

24. august 2020



Boligejernes friværdier nu tæt på toppen fra 2006

2020 er i den grad et anderledes år, hvor vi er blevet ramt af Covid19, der hurtigt fik sat alt på standby for en periode og usikkerheden om effekten på boligmarkedet har været stor. Boligmarkedet har dog indtil videre heldigvis og en smule overraskende klaret sig langt bedre, end vi havde frygtet. Det ændrer dog ikke ved, at der stadig usikkerhed omkring dansk økonomi og boligmarkedet. Indtil videre kan de danske boligejere dog glæde sig over, at der er pæne friværdier i deres boliger, og vi er faktisk ikke langt fra toppen tilbage i 2006. De øgede friværdier kombineret med større andel af fastforrentede lån, betyder at boligejerne er solidt polstrede.

Redaktion

Sofie Heerup Friis
sofri@rd.dk

- De samlede friværdier for parcelhuse, ejerlejligheder og fritidshuse, er nu på hele 1.815 mia. kr., hvilket blot er 55 mia. kr. fra toppen tilbage i 2006. Det svarer til en friværdi på 987.000 kr. pr bolig. Det skyldes, at værdien af boligerne er steget mere end boliggylden. Siden 2012 er værdien af boligerne således steget med 37 pct. svarende til en stigning på i omegnen af 1.020 mia. kr., mens den samlede boliggyld blot er steget med ca. 12 pct.
- Det er realkreditgælden, der hovedsageligt har trukket den samlede boliggyld op de senere år, mens det modsatte faktisk gør sig gældende for banklån i boligen, som har været nogenlunde stabil til svagt faldende
- Den gennemsnitlige belåningsgrad er på 52 pct., hvilket er et pænt stykke under niveauet tilbage i 2012 på over 60 pct., men i et historisk perspektiv er belåningsgraden dog et stykke over det historiske gennemsnit over de seneste 70 år på 43 pct.
- Den gennemsnitlige friværdi for ejerlejligheder og parcelhuse er nogenlunde på samme niveau med henholdsvis 985.000 kr. og 980.000 kr. Sommerhusene derimod ligger en tak højere med en gennemsnitlig friværdi på omtrent 1.030.000 kr., hvilket skyldes en kombination af lavere belåningsgrad og at flere sommerhuse er uden gæld.
- Den gennemsnitlige friværdi er steget med over 400.000 for både ejerlejligheds- og parcelhusejere siden slutningen af 2012. Parcelhusejerne er i snit blot 87.000 kr. fra toppen. Ejerlejlighederne er 170.000 kr. fra toppen tilbage i 2006, trods at det er her vi har set de største prisstigninger gennem en årrække.
- Der er selvfølgelig regionale forskelle. Ikke overraskende er det i Region Hovedstaden, hvor vi ser de største gennemsnitlige friværdier for alle boligsegmenter. I Region Nordjylland er den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus omtrent 1/3 af den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus i Region Hovedstaden.

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

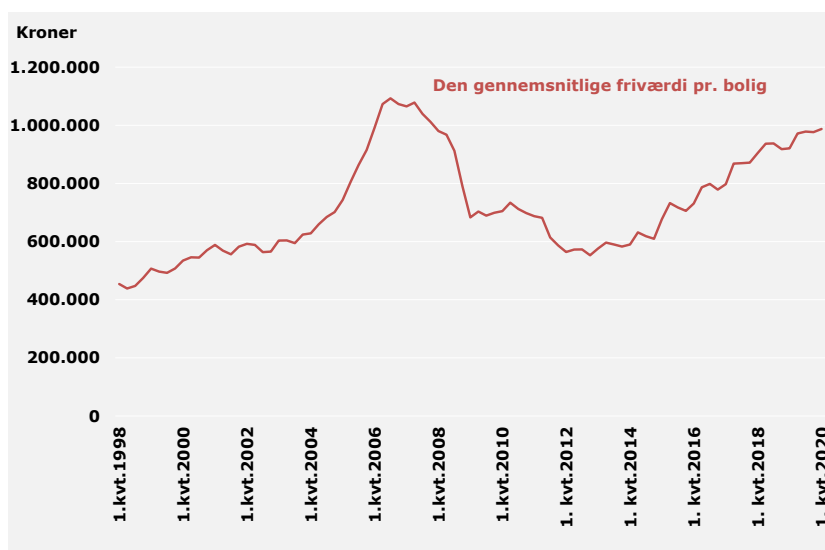
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsø Heinig
chei@rd.dk

