

Boligmarkedet er gennemskueligt – men finanskrisen var et jordskælv

Sædvanligvis har sælgere og købere et nogenlunde præcist billede af forholdene på boligmarkedet. Ejendomsmæglerne rammer markedet nogenlunde, både når det går op og ned. Finanskrisen var dog en undtagelse. Forvirringen var stor, og udbudspriserne ramte helt skævt af markedet. Det fremgår af en ny statistisk indikator, som Realkreditforeningen har udviklet - ”forvirringsindikatoren”.

Da finanskrisen for alvor brød igennem i Danmark i efteråret 2008, var det vanskeligt at vide, hvad selv den nære fremtid ville bringe. Usikkerheden var pludselig stor.

Det gjaldt også boligmarkedet, hvor sælgerne godt kunne regne ud, at finanskrisen ikke var en god nyhed, men ikke kunne vurdere, om det var bedst at sætte sin pris ned, eller om det var bedre at vente og se tiden an. Hvor stor en nedsættelse skulle der til, og kunne det nytte noget, hvis også køberne ville se tiden an?

Hvor købere, sælgere og ejendomsmæglerne før havde haft nogenlunde samme opfattelse af markedet, var forventningerne nu spredte, og der var ikke længere samme grundlag for at købere og sælgere kunne nå til enighed. Der var grus i maskineriet på boligmarkedet. Denne ustabilitet i forventningerne, eller forvirring om man vil, har Realkreditforeningen nu sat tal på.

Tallene viser en forbavsende stabilitet i forventningerne i perioden 2004-08, selv om markedet vendte i perioden. Først med finanskrisen opstod der forvirring, og den har muligvis ikke helt fortaget sig endnu.

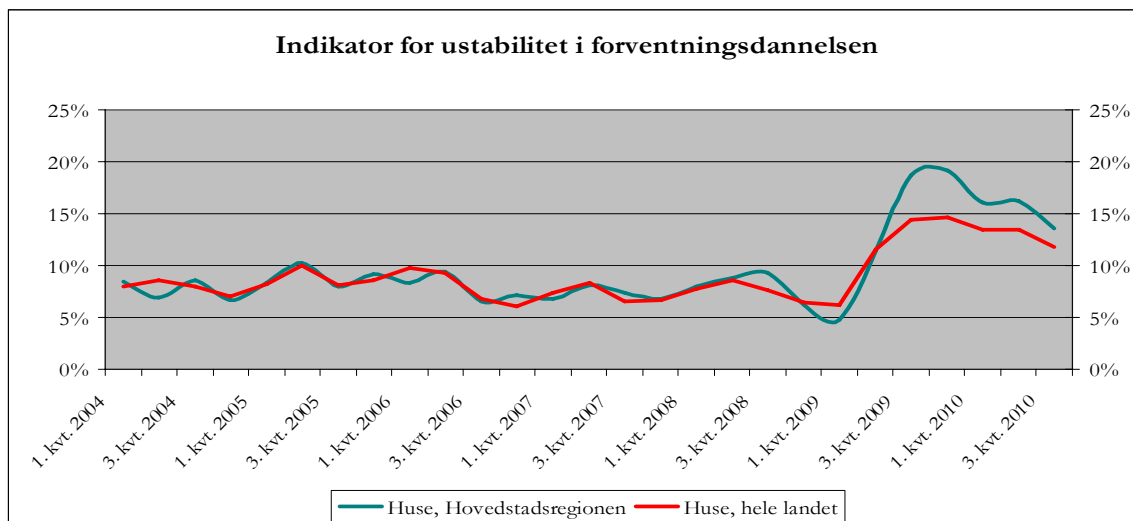
Indikatoren

Når markedsprisen falder, mens en bolig er til salg, så må prisen som regel følge med ned. En sælger må nødvendigvis sætte den første pris efter det aktuelle marked, og siden følge med markedet. Denne effekt kunne i høj grad observeres under krisen, og er ikke i sig selv udtryk for forvirring.

Men hvad hvis boligerne sælges væsentligt under deres første udbudspriser, uden at det skyldes markedsudviklingen? Så må priserne jo fra begyndelsen havde været for høje. Denne udvikling kunne observeres for boliger, der blev sat til salg fra sidst i 2008 og nogle kvartaler frem. Disse boliger blev fra starten prissat for højt, fordi der var stor usikkerhed på markedet.

Realkreditforeningens nye indikator viser, **hvor meget sælgerne må give i afslag uden at det skyldes markedets udvikling i salgsperioden**, eller med andre ord, **hvor præcist den første udbudspris afspejlede markedet på det tidspunkt, hvor den blev fastsat**. Hvis mæglere og sælgere var dårlige til at ramme markedet, må det tages som udtryk for usikkerhed i markedsaktøernes forventningsdannelse, eller prisforvirring, om man vil.

