

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring & funding

Ansvarshavende

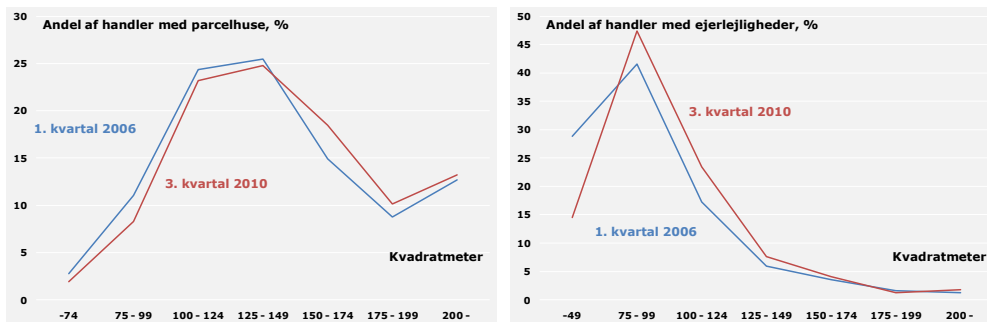
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig



Små billige boliger ønskes – eller hvad?

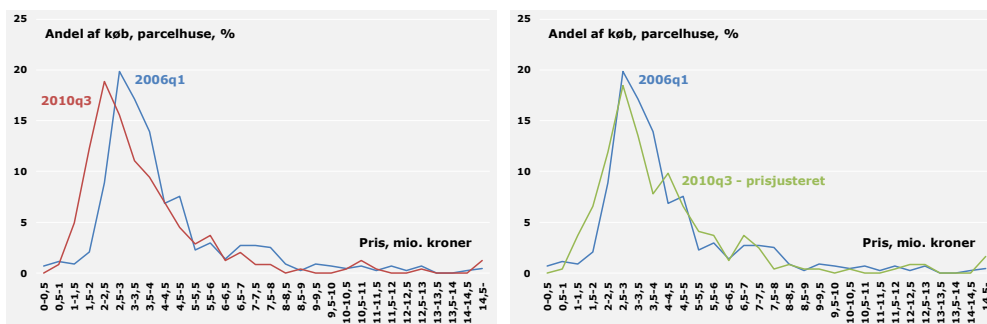
- Vi har hørt det igen og igen gennem finanskrisen – danskerne vil have de små billige boliger, mens der ikke er megen salg i større boliger med høj kvalitet. Det skulle skyldes, at flere er kommet i økonomisk klemme gennem kriseårene, og at vi generelt er blevet mere prisbevidste. Vi har set lidt nærmere på denne anekdote med udgangspunkt i tal for Region Hovedstaden.
- Starter vi med at se på hvilke størrelser af boliger, der blev solgt på toppen af den københavnske boligbølge i starten af 2006 i forhold til nu, så er det svært at se de store forskelle i danskernes efterspørgselsmønster. Om noget er det marginalt større boliger, der efterspørges, og det gælder både for parcelhuse og ejerlejligheder, jf. figur 1.
- Den typiske solgte ejerlejlighed har i øjeblikket en størrelse på 75-99 kvm. – det gælder for næsten 50% af salget, mens en fjerdedel af salget er centreret omkring 100-124 kvm. I forhold til starten af 2006 er den mest markante forskel et relativt mindre salg af ejerlejligheder op til 49 kvm. – det kan skyldes, at der var noget mere gang i forældre købene dengang.
- Ser vi på parcelhuse, sælges der flest i størrelsesorden 125-149 kvm. skarpt forfulgt af 100-124 kvm. Disse to kategorier dækker cirka 50% af salget. Huse på mere end 200 kvm. står for 13% af salget – præcis samme tal som i starten af 2006.
- Det store spørgsmål er så nu, om vi efterspørger cirka samme størrelse bolig men til dårligere kvalitet end tidligere? Tager vi udgangspunkt i salgstallene fra home, så kunne det ved første øjekast tyde på det. Således lå medianprisen – altså den pris der lige akkurat placerer sig i midten af priserne på samtlige solgte boliger – på cirka 3,5 mio. kroner mod små 3 mio. kroner i dag. Som figur 2 til venstre også viser, så er efterspørgslen generelt rykket mod venstre – altså over mod billigere boliger. Der, hvor der var flest købere i 2006, det var i intervallet mellem 2,5-3 mio. kroner, hvor små 20% af handlerne blev indgået. Dette toppunkt er nu rykket ned til 2-2,5 mio. kroner.
- Imidlertid skal man huske på, at prisniveauet generelt har været faldende, og lavere priser er ikke nødvendigvis ensbetydende med dårligere kvalitet af de handlede boliger. Korrigerer man for de prisfald, der er sket siden starten af 2006, så tyder det på, at vi faktisk stadig har nogenlunde samme appetit på kvalitet som tidligere, jf. figur 2 til højre. I hvert fald fordeler vi os på cirka samme måde på tværs af de handlede priser som tidligere (målt i 2006-prisniveau), og som set før køber vi også boliger på omtrent samme størrelse.
- Danskerne efterspørger altså tilsyneladende de samme slags boliger som før finanskrisen – både hvad angår størrelse og kvalitet. At boliger i det aktuelle prisleje fra 1,5 mio. kroner og op til 3,5 mio. kroner – altså i den relativt billige ende af spektret i københavnsområdet – er dem der primært bliver efterspurgt har også tidligere gjort sig gældende. Parcelhuse i dette prisleje står aktuelt for cirka 60% af parcelhussalget i Region Hovedstaden.

Figur 1: Vi efterspørger cirka samme størrelse bolig som tidligere, tal for Region Hovedstaden



Kilde: Realkreditforeningen, Realkreditrådet og egne beregninger

Figur 2: Efterspørgslen er rykket mod billigere boliger – men umiddelbart af samme kvalitet!



Kilde: home og egne beregninger

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.