet med i alt 274 milliarder kroner. Hermed repræsenterer de sidste to kvartaler næsten 50 % af det samlede fald i friværdierne. Tallene indikerer, at faldet i friværdierne er accelereret betydeligt gennem det sidste halve år – drevet af de hurtige prisfald på ejerboliger.
- Ejere af ejerlejligheder har i gennemsnit fået reduceret friværdien med 566.000 kroner siden 3. kvartal 2006, hvor friværdierne toppede. Til sammenligning er den gennemsnitlige friværdi for enfamiliehuse og sommerhuse faldet med henholdsvis 372.000 kroner og 259.000 kroner.
- Danskerne optager dog fortsat gæld i deres ejerboliger. Det betyder, at kun halvdelen det samlede fald i danskernes friværdier skyldes faldende boligpriser – og den anden halvdel af faldet skyldes, at boligejerne har øget gælden i deres boliger.
- Vores beregninger viser, at friværdierne på landsplan i gennemsnit er 856.000 kroner. Det svarer til, at friværdierne i gennemsnit er faldet med 380.000 kroner siden toppen i 3. kvartal 2006.

### 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

**Tabel 1: Gennemsnitlig friværdi pr. bolig 1. kvartal 2009**

	Ved toppen	1. kvartal 2009	Ændring siden toppen
<b>Enfamiliehuse</b>	1.219.000 (2. kv. 2007)	847.000	-372.000
<b>Ejerlejligheder</b>	1.425.000 (3. kv. 2006)	859.000	-566.000
<b>Sommerhuse</b>	1.165.000 (2. kv. 2007)	906.000	-259.000
<b>Alle boligtyper</b>	1.236.000 (3. kv. 2006)	856.000	-380.000

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

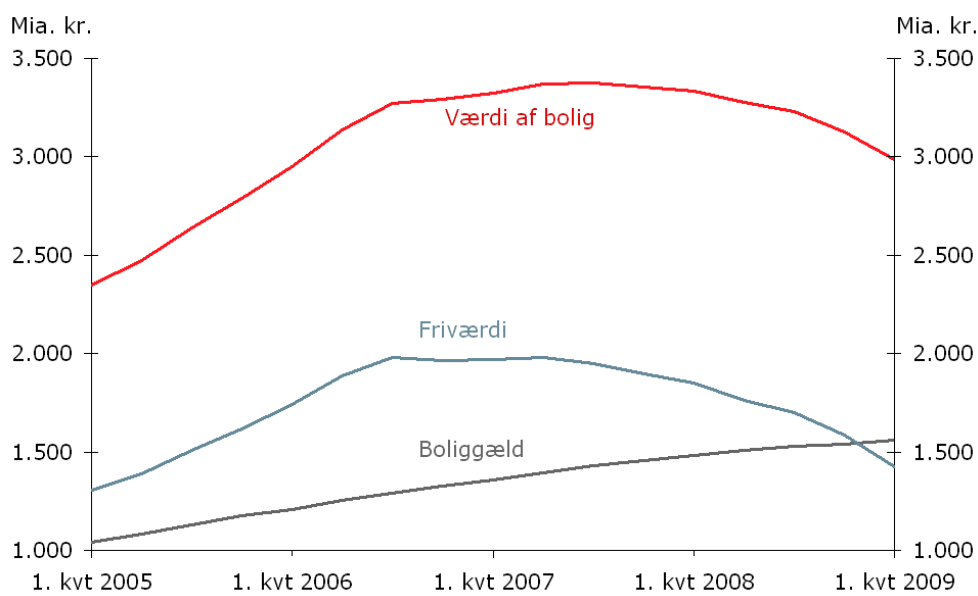
## Faldende priser og øget boliggyld presser de danske friværdier

Den seneste ejendomsprisstatistik fra Realkreditrådet og Realkreditforeningen for 1. kvartal 2009 viser, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris – på landsplan – for ejerlejligheder og enfamiliehuse faldt med yderligere 6,7 % og 4,3 % i årets første kvartal. Således er det samlede prisfald nu oppe på 26,1 % for ejerlejligheder og 12,4 % for enfamiliehuse. Summeret set betyder de faldende boligpriser, at værdien af boligmassen ved udgangen af 1. kvartal 2009 er reduceret til omkring 2.986 milliarder kroner, jævnfør den røde linje i figur 1. Det svarer til et fald på 8,7 % siden 3. kvartal 2006, hvor friværdierne toppede.