Den samlede friværdi er kun 55 mia. kr. fra den historiske top

Danskernes samlede friværdi har siden starten af 2013 været stigende og den samlede friværdi for parcelhuse, ejerlejligheder og fritidshuse, er nu på hele 1.815 mia. kr., hvilket blot er 55 mia. kr. fra toppen tilbage i 2006. Det svarer til en friværdi på omtrent 987.000 kr. pr bolig jf. figur 1. Udviklingen i friværdierne for ejerboligmarkedet kan dels forklares med den positive udvikling i boligpriserne, som er steget pænt siden 2012 og dels har danskerne samtidig været tilbageholdende med at optage lån. Siden 2012 er værdien af boligerne steget med 37 pct. svarende til en stigning i omegnen af 1.020 mia. kr., mens den samlede boliggyld blot er steget med ca. 12 pct. jf. figur 2.

Figur 1: Den gennemsnitlige friværdi pr. bolig er 987.000 kr.

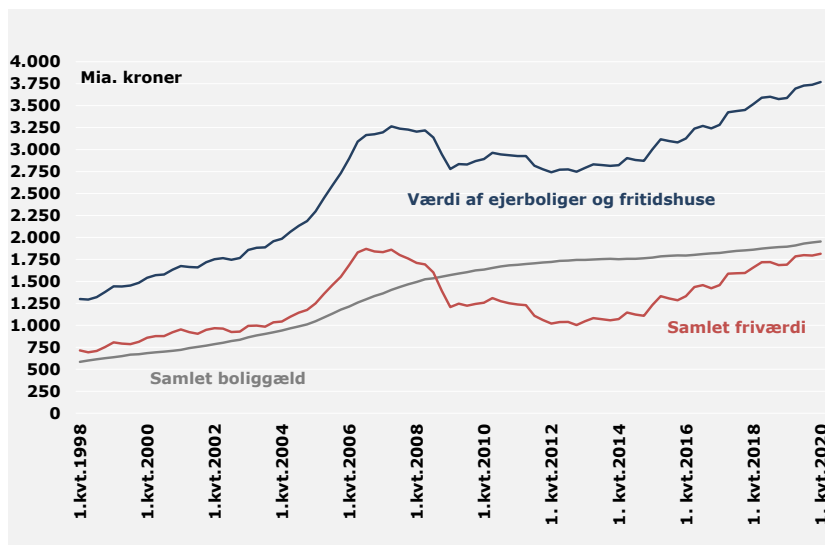


Kilde: Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

Selv om danskernes lånelyst har været mere moderat siden finanskrisen, og der har været større fokus på at konsolidere sig, har der dog de seneste år været en stigende aktivitet at spore, når vi kigger på ændringen i boliggylden. Boliggylden består både af realkreditlån og banklån relateret til boligen. Zoomer vi ind på de to underkomponenter, ser vi, at realkreditgylden primært er den komponent, som har trukket den samlede boliggyld op over den seneste periode, mens det modsatte faktisk gør sig gældende for banklån i boligen, som har været nogenlunde stabil til svagt faldende jf. figur 3.

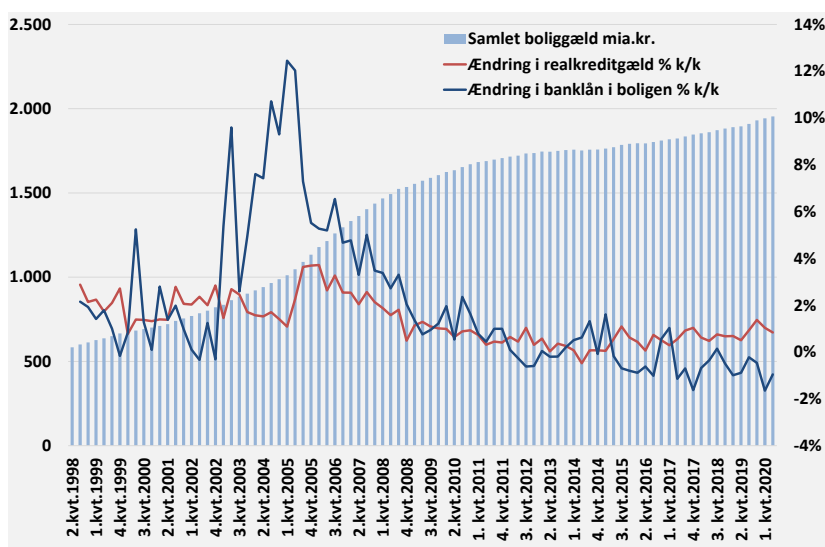
Årsagen til at væksten i realkreditgylden er steget en anelse over de senere år, kan blandt andet tilskrives de stigende boligpriser, som alt andet lige gør, at der skal lånes flere penge, når boligen købes. Samtidig har det gunstige økonomiske klima, som vi var vidner til inden Covid-19, med stigende beskæftigelse, lave renter samt de stigende boligpriser været grobund for en større optimisme og derved også en større appetit på at optage tillægslån i friværdierne. Det kan samtidig også være en forklaring på den svagt faldende tendens i bankgyld i boligen, hvis flere for eksempel har indfriet anden dyr gyld og lånt op i friværdien i stedet.

