



## Friværdier i Danmark – bunden er nået

- De danske boligejere har i gennemsnit fået barberet 445.000 kroner af deres friværdi siden de toppede i henholdsvis 2. kvartal 2007 for en familie- og fritidshuse og i 3. kvartal 2006 for ejerlejligheder. Samlet er danske boligejeres friværdier reduceret med 552 millioner kroner om dagen siden 3. kvartal 2006.
- Lyspunktet er, at den gennemsnitlige friværdi i ejerlejligheder og sommerhuse er steget med henholdsvis 39.000 kroner og 19.000 kroner siden friværdierne ramte bunden i 2. kvartal 2009.
- Ejere af ejerlejligheder har været de største tabere siden luften gik ud af boligmarkedet med en gennemsnitlig reduktion i friværdien på 560.000 kroner siden toppen. Til sammenligning er den gennemsnitlige friværdi for enfamiliehuse og sommerhuse faldet med henholdsvis 463.000 kroner og 273.000 kroner.
- Danskerne optager fortsat gæld i deres ejerboliger, hvilket i høj grad påvirker udviklingen i friværdierne. Kun 51 % af det samlede fald i danskernes friværdier skyldes således faldende boligpriser, mens hele 49 % af faldet skyldes, at boligejerne har øget gælden i deres boliger. Gælden er øget med knap 320 mia. kroner siden friværdierne toppede.
- I andet halvår af 2009 faldt friværdien pr. bolig i gennemsnit med 12.000 kroner. Det beskedne fald skal ses i lyset af de nu stigende kvadratmeterpriser. Det betyder, at faldet i friværdierne i andet halvår udelukkende skyldes, at de danske boligejere har øget gælden i deres boliger.

**Udgiver**

Realkredit Danmark  
Parallelvej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Risikostyring og  
funding

**Redaktion**

Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
elas@rd.dk

Sonia Wahid

soah@rd.dk

**Ansvarshavende**

Cheføkonom  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen

Tabel 1: Gennemsnitlig friværdi pr. bolig 4. kvartal 2009

	Ved toppen	4. kvartal 2009	Ændring siden toppen	Ændring i procent
<b>Enfamiliehuse</b>	1.219.000	756.000	-463.000	- 38 %
<b>Ejerlejligheder</b>	1.425.000	865.000	-560.000	- 39 %
<b>Sommerhuse</b>	1.165.000	892.000	-273.000	-23 %
<b>Alle boligtyper</b>	1.236.000	791.000	-445.000	- 36 %

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

## Øget boliggyld har presset de danske friværdier

Vi har i de seneste år oplevet drastiske fald i huspriserne. På landsplan er kvadratmeterprisen på de forskellige boligtyper faldet mellem 13 og 25 %. De seneste kvartaler har imidlertid budt på stigende boligpriser, og vi vurderer, at bunden er nået i denne omgang.

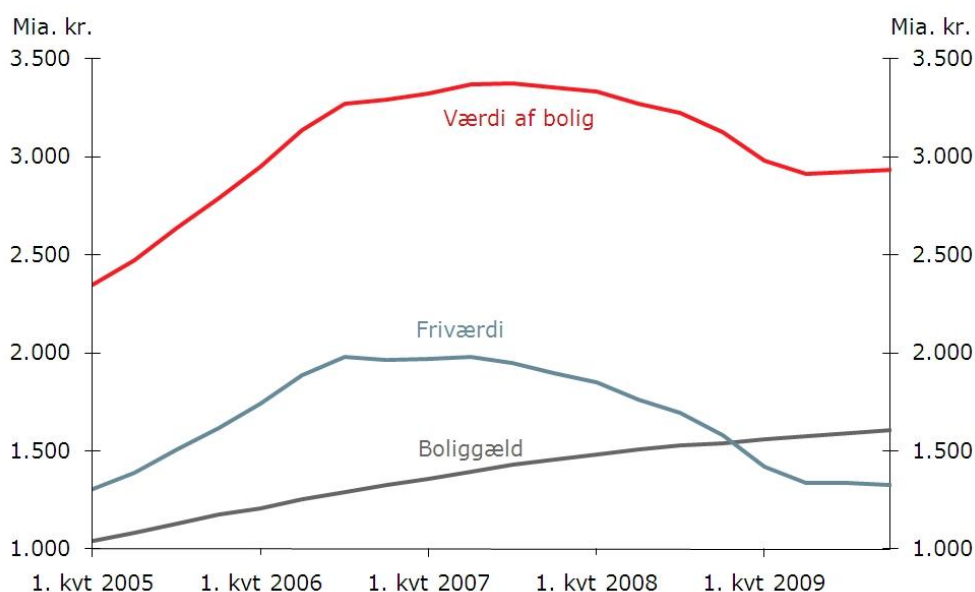
Den seneste ejendomsprisstatistik fra Realkreditrådet og Realkreditforeningen for 4. kvartal 2009 viser, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris – på landsplan – steg med henholdsvis 1,3 % for ejerlejligheder og 0,2 % for enfamiliehuse fra 3. til 4. kvartal 2009. Priserne på sommerhuse faldt med 0,8 %.