I samme periode viser tal fra Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Nationalbanken, at de danske boligejeres gyld til realkredit- og pengeinstitutter er steget med cirka 19 milliarder kroner. Det svarer til at den samlede gyld er vokset med 21 % fra 1.289 til 1.560 milliarder kroner, jævnfør den grå linje i figur 1.

Det betyder, at friværdierne på det danske ejerboligmarked er faldet fra 1.983 milliarder kroner i 3. kvartal 2006 til 1.426 milliarder kroner i 1. kvartal 2009. Danskernes friværdier er altså faldet med 28 % eller næsten 560 milliarder kroner, jævnfør den blå linje i figur 1. Det svarer til, at de samlede friværdier er blevet reduceret med mere end 610 millioner kroner om dagen siden 3. kvartal 2006.

**Figur 1: Værdi af boliger, boliggyld og friværdier**



Anm.: Figur 1 dækker over enfamiliehuse (herunder række-, kæde og dobbelthuse), ejerlejligheder og sommerhuse. Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.

Samtidig viser tallene, at 51 % af det samlede fald i friværdierne kan forklares ud fra den faldende værdi af boligmassen, der er reduceret med 286 milliarder kroner siden 3. kvartal 2006, mens 49 % skyldes, at boligejerne har øget gylden i deres boliger med mere end 271 milliarder kroner.

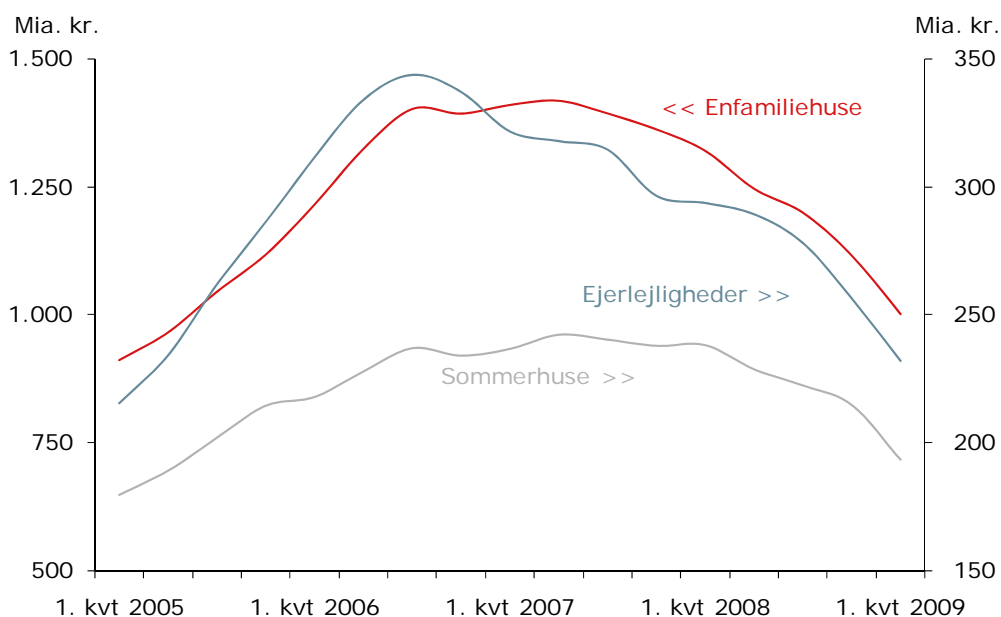
### Ejerlejligheder er hårdest ramt

Den historiske udvikling i friværdierne fordelt på de forskellige boligtyper er vist i figur 2. Her fremgår det, at de samlede friværdier på ejerlejligheder siden 3. kvartal 2006 er faldet fra omkring 344 milliarder kroner til omkring 232 milliarder kroner svarende til et samlet fald på 32,6 %.

Friværdierne på enfamiliehuse er siden 2. kvartal 2007 faldet fra omkring 1.418 milliarder kroner til 1.000 milliarder kroner, et fald på 29,5 %. Dvs. procentuelt set er friværdierne faldet mere på

ejerlejligheder end på enfamiliehuse. Men ser man på det faktiske fald i friværdierne, er faldet meget større for enfamiliehuse, hvilket ikke er så underligt, da antallet af enfamiliehuse i Danmark er omtrent fem gange større end antallet af lejligheder.