Indikatoren er nedenfor vist for perioden 2004-10, for parcel- og rækkehuse i Hovedstadsområdet og i hele landet. I hele perioden frem til finanskrisen var forventningsdannelsen stabil, både under opgangsperioden frem mod 2006 og den efterfølgende vending. Først i forbindelse med finanskrisen slås forventningerne helt ud af kurs. De er nu langsomt ved at komme på sporet igen. Udviklingen kan være mere positiv end grafen viser, idet de seneste tal altid afspejler situationen da de boliger, der sælges i dag, først blev sat til salg. De seneste tal for 3. kvartal 2010 vedrører således boliger, der i gennemsnit blev sat til salg i begyndelsen af 2010. På det tidspunkt var forventningerne altså mærkbart stabiliseret sammenlignet med de værste krisemåneder et år tidligere. De kommende kvartalers tal vil vise, om forventningsdannelsen blev yderligere stabiliseret i løbet af 2010. Det vil også vise sig, om den seneste tids opbremsning i prisstigningerne i nogle områder er blevet korrekt indbygget i forventningsdannelsen.



Anm.: Der vises forskellen mellem det faktiske prisnedslag fra første udbudspris til salgspris og den prisændring, der forventes, hvis prisen på den enkelte bolig ændrer sig i takt med markedet i salgsperioden. Sidstnævnte beregnes på grundlag af de konstaterede salgstider og prisudviklingen i en periode af samme længde som salgstiden.

Kilde: Boligmarkedsstatistikken samt egne beregninger.

Der henvises til [baggrundsnotat](#).

Beltoft: Overraskende stabile forventninger og adfærd før finanskrisen

"Det er bemærkelsesværdigt, hvor ensartet adfærd ved fastsættelse af udbudspriser var før finanskrisen. Når priserne stiger og alle kender markedets retning, er det naturligt at forventningerne bliver ens, men det interessante er, at vendingen i markedet omkring 2006 ikke skabte ustabilitet. I hele perioden frem til 2009 lå de korrigerede afslagsprocenter stabilt på 6-9 procent på tværs af geografi og ejendomstyper" siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

"Markedsforholdene var ret gennemskuelige for aktørerne, men det ændrede sig alt sammen meget pludseligt, da finanskrisen kom. Pludselig var det ikke kun fremtiden, der var usikkerhed om, men også markedet her og nu. I en sådan unik situation, er det knap så overraskende, at udbudspriserne ramte helt skævt," siger Karsten Beltoft.

Afdragsfrie lån er et københavnerfænomen

Københavnere er vilde med dem – nordjyder holder igen. Realkreditlån uden afdrag deler Danmark.

Der *er* noget om det – at jyder og københavnere er forskellige.

De holder ikke bare med forskellige fodboldhold og har forskellige navne til samme slags bagerbrød. Afdragsfrie lån kan skam også skille vandene.

Mens næsten fire ud af ti boligejere i hovedstadsområdet har optaget lån, hvor de betaler renter, men ikke afdrag, er det kun godt to ud af ti boligejere i Nordjylland, der har afdragsfrie lån. Det viser en undersøgelse, som Realkreditforeningen har fået foretaget. Undersøgelsen omfatter 500 boligejere landet over og er gennemført af meningsmålingsinstituttet Voxmeter.

38 procent af boligejerne i Region Hovedstaden har afdragsfrie lån. På andenpladsen kommer boligejere fra det øvrige Sjælland med 30 procent, og midtjyderne kommer ind som nummer tre med 29 procent. Blandt nordjyder er det kun 23 procent, der har realkreditlån i huset uden afdrag.

Tendensen er samtidig, at det er de velaflagte boligejere, der optager afdragsfrie lån. I husstande med årsindtægter på 800.000 kroner eller mere har 36 procent et afdragsfrit lån. I husstande med en indtægt på 200.000 kroner eller mindre er det kun 16 procent.

Og hvad bliver de afdragsfrie lån så anvendt til?

Hyppigt til at give boligen et løft, men også flere andre ting. 27 procent af de boligejere, der har optaget afdragsfrie lån, oplyser, at de havde brug for midler til at finansiere en forbedring af deres bolig. Der er også en god del – 20 procent – der svarer, at de har optaget afdragsfrie lån for at få økonomien til at hænge sammen. Den sidste større gruppe har brugt de afdragsfrie lån til ”andre formål”. Et godt stykke længere nede ad listen finder vi bl.a. en gruppe på 5 procent, der angiver at have optaget de særlige lån til at finansiere en ny bil, en ferierejse eller et andet forbrugsgode.

Beltoft: Forklaringen er der

Er det overraskende, at københavnere har taget de afdragsfrie lån til sig med åbne arme, mens specielt nordjyderne er klart mere afventende?

”Ikke hvis man tænker over det”, mener Realkreditforeningens direktør Karsten Beltoft.

”Det giver god mening at tage et afdragsfrit lån, hvis man i forvejen sparer meget op i sin bolig ved at have købt et dyrt hus. Den situation gælder for mange i hovedstadsområdet, hvor boligerne jo gennemsnitligt er dyrere og beslaglægger mere af folks indtægt end i resten af landet. Populært sagt kan københavnere få den luft i økonomien, som jyderne har, fordi deres huse er billigere, ved at tage et afdragsfrit lån, så når den københavnske boligejer skal på pension, har han som oftest en større boligformue end den jyske boligejer på trods af københavnerens afdragsfrihed. Københavnerne vil alligevel spare meget op i deres huse. Så logikken er der”, siger Karsten Beltoft.