Der er således klare tegn på en stabilisering på boligmarkedet. Det samlede prisfald siden toppen er nu "kun" på 25,4 % for ejerlejligheder og 13 % for enfamiliehuse (mod henholdsvis 27,6 % og 14,9 % i 2. kvartal 2009). Samlet set betyder de faldende boligpriser, at værdien af boligmassen ved udgangen af 4. kvartal 2009 er reduceret til omkring 2.935 milliarder kroner, jævnfør den røde linje i figur 1. Det svarer til et fald på 10,3 % 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 318 milliarder kroner. Det svarer til, at den samlede gyld er vokset med 24,6 % fra 1.289 til 1.607 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 1.328 milliarder kroner i 4. kvartal 2009. Danskernes friværdier er altså faldet med 33 % eller knap 655 milliarder kroner, jævnfør den blå linje i figur 1. Det svarer til, at de samlede friværdier er blevet reduceret med godt 552 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.

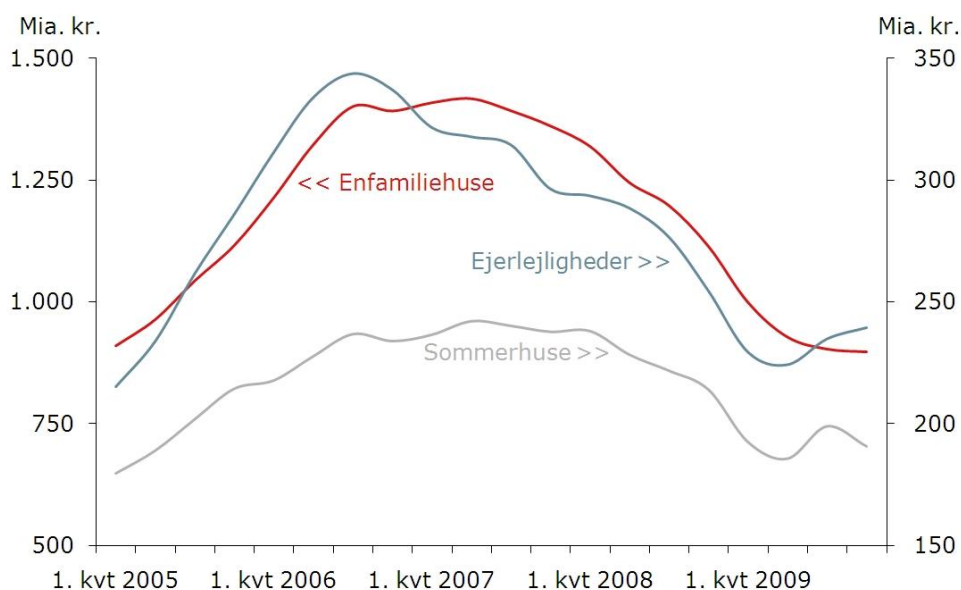
Samtidig viser tallene, at 51 % af det samlede fald i friværdierne kan forklares ud fra den faldende værdi af boligmassen, der er reduceret med 337 milliarder kroner siden 3. kvartal 2006, mens 49 % skyldes, at boligejerne har øget gælden i deres boliger med mere end 318 milliarder kroner. Danskernes faldende friværdier er altså ikke kun en konsekvens af de kraftige boligprisfald, men også en naturlig konsekvens af øget gældsætning hos boligejerne.