**Figur 2: Udviklingen i friværdierne fordelt på boligtyper**



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

Friværdierne på landets sommerhuse er til sammenligning reduceret med omkring 20 %, fra 242 milliarder kroner i 2. kvartal 2007 til 193 milliarder kroner i 1. kvartal 2009.

Det gennemsnitlige fald i friværdierne er vist i tabel 1. Her fremgår det, at friværdien på en gennemsnitlig ejerlejlighed er faldet med 566.000 kroner, mens ejerne af et enfamiliehus har fået reduceret deres friværdi med 372.000 kroner. Sommerhusejerne har fået barberet 259.000 kroner af friværdien. Det betyder, at friværdierne i gennemsnit er faldet med 380.000 kroner.

Vores opgørelse viser, at den gennemsnitlige friværdi er størst for sommerhuse, som i gennemsnit repræsenterer en friværdi på 900.000 kroner, jævnfør tabel 1. Friværdien for enfamiliehuse og ejerlejligheder er lidt lavere med et gennemsnit på henholdsvis 847.000 og 859.000 kroner. Samlet set giver det en gennemsnitlig friværdi på 856.000 kroner for den samlede ejerboligmasse i Danmark.

### Udviklingen i 1. kvartal 2009

Alene i første kvartal 2009 er friværdierne faldet med knap 160 milliarder kroner, hvilket på dagsbasis svarer til et fald på knap 1,8 milliarder kroner. Der har med andre ord været tale om et meget kraftigt fald i friværdierne i årets første tre måneder, sammenholdt med tidligere kvartaler.

Det kraftige fald i friværdierne skal i høj grad ses i lyset af det kraftige fald i kvadratmeterpriserne, som prægede årets første tre måneder, og som har reduceret værdien af boligmassen med 142 milliarder kroner. Det betyder samtidig, at 88 % af faldet i friværdierne i årets første kvartal alene skyldes den faldende værdi af boligmassen, mens kun 12 % skyldes, at de danske boligejere har øget gælden i deres boliger.

Disse tal står i skærende kontrast til det faktum, at halvdelen af faldet i friværdierne siden toppen skyldes øget gældsætning. Den store andel af faldet i friværdierne i årets første kvartal, som er forårsaget af faldende boligpriser, vidner os derfor om, at boligprisfaldet accelererede i 1. kvartal 2009. Samtidig levner det hurtige prisfald plads til håb om, at vi har lagt det værste bag os.

Fordelt på de enkelte boligtyper tegner enfamiliehuse sig for det største fald i friværdierne på knap 115 milliarder kroner alene i årets første kvartal, mens ejerlejligheder og sommerhuse tegner sig for et fald på henholdsvis 24 og 21 milliarder kroner.

**Tabel 2: Gennemsnitlig ændring i friværdierne pr. bolig**

	<b>4. kvartal 2008</b>	<b>1. kvartal 2009</b>	<b>Ændring</b>
<b>Enfamiliehuse</b>	946.000	847.000	-99.000
<b>Ejerlejligheder</b>	960.000	859.000	-101.000
<b>Sommerhuse</b>	1.010.000	906.000	-104.000
<b>Alle boligtyper</b>	957.000	856.000	-101.000

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

Som det fremgår af tabel 2, er friværdien på en gennemsnitlig ejerlejlighed alene i 1. kvartal 2009 faldet med 101.000 kroner, mens ejerne af et enfamiliehus har fået reduceret deres friværdi med 99.000 kroner. Sommerhusejerne har fået barberet 104.000 kroner af friværdien. Summeret for alle boligtyperne er friværdierne i gennemsnit faldet med 101.000 kroner i årets første kvartal.

Til trods for de seneste års fald i boligpriserne er hovedparten af de danske boligejere dog fortsat rigtig godt polstrede. Den psykologiske effekt af boligprisfaldet er imidlertid ikke til at overse, og mange danskere har da også måtte sande, at en stor del af deres boligformue er forsvundet ud i den blå luft. En formue som dog først ville blive realiseret ved et eventuelt salg af boligen.

*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.*