

Der er håb for boligejere der har købt på toppen

Der kan godt være lys for enden af tunnelen, selv om man har købt bolig på toppen af markedet. En ny analyse fra Realkreditforeningen viser, at det under bestemte forudsætninger er muligt at sælge uden at stå tilbage med en restgæld. Men kravet er meget kontant.

At købe på toppen af boligmarkedet behøver ikke at være nogen katastrofe. Stavnsbinding, dystre fremtidsudsigter og økonomisk ufrihed forbindes ellers ofte med at have skrevet under på slutsedlen på et tidspunkt, der bagefter viste sig at være den absolutte top på priskurven.

Men håbløs behøver situationen ikke nødvendigvis at være for boligejere, der har købt dyrt. Der er dog en meget klar forudsætning.

Realkreditforeningen har i samarbejde med Nordea set på situationen for boligejere, der købte på toppen. Beregningerne bygger på, hvornår priserne på et gennemsnitligt hus på 140 kvm toppede i forskellige landsdele, hvorefter udviklingen i priser og finansiering følges for disse boliger.

Analysen beskriver dermed situationen for de værst ramte boligejere. Boligejere som købte lige før eller efter toppen er bedre stillede.

Det antages at den enkelte boligejer selv stillede med 5 pct. af købesummen i udbetaling, optager 80 pct. i realkreditbelåning med den toneangivende obligation med fast rente og afdrag, samt 15 pct. restfinansiering i banken med variabel rente og afdrag.

Afdrag betyder (næsten) alt

Som landsgennemsnit vil den boligejer, der købte hus i 2. kvartal af 2007, i dag kunne sælge til en pris, der er 13 pct. lavere end hvad huset blev købt for. Så stort et beløb behøver boligejerne dog ikke at skulle aflevere ved et salg. Boligejere kompenserer for prisfald, hvis de løbende afdrager på realkredit- og bankgæld, så de selv optjener friværdi i boligen.

Under netop den forudsætning, at boligejeren har afdraget på sin realkredit- og bankgæld siden huskøbet, vil restgælden "kun" overstige købsprisen med 11 pct.¹

Sådan er billedet på landsplan, og jo længere "landsgennemsnitsboligejeren" afdrager på sine lån, jo tættere vil vedkommende komme på at kunne gennemføre et salg uden formuetab. Den ovennævnte boligejer vil med uændrede nominelle priser i 2014 kunne sælge sit hus uden at have taget penge op af lommen, selv hvis boligen er købt på toppen af boligmarkedet i foråret 2007. Men kravet er meget kontant: Der skal falde afdrag på lånene i huset. Så kan boligejeren sælge uden at have gæld med fra handelen i 2014.

Beltoft: Afdrag på boliglånet giver håb for boligejere, der købte på toppen

"I lyset af den megen debat om udbredelse af afdragsfrie lån og fordelene ved denne lånetype, er det vigtigt også at gøre opmærksom på fordelene ved at afdrage. Har du afdraget i 5-6 år det kan være det, der afgør om du er stavnsbundet eller ej", siger Karsten Beltoft direktør i Realkreditforeningen.

"Allerede i 2014 vil hele landet som gennemsnit have boligejere, der igen får friværdi i deres bolig, selvom de købte deres bolig på det værst tænkelige tidspunkt rent prismæssigt. Vi hører ofte historier om, at boligejerne er stavnsbundet til deres hus, hvis de købte, da priserne toppede. Afdragene betyder, at selv ved uændrede huspriser i fremtiden, kan boligejerne forvente, at de stille og roligt får gælden reduceret, så de igen får handlefrihed til at sælge, og evt. får penge med på lommen", siger Karsten Beltoft.

"I nogle områder kan man allerede nu sælge huset, og opleve at man ikke skal have penge op af lommen, da afdragene har fået bugt med en pæn del af prisfaldet. I hovedstaden vil afdragene få bugt med prisfaldet i 2016, mens der for det øvrige Sjælland går nogle flere år. Afdrag kan betale sig, og det gør, at man er mindre bundet af den gæld, som der er i boligen, hvis man lige pludselig står i en situation, hvor man gerne vil sælge huset", siger Karsten Beltoft.