## Udviklingen i friværdierne vender sammen med boligpriserne

Den historiske udvikling i friværdierne fordelt på de forskellige boligtyper er vist i figur 2. Her fremgår det, at det er ejerlejlighederne, der har taget det største fald i friværdier fra toppen i 3. kvartal 2006 til den foreløbige bund i 2. kvartal 2009. Samlet set har faldet været på små 120 milliarder kroner eller knap 35 %.

Friværdierne på enfamiliehuse er siden 2. kvartal 2007 faldet fra omkring 1.418 milliarder kroner til 898 milliarder kroner, et fald på godt 520 milliarder kroner eller knap 37 %. Procentuelt set er friværdierne på ejerlejligheder og enfamiliehuse nogenlunde det samme. Men ser man på det faktiske fald i friværdierne, er faldet meget større for enfamiliehuse, hvilket er helt naturligt, 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 samt egne beregninger.

Friværdierne i landets sommerhuse er til sammenligning reduceret med omkring 21 %, fra 242 milliarder kroner i 2. kvartal 2007 til 190 milliarder kroner i 4. kvartal 2009. Som det fremgår af figur 2, har vi dog set en midlertidig stigning i friværdierne i 3. kvartal 2009, der skyldtes en kortvarig stigning i kvadratmeterpriserne på sommerhuse.

Det gennemsnitlige fald i friværdierne er vist i tabel 1. Her fremgår det, at friværdien på en gennemsnitlig ejerlejlighed er faldet med 560.000 kroner, mens ejerne af et enfamiliehuse har fået reduceret deres friværdi med 463.000 kroner. Sommerhusejerne har fået barberet 273.000 kroner af friværdien. Det betyder, at friværdierne i gennemsnit er faldet med 445.000 kroner svarende til 36 %.

Vores opgørelse viser også, at den gennemsnitlige friværdi er størst for sommerhuse, som i gennemsnit repræsenterer en friværdi på 892.000 kroner, jævnfør tabel 1. Friværdien for enfamiliehuse og ejerlejligheder er lidt lavere med et gennemsnit på henholdsvis 756.000 og 865.000 kroner. Samlet set giver det en gennemsnitlig friværdi på 791.000 kroner på tværs af boligtyper.

## Udviklingen andet halvår 2009

I andet halvår af 2009 er friværdierne faldet med 10 milliarder kroner, hvilket på dagsbasis svarer til et fald på knap 56 millioner kroner. I det første halvår af 2009 faldt friværdierne med i alt 245 milliarder kroner. Faldet i friværdierne er med andre ord aftaget kraftigt det sidste halve år.

Det beskedne fald i friværdierne skal ses i lyset af de stigende kvadratmeterpriser. Faldet i friværdierne i 2. halvår 2009 skyldes således udelukkende, at de danske boligejere har øget gælden i deres boliger.

Fordelt på de enkelte boligtyper er det alene enfamiliehuse, der har haft et fald i friværdierne på lidt over 30 milliarder kroner i første halvår, mens ejerlejligheder og sommerhuse tegner sig for en stigning på henholdsvis 15 og 5 milliarder kroner.

*Tabel 2: Gennemsnitlig friværdi pr. bolig samt ændring her i – 2. halvår 2009*

	<b>2. kvartal 2009</b>	<b>4. kvartal 2009</b>	<b>Ændring</b>
<b>Enfamiliehuse</b>	785.000	756.000	-29.000
<b>Ejerlejligheder</b>	826.000	865.000	39.000
<b>Sommerhuse</b>	872.000	892.000	19.000
<b>Alle boligtyper</b>	803.000	791.000	-12.000

*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 i andet halvår af 2009 steget med 39.000 kroner, mens ejerne af et enfamiliehus har fået reduceret deres friværdi med 29.000 kroner. Sommerhusejerne har fået en stigning på 19.000 kroner i friværdien. Summeret for alle boligtyperne er friværdierne i gennemsnit faldet med beskedne 12.000 kroner i årets andet halvår.

Til trods for de seneste års fald i boligpriserne er hovedparten af de danske boligejere fortsat godt polstrede. Mange danskere har dog måtte sande, at en stor del af deres boligformue er forsvundet som følge af faldende boligpriser eller øget gældsætning. Hvis de positive takter fortsætter på boligmarkedet i 2010, kan boligejerne glæde sig over, at det værste ser ud til at være overstået, og at friværdierne kan begynde at udvikle sig positivt efter den historiske nedtur.

*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.*