



De regionale friværdier i Danmark 1. kvartal 2009

- Friværdiernes koncentration og fald er størst i regionerne øst for Storebælt. Selvom Region Hovedstaden i gennemsnit repræsenterer de største friværdier i landet, er det også her, friværdierne er faldet mest. Vores beregninger viser, at Region Hovedstadens andel af de samlede friværdier er faldet fra 39 % i 1. kvartal 2007 til 29 % i 1. kvartal 2009.
- Den gennemsnitlige friværdi på tværs af boligtyperne i Region Hovedstaden er på lidt over 1 million kroner ved udgangen af 1. kvartal 2009.
- Region Hovedstaden er den region, hvor de gennemsnitlige friværdier på enfamiliehuse er højest, svarende til lidt over 1,1 million kroner. De gennemsnitlige friværdier på ejerlejligheder er nu højest i Region Midtjylland, som dermed har overhalet Region Hovedstaden. Region Syddanmark er den region, som har de største friværdier målt på sommerhuse.
- Siden toppen er friværdierne i Region Hovedstaden i gennemsnit faldet med 1,15 millioner kroner for enfamiliehuse og 858.000 kroner for ejerlejligheder. Det svarer til mere end en halvering af friværdierne på bare 2½ år.
- Region Nordjylland er den eneste region i Danmark, hvor friværdierne for enfamiliehuse er steget i årets første 3 måneder. I Region Hovedstaden har ejerne af enfamiliehuse omvendt set deres friværdi falde med mere end 100.000 kroner om måneden.

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 fordelt på region og boligtype i 1. kvartal 2009

	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse	Alle boligtyper
Region Hovedstaden	1.121.000	900.000	930.000	1.028.000
Region Sjælland	747.000	738.000	839.000	766.000
Region Syddanmark	770.000	774.000	1.077.000	798.000
Region Midtjylland	849.000	908.000	884.000	861.000
Region Nordjylland	715.000	716.000	873.000	743.000
Hele landet	847.000	859.000	906.000	856.000

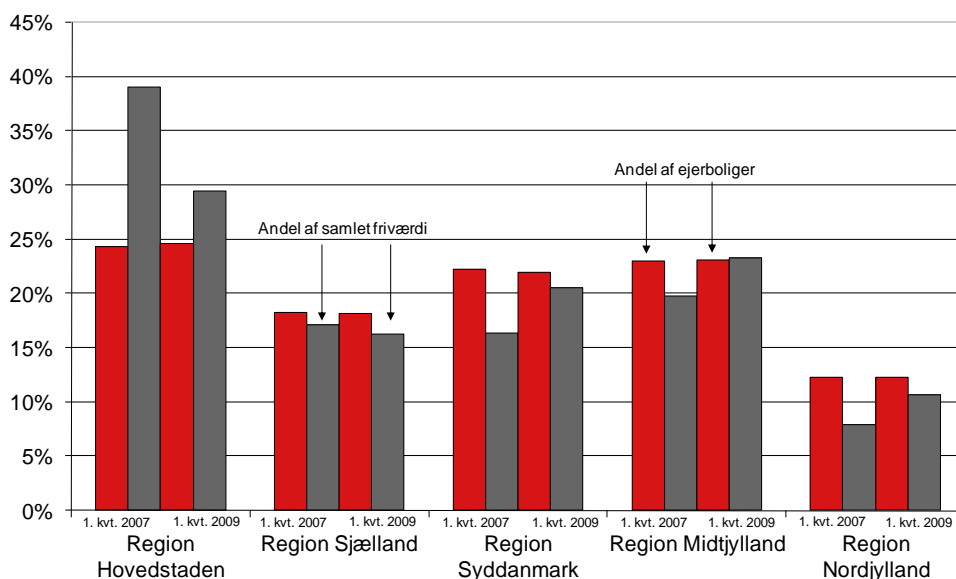
Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.
Tallene er afrundet til hele 1.000 kroner.

Friværdierne øst for Storebælt falder mest

I vores seneste analyse af friværdierne på det danske ejerboligmarked viste vi, at friværdierne ved udgangen af 1. kvartal 2009 er faldet med 560 milliarder kroner på landsplan siden toppen i 3. kvartal 2006.