Figur 2: Værdien af boliger er steget mere end boliggeden



Kilde: Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

Figur 3: Realkreditgeden trækker den samlede boligged op



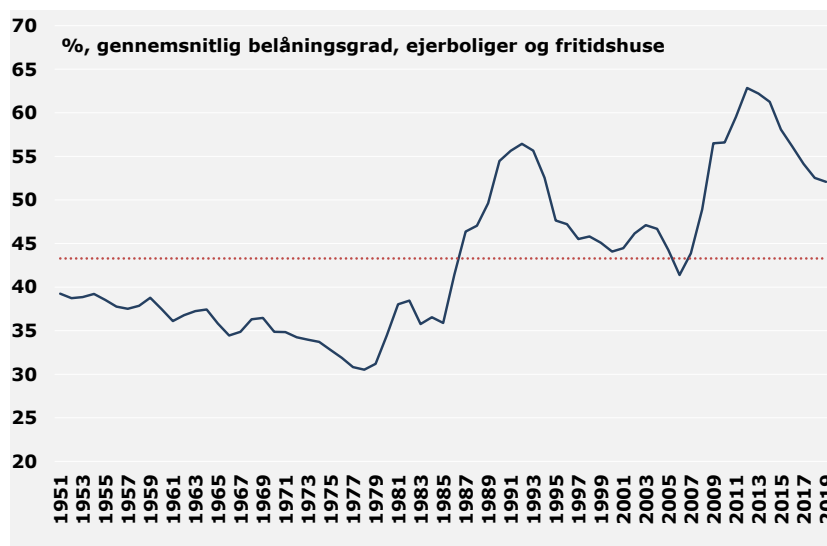
Kilde: Finans Danmark, Nationalbanken og egne beregninger

Den gennemsnitlige belåningsgrad er faldende

At værdien af boligmassen er steget mere end gælden, kommer også til udtryk, når vi kigger på den gennemsnitlige belåningsgrad for ejerboliger og fritidshuse. Den gennemsnitlige belåningsgrad har nemlig kun haft en retning i de sidste 8 år, hvor pilen har peget ned. Det betyder, at den gennemsnitlige belåningsgrad er på 52 pct., hvilket er et pænt stykke under niveauet tilbage i 2012 på over 60 pct. Ser vi på det i et historisk perspektiv, har belåningsgraden dog stadig et stykke ned til det historiske gennemsnit på 43 pct. over de seneste 70 år jf. figur 4. Den relativ høje belåningsgrad gennem 10'erne, kan således også have været med til at dæmpe boligejernes lånelyst – hertil kommer, at finanskrisen stadig har stået meget klart i folks hukommelser i de pågældende år, hvorfor konsolideringen af boligformuen formentlig har fået første prioritet. Fortsætter de

positive vinde på boligmarkedet, således at det går fri for yderligere negative effekter som konsekvens af Covid-19 kombineret med lave renter, vil belåningsgraden formentlig falde yderligere. Det ventes dog ikke, at vi over de kommende år skal ned omkring det historiske gennemsnit. Det skyldes, at der er sket meget i løbet af de 70 år - også strukturelt. Danskerne har igennem årene blandt andet fået store arbejdsmarkedspensioner, hvilket betyder, at man ikke behøver at blive gældfri i samme omfang som tidligere. Samtidig er der de senere år kommet nye produkter på hylden, som netop gør det muligt at få 30 års afdragsfrihed, og hvor fokus ikke nødvendigvis er at blive helt gældfri ved lånets udløb.