Landbruget optager flere korte euro-lån for at mindske rentebyrden

Selv om besparelsen er blevet særdeles overskuelig, er danske landmænd fortsat klart mere interesserede i at låne i euro end i danske kroner, når de optager rentetilpasningslån. Det viser en opgørelse over, hvad landbruget havde af lån i denne lånetype ved udgangen af 2010.

I alt 223 mia. kr. havde landmænd optaget i rentetilpasningslån ved årets udgang, og heraf var små 70 procent optaget i euro. Dette selv om besparelsen i forhold til et lån i danske kroner er ganske behersket.

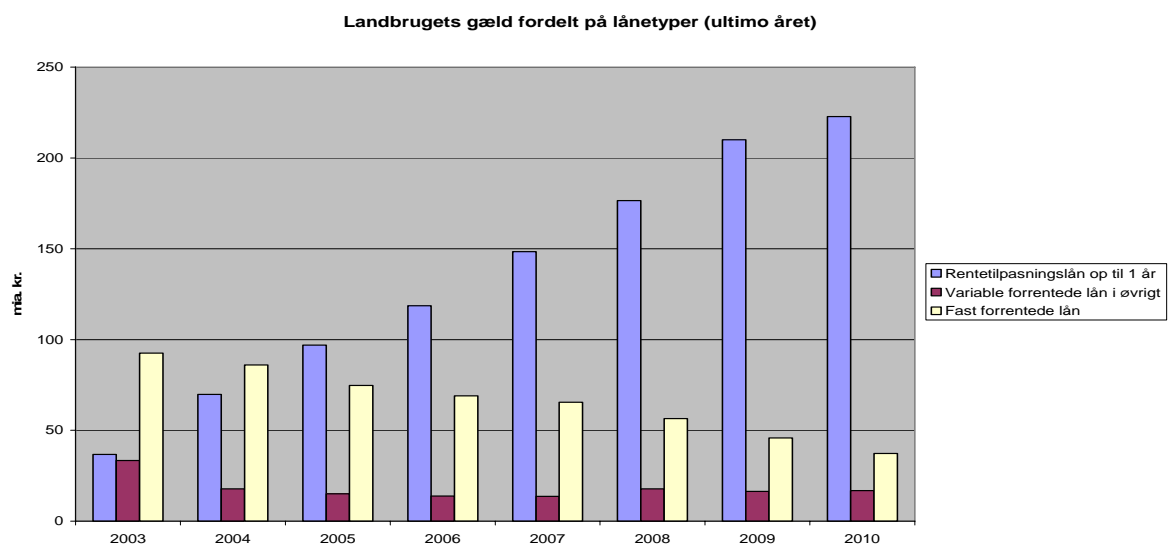
”Forskellen for landmændene ved at optage rentetilpasningslån i euro og danske kroner er blevet mindre end den var for et år siden. Det skyldes "euro"-urolighederne, som har styrket den danske krone i forhold til euro. Landmændene foretrækker dog stadigvæk euro-lån, selvom besparelsen er svundet ind til 0,2 procent-point,” forklarer Realkreditforeningens direktør Karsten Beltoft.

I 2010 var der et betydeligt fald i nyudlånet. Landbruget optager fortsat nye lån, men slet ikke i samme omfang som i de tidligere år. I 2010 var nyudlånet blot på ca. 5 mia. kr., hvor det i årene 2007-2009 var på 20-25 mia. kr. årligt. Til gengæld fortsætter mange landmænd med at omlægge eksisterende fastforrentede lån til korte rentetilpasning lån. Mange landmænd vælger korte euro-lån, og en del vælger at afdække renterisikoen med renteswaps.

Tilvæksten i korte euro-lån steg med ca. 13 mia. kr. i 2010, og antallet af fastforrentede lån faldt til gengæld med ca. 9 mia. kr. Det viser, at flere landmænd har optaget rentetilpasningslån i euro med rente på 1,3 procent for at få en billigere ydelse på lånet i stedet for et fastforrentet lån på 4 eller 5 procent.

"Der er ingen tvivl om, at mange landmænd finder det attraktivt at få omlagt deres fastforrentede lån til korte rentetilpasningslån, fordi rentebyrde derved bliver mindre, og samtidig kan man via swaps opnå et billigere fastforrentet lån end ellers," forklarer Karsten Beltoft.

Figuren viser fordelingen af rentetilpasningslån, variable og fastforrentede lån i landbruget fra 2003 og frem til i dag.



Kilde: Nationalbanken

December auktioner de foregående år var denne 1-årige rente i danske kroner og euro

Tabel 1: F1-renten i danske kroner og euro ved december-auktionen

	F1 DKK	F1 Euro	Forskel
Dec. 2009	1,77	1,35	0,42
Dec. 2010	1,51	1,33	0,18

Anm.: Tallene kan variere en smule fra institut til institut

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:

Martin Kjeldsen-Kragh
Flemming Densø Nielsen

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft
kab@realkreditforeningen.dk
tlf. 33 70 11 11

www.realkreditforeningen.dk