I vores nyeste opgørelse, analyserer vi den regionale udvikling i friværdierne. Konklusionen er, at friværdierne fortsat fordeler sig meget skævt i mellem landets regioner, og at de højeste friværdier fortsat er koncentreret øst for Storebælt. Men i forhold til tidligere opgørelser tegner der sig nu et tydeligt billede af, at de seneste års prisfald på ejerboligmarkedet i særlig grad har sat sit præg på friværdierne øst for Storebælt. Således er der nu i højere grad end tidligere ved at være en mere jævnbyrdig fordeling af friværdierne mellem regionerne.

Figur 1: Friværdierne fordeling mellem regionerne 1. kv. 2007 – 1. kv. 2009



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

I figur 1 har vi illustreret friværdierne fordeling mellem regionerne for henholdsvis 1. kvartal 2007 og 1. kvartal 2009. Som det fremgår, er der sket et markant fald i Region Hovedstadens andel af de samlede friværdier, fra 39 % i 1. kvartal 2007 til 29 % i 1. kvartal 2009. Andelen af de samlede friværdier skal sammenholdes med, at Region Hovedstaden repræsenterer 25 % af den samlede boligmasse, jf. figur 1. Sammenholdt med 1. kvartal 2007 er der således ved at være en mere jævnbyrdig sammenhæng mellem andelen af ejerboliger og andelen af friværdi i Region Hovedstaden.

Som en konsekvens af, at Region Hovedstadens andel af friværdierne er mindsket over de sidste 2½ år, er de øvrige regioners andel steget. Dette gælder regionerne vest for Storebælt, hvor blandt andet Region Syddanmarks andel af de samlede friværdier er steget fra 16 % til 20 %. I Region Nordjylland finder vi fortsat den laveste andel af de samlede friværdier på ca. 11 %, men også her er der ved at være en bedre balance mellem andelen af ejerboliger og andelen af friværdi.

Friværdierne fordeling på enfamiliehuse

I tabel 1 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 million kroner. I gennemsnit er friværdierne i Region Hovedstaden cirka 260.000 kroner højere end i Region Sjælland, 285.000 kroner højere end Region Nordjylland og knap 172.000 kroner højere end landsgennemsnittet.

Forskellen bliver tydeligere, når vi betragter de gennemsnitlige friværdier for enfamiliehuse, hvor gennemsnittet i Region Hovedstaden er på mere end 1,1 millioner kroner. Det er cirka 400.000 kroner mere end den gennemsnitlige friværdi i Region Nordjylland.

I tabel 2 har vi desuden beregnet den gennemsnitlige ændring i friværdierne fra 4. kvartal 2008 til 1. kvartal 2009. Af tabellen fremgår det, at et enfamiliehus i Region Hovedstaden i gennemsnit er faldet med 310.000 kroner over de sidste 3 måneder, dvs. boligejerne er blevet mere end 3.400 kroner fattigere om dagen. I Regioner vest for Storebælt er faldene mere moderate, og i Region Nordjylland er friværdierne ligefrem steget med cirka 70.000 kroner i gennemsnit.

Tabel 2: Gennemsnitlig fald i friværdierne pr. bolig, 4. kvartal 2008 – 1. kvartal 2009

	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse	Alle boligtyper
Region Hovedstaden	-310.000	-145.000	-81.000	-234.000
Region Sjælland	-129.000	-122.000	-13.000	-104.000
Region Syddanmark	-26.000	-22.000	-153.000	-37.000
Region Midtjylland	-69.000	-59.000	-166.000	-78.000
Region Nordjylland	+66.000	-25.000	-170.000	+17.000
Hele landet	-99.000	-101.000	-104.000	-101.000

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

Friværdiernes fordeling på ejerlejligheder

Vores beregninger i tabel 1 viser, at den gennemsnitlige friværdi på ejerlejligheder ligger i omegnen af 859.000 kroner. Region Hovedstaden og Region Midtjylland ligger i gennemsnit 40-50.000 kroner over landsgennemsnittet, mens landets øvrige regioner typisk ligger omkring 100.000 kroner under landsgennemsnittet.