Figur 4: Den gennemsnitlige belåningsgrad er faldet de sidste 8 år



Kilde: Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

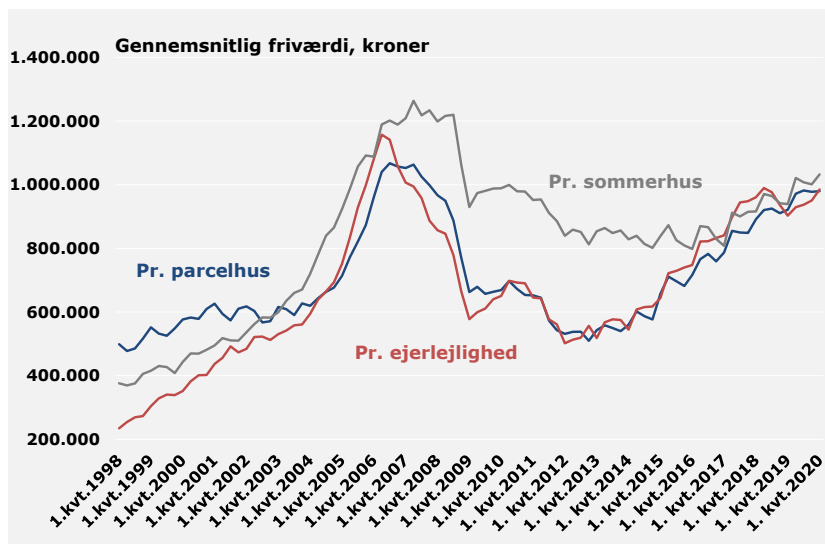
Store friværdier i Region Hovedstaden for alle boligtyper

Dykker vi ned i de forskellige boligsegmenter, er den gennemsnitlige friværdi pr. bolig for ejerlejligheder og parcelhuse nogenlunde på samme niveau med henholdsvis 985.000 kr. og 980.000 kr., mens sommerhusene derimod ligger en tak højere med en gennemsnitlig værdi på omtrent 1.030.000 kr. At den gennemsnitlige friværdi i sommerhusene er forholdsvis høj, skyldes en kombination af, at belåningsgraden i sommerhusene er lavere, samt at der generelt er flere sommerhuse, som der ikke er nogen gæld i, set i forhold til helårsboligerne. Siden slutningen af 2012 er parcelhusejerne dermed i gennemsnit er blevet omtrent 470.000 kr. rigere i deres mursten, mens ejerlejlighedsejerne i snit har øget deres boligformue med knap 430.000 kr. For sommerhusejerne er der i snit tale om en stigning på knap 220.000 kr.

De enkelte boligsegmenter toppede i forskellige kvartaler jf. figur 4. Ejerlejlighederne toppede tilbage i 2. kvartal 2006, mens parcelhusene først toppede et kvartal senere. Det giver i og for sig god mening, da en ændring i prisudviklingen oftest rammer ejerlejlighedsmarkedet først for derefter at sprede sig til det øvrige boligmarked. For sommerhusene toppede friværdierne i 2. kvartal 2007, det var også her priserne på sommerhuse var højest. Sammenholder vi friværdierne i dag med boligsegmenternes respektive toppunkter, er sommerhusene ca. 230.000 kr. fra deres friværdistop, mens det gennemsnitlige parcelhus er tættest på niveauet fra dengang med en forskel på blot 87.000 kr. Ejerlejlighederne har stadig godt 170.000 kr. op til topniveauet, til trods for, at det er her, vi har set de kraftigste prisstigninger og de nominelle priser er langt over niveauet tilbage i 2006. Som tidligere nævnt medfører de stigende priser også, at der alt andet lige skal lånes mere ved køb af en

bolig, og da mange førstegangskøbere starter på ejerlejlighedsmarkedet, giver det god mening, at den øgede gæld er med til at holde den gennemsnitlige friværdi for ejerlejlighederne nede. Ser vi for eksempel på den gennemsnitlige belåningsgrad for ejerlejligheder i København var den på omkring 40 pct. tilbage i 2006, mens den i dag er oppe på 57 pct.