¹ I beregningen er også analyseret, hvad der var den toneangivende obligation i det pågældende kvartal, hvor priserne toppede i forskellige landsdele. I nogle perioder var kursen nede på 95, hvor kurstabet er 5 pct. Afdragene vil dog som hovedregel udgøre 2-3 pct. af gælden årligt, men kurstabet på restgælden har modsvaret en del af afdragene til at begynde med.

Kolossale gældsforskelle for boligejere der købte på toppen

Danmark er gennemskåret af skarpe skel, når man ser på, hvordan boligejere, der købte på toppen, ville stå sig ved at sælge i dag. På dele af Sjælland ville tabet løbe op i næsten en halv million kroner. I Århus ville hussælgere komme ud af samme handel med penge på lommen.

Danmark er måske nok et lille land. Men afstandene kan på visse områder være kolossalt store. For boligejere, der skrev under på slutsedlen, da boligmarkedet toppede i deres lokale område, er der gældsmæssigt en verden til forskel på, om huset ligger i den ene eller den anden del af landet.

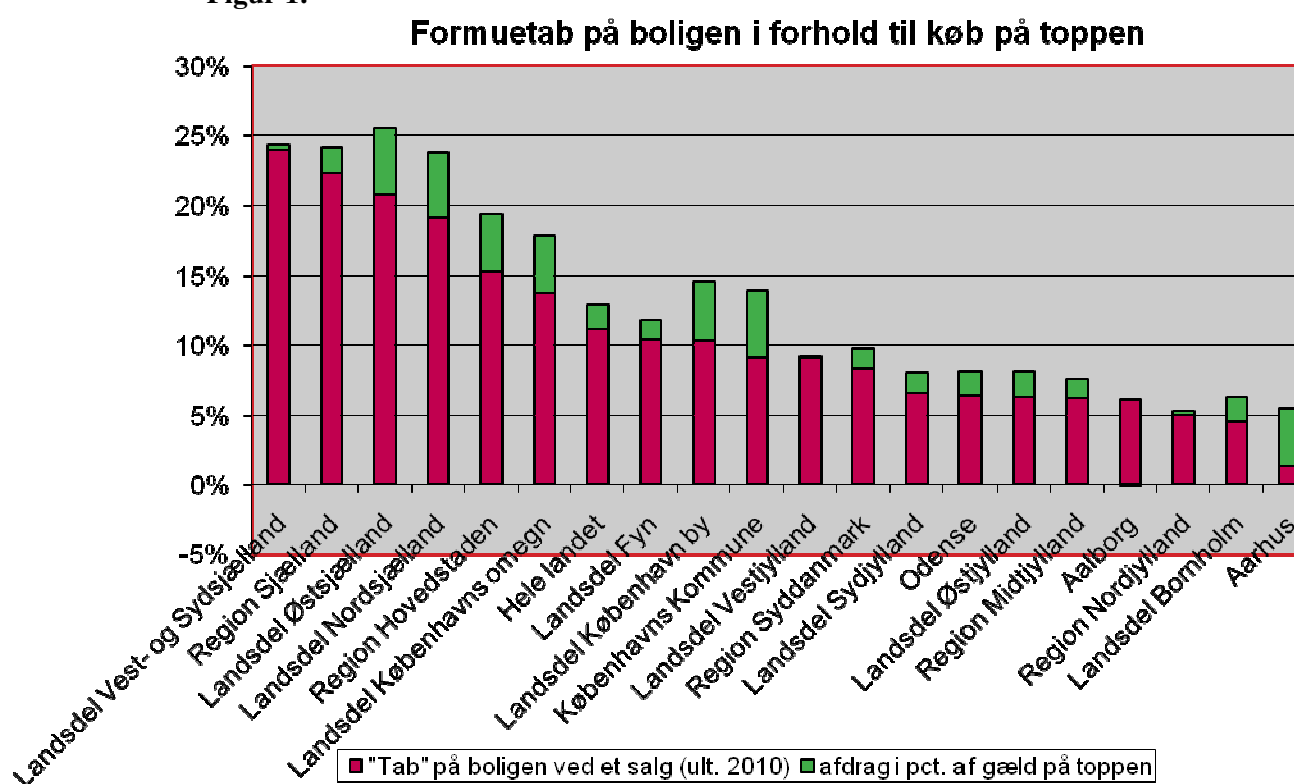
Det viser nye beregninger, som Realkreditforeningen i samarbejde med Nordea har foretaget. Beregningerne afdækker, hvordan boligejere i forskellige regioner i Danmark ville stå formuemæssigt ved et salg i dag. Boligejerne har det til fælles, at de købte deres hus på toppen, og at priserne i dag er lavere, end da de købte.