Af tabel 2 fremgår det, at Regionerne øst for Storebælt i årets første kvartal har oplevet store fald i de gennemsnitlige friværdier på ejerlejligheder, mens faldene vest for Storebælt har været mere moderate. Dette er helt i tråd med, at det fortsat er specielt i Hovedstadsområdet, at priserne på ejerlejligheder falder.

Friværdiernes fordeling på sommerhuse

Vores opgørelse viser, at de gennemsnitlige friværdier på sommerhuse er fordelt meget jævnt mellem regionerne. Region Syddanmark repræsenterer den region, hvor den gennemsnitlige friværdi er størst, svarende til 1.077.000 kroner, hvilket er 170.000 mere end landsgennemsnittet for sommerhuse.

Af tabel 2 ses det desuden, at det specielt er Regionerne vest for Storebælt, som har oplevet et i fald i de gennemsnitlige friværdier på mere end 150.000 kroner fordelt på årets 3 første måneder. At friværdierne ikke er faldet så meget øst for Storebælt i indeværende kvartal, skal i høj grad ses i lyset af, at faldende i friværdierne er sket i tidligere kvartaler.

Friværdierne er bedst bevarede i Vestdanmark

Vores opgørelse viser desuden, at Region Hovedstaden er den region i landet, hvor friværdierne er faldet mest, jf. tabel 3. Siden toppen i 3. kvartal 2006 er friværdierne på enfamiliehuse i gennemsnit faldet med 1.152.000 kroner, hvilket svarer til et fald på 51 %. For ejerlejligheder er det gennemsnitlige fald i friværdierne på 858.000 kroner eller 49 %.

Region Sjælland indtager en anden plads med det næststørste fald i friværdierne på cirka 470.000

kroner og 328.000 kroner for henholdsvis enfamiliehuse og ejerlejligheder.

Tabel 3: Gennemsnitlig fald i friværdierne pr. bolig fra toppen til 1. kvartal 2009

	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse
Region Hovedstaden	-1.152.000 (-51%)	-858.000 (-49%)	-730.000 (-44%)
Region Sjælland	-470.000 (-39%)	-328.000 (-31%)	-187.000 (-18%)
Region Syddanmark	-119.000 (-13%)	-151.000 (-16%)	-250.000 (-19%)
Region Midtjylland	-189.000 (-18%)	-322.000 (-26%)	-236.000 (-21%)
Region Nordjylland	-39.000 (-5%)	-187.000 (-21%)	-189.000 (-18%)
Hele landet	-372.000 (-31%)	-566.000 (-40%)	-259.000 (-22%)

Kilde: Realkreditrådet, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, egne data og egne beregninger.
Tallene er afrundet til hele 1.000 kroner. Tallene i parentes angiver det procentuelle fald siden toppen.
Bemærk: Toppen varierer mellem regionerne og mellem boligtyperne

Vest for Storebælt er det samlede fald i de gennemsnitlige friværdier mere moderat. Her ligger reduktionen i friværdierne for enfamiliehuse i gennemsnit omkring 5-18%, hvor Region Nordjylland er den region, som har oplevet det mindste fald i friværdierne, svarende til et gennemsnitligt fald på 39.000 kroner.

Friværdierne på ejerlejlighederne i Vestdanmark er i gennemsnit faldet mellem 151.000 – 322.000 kroner, svarende til et fald på mellem 16-26%.

Sammenholder man udviklingen i friværdierne på enfamiliehuse mellem regionerne, fremgår det, at boligejerne i Region Hovedstaden i gennemsnit har oplevet et ”mer-fald” i friværdierne på mellem 960.000 og 1.100.000 kroner i forhold til boligejerne vest for Storebælt. For ejerlejligheder er forskellen lidt mindre, svarende til mellem 530.000-700.000 kroner, hvilket bl.a. skyldes, at kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i de store jyske byer er faldet relativt mere, sammenlignet med kvadratmeterprisen på enfamiliehuse.

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.