Figur 4: Gennemsnitlig friværdi fordelt på boligsegmenter



Kilde: Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

Zoomer vi nærmere ind på ejerlejlighederne, tog friværdierne et dyk i 2018 - men har dog siden starten af 2019 igen haft pilen op ad. At friværdierne faldt i den periode, skyldes at værdien af ejerlejlighederne blev mindre kombineret med at gælden rent faktisk steg. Det var netop også i denne periode, at der blev implementeret nye kreditstramninger, hvor gældsfaktoren blev introduceret – hvilket ramte ejerlejlighederne hårdest på grund af deres høje prisniveau, som derfor i en periode lagde et nedadgående pres på ejerlejlighedsmarkedet

Tabell: Gennemsnitlig friværdi fordelt på boligsegmenter og regioner

Region	Parcelhuse	Ejerlejligheder	Sommerhuse
Region Hovedstaden	1.925.606	1.340.720	1.354.608
Region Midtjylland	858.292	762.207	1.058.634
Region Nordjylland	661.900	572.277	944.938
Region Sjælland	819.080	544.231	845.476
Region Syddanmark	679.929	560.820	1.105.168

Kilde: Finans Danmark, Nationalbanken, Danmarks Statistik og egne beregninger

Der er selvfølgelig regionale forskelle at finde i friværdierne. Ikke overraskende er de gennemsnitlige friværdier højest i Region Hovedstaden. Ud over at Region Hovedstaden indeholder landets dyreste kommuner for ejerboliger, så rummer regionen ligeledes nogle af landets dyreste sommerhusområder som blandt andet Hornbæk. For parcelhuse finder vi den laveste gennemsnitlige friværdi i Region Nordjylland på knap 662.000, hvilket er omtrent 1/3 af den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus i Region Hovedstaden. Huspriserne i Region Nordjylland er heller ikke steget med samme fart, som i hovedstadsregionen.

Boligejerne er solidt polstret

Med en god portion penge i murstenene har boligejerne generelt en solid boligøkonomi. Kombinerer vi dette med de senere års udvikling inden for valg af låntyper, er boligejerne således godt polstret mod et eventuelt økonomisk uvejr. Siden 2012 er det klassiske fastforrentede lån nemlig blevet mere og mere populært blandt boligejerne. Faktisk er halvdelen af det samlede realkreditlån til ejerboliger og fritidshuse nu lån med fast rente. Vi skal helt tilbage til 2009 før andelen af det fastforrentede lån var højere end i dag. Der er ingen tvivl om, at det lave renteniveau spiller en væsentlig rolle i denne udvikling sammen med, at hældningen på rentekurven har været lav. Det er således blevet billigere at købe sig til en forsikring mod eventuelle rentestigninger. Hertil kommer, at bidragssatserne er lavere på et fastforrentet lån, hvilket giver et incitament for at vælge denne type lån. De senere år er der samtidig kommet regulering i forbindelse med valg af lån, der også kan have været med til at skubbe til denne udvikling.

At så stor en del af boligejernes realkreditlån er i lån med fast rente betyder, at boligejerne er blevet mere robuste overfor rentestigninger. For selv om rentepilen overordnet set nærmest kun har haft en retning det sidste lange stykke tid, er det alligevel vigtigt ikke at blive rentebblind. Markedet kan ændre sig og det kan ske hurtigere end ventet. Det så vi blandt andet tilbage i marts måned, hvor vi på meget kort tid gik fra en 30-årig obligation med 0,5 pct. i rente til 2 pct. i rente. Skulle vi igen havne i en situation med stigende renter, er der således færre boligejere, som vil blive direkte berørt af stigningerne, da andelen af lån med fast rente i hele lånets løbetid er steget.

Derudover betyder den større andel af fastforrentede lån, at boligejerne med denne låntype ikke kun likviditetsmæssigt er sikret mod stigende renter, de har samtidig også en større friværdibeskyttelse af boligen end tidligere. For når renterne stiger, er det ikke utænkeligt, at prisen på boliger falder – i hvert fald ”alt andet lige”. Dermed kan den boligformue boligejerne har ”opsparat” over de senere år falde. Fordelen ved det fastforrentede lån er derfor, at når renterne stiger, så falder kursen på den bagvedliggende obligation også. Det betyder, at skal man indfri sit lån, kan det være, at man kan indfri til en lavere kurs og på den måde få skåret en smule af restgælden. Det må alt andet lige også betyde, at en større del af de danske boligejere er bedre klædt på, hvis eller når tiderne ændrer sig.

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.