Figur 1 viser "formuetabet" rangordnet efter område med det største nettoformuetab (rød), når man fratrækker afdraget (grøn). Vest- og Sydsjælland og andre områder på Sjælland er hårdest ramt med et formuetab på over 20 pct. Dog har Østsjælland og Nordsjælland afdraget små 5 pct. af gælden. Nogle områder har afdraget minimalt på gælden. Dette skyldes enten, at de har afdraget i ganske få år, eller at kurserne, da man optog lånet, var nede på kurs 95, hvor man så har et kurstab på 5 procentpoint i løbet af kort tid, idet renten siden da er faldet, og kursen i dag er 100.

Den **røde** søjle plus den **grønne** søjle viser, hvor stor forskellen er på købsprisen på toppen og den forventede salgspris ved udgangen af 2010 i procent af den oprindelige købspris. I grafen kan man se, at priserne er mellem ca. 26 pct. og 5 pct. lavere end den pris, som husejerne købte boligen til på toppen. Den røde søjle viser "tabet" på boligen eller populært sagt, hvor mange penge, sælger skal have op af lommen ved et evt. salg. Den grønne søjle viser, hvor meget restgælden er reduceret ved, at der er afdraget løbende.

Afdragseffekten er overraskende lille i Vest- og Sydsjælland, Vestjylland og Aalborg, som skyldes, at optagelseskursen for realkreditlånet var omkring kurs 95/96, da priserne toppede i området, og nu står gælden til kurs 100. Det betyder, at det løbende afdrag ikke vil kunne indhente kurstabet 2-3 år efter, når lånet indfries ved udgangen af 2010. Hvis man fremskriver afdragene, vil afdragseffekten naturligvis blive mere og mere tydelig over tid.

Figur 1:



Anm.: De 5 pct. i udbetaling er ikke med i figuren, dvs. er den røde søjle under 5 pct. skal man ikke have penge op af lommen, når man sælger huset. Hvis man ikke skal realisere boligens værdi ultimo 2010, og derved ikke skulle indfri lånet, vil afdragseffekten blive større år for år. Efterhånden vil afdragseffekten overskygge kurseffekten, da man i gennemsnit afdrager 2-3 pct. på realkreditgælden det første år. Nordjylland har stort set ingen afdrag endnu, da priserne toppede i 2. kv. 2010.

I Jylland vil husejerne derimod indkassere et formuetab på under 10 pct. af anskaffelsessummen (rød og grøn søjle lagt sammen). Her er det interessant at se, at når husejerne har afdraget på gælden (grøn søjle), vil "tabet" være lidt mindre, nemlig mellem 6 til 9 pct. i de fleste områder i Jylland. Det svarer til, at jyderne, som købte på toppen, med fortsat løbende afdrag og uforandrede huspriser snart vil kunne komme videre uden at tage penge op af lommen, da de "blot" vil miste de 5 pct., som de stillede med i udbetaling. Den absolutte solstrålehistorie er Århus, hvor husejerne i dag vil realisere et "tab" på 1,2 pct. af den oprindelige værdi, svarende til ca. 30.000 kr. Husejeren skal dog

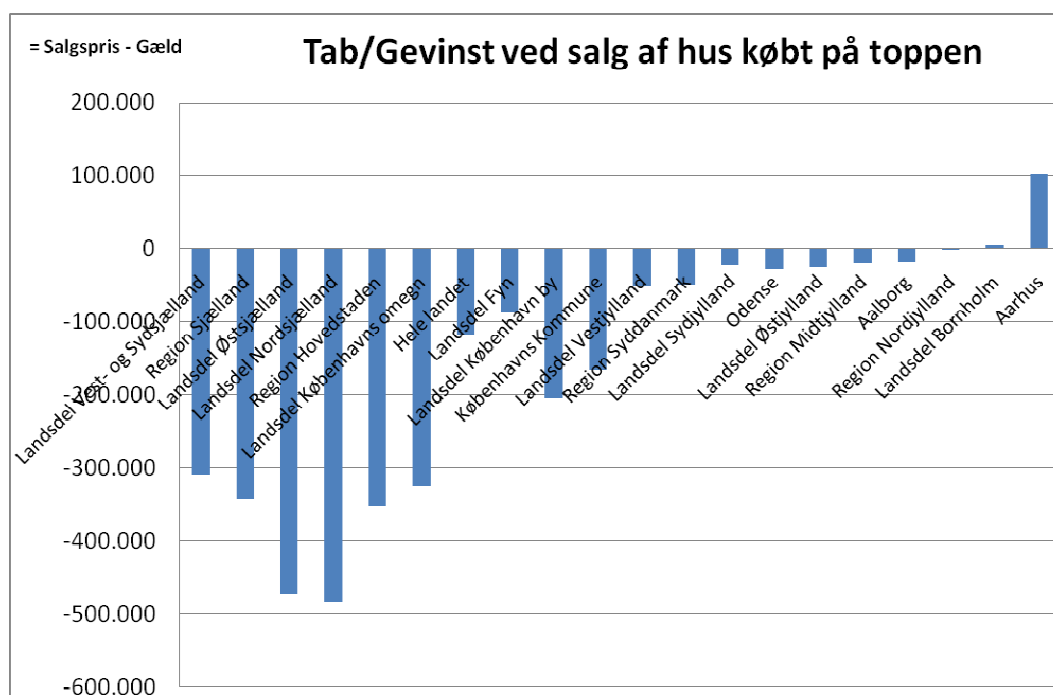
ikke have penge op af lommen, da vedkommende vil modtage 3,8 pct. af udbetalingen eller ca. 100.000 kr., som i givet fald vil kunne finansiere handelsomkostninger i forbindelse med salget.

Formue og gæld ved et salg

De enkelte husejere har stillet med 5 pct. i udbetaling, hvor husejerne i Århus får ca. 4 procentpoint af dem igen ved et salg her og nu.

Figur 2 viser i kroner og øre, hvad salgsprisen vil være i forhold til den restgæld, som er i det enkelte hus.

Figur 2



Anm.: Rangordnet som i figur 2, dvs. efter hvor stort relativt prisfald efter toppen. Figuren skal forstås, som "hvor mange penge skal man have op af lommen ved et salg". Afdragene på gælden er fratrukket.

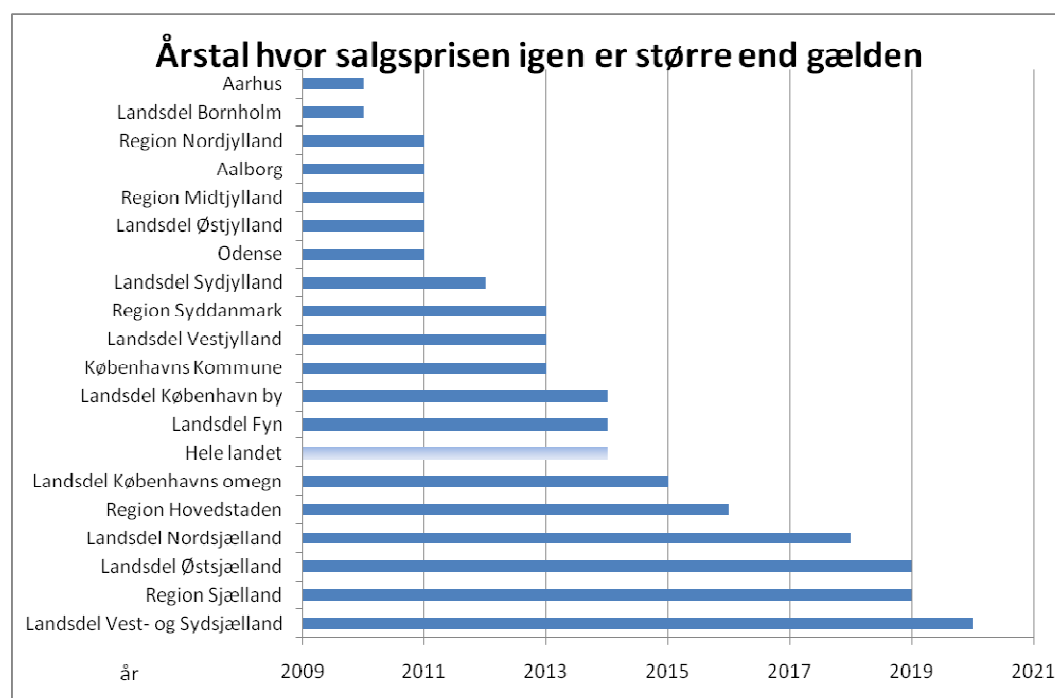
Boligejere i Århus vil stå med ca. 100.000 kr. i hånden, når de har solgt boligen. Boligejere i Nordsjælland og i Østsjælland kan omvendt forvente at stå med en gæld på ca. 500.000 kr. efter salget.

Fremskrivning

I de jyske områder nærmer man sig en situation, hvor de der købte på toppen, kan komme gældfrit ud af deres bolig – hvis de måtte ønske det.

Figur 3 er en fremskrivning af, hvordan realkreditgælden og bankgælden løbende vil blive nedbragt i forskellige dele af Danmark, hvis man antager, at der løbende afdrages på realkredit- og bankgæld, og at huspriserne låses fast på ultimo 2010-niveau. Fremskrivningen viser, hvornår boligejerne i de forskellige områder kan forvente, at prisen ved et salg overstiger restgælden og udbetalingen på huset.

Figur 3



Anm.: I fremskrivningerne forventes, at renter på bankfinansieringen svarer til 2010. Derudover fortsætter realkreditlånet uforandret og huspriserne vil også være uforandrede.

I 2011 kan Nordjylland, Aalborg, Midtjylland, Østjylland og Odense forvente, at de vil få penge ud af et salg af boligen, da afdragene vil formindske gælden. I hele landet som gennemsnit vil boligejere der købte på toppen kunne forvente, at deres gæld bliver mindre end boligens salgsværdi i 2014, hvis de løbende har afdraget på gælden.

Konklusionen er, at selv med uforandrede huspriser vil mange jyske boligejere i 2011 kunne sælge huset, og få et lille beløb med ved salget. I de sjællandske områder skal man frem til 2020-2021 før, at afdragene svarer til prisfaldene siden pristoppen, sådan at boligejerne atter vil have friværdisværdi.

Beltoft: Sjællændere er mere stavnsbundne end fynboer og jyder

"Vi må konstatere, at boligejere, der købte på det værst tænkelige tidspunkt rent prismæssigt, stadigvæk har tabt på formuen, hvor tabet er helt op til 25 pct. på Sjælland og ned til 5 pct. i Jylland, og kun 1 pct. i Århus. Men der er lys forude for boligejere, der afdrager på bank- og realkreditlånet. Specielt vest for Storebælt vil de fleste inden for få år kunne forvente en friværdisværdi ved et salg, hvis de har afdraget. Øst for Storebælt er formuetabet noget større, og hvis huspriserne ikke stiger, vil det skønsmæssigt tage 5 til 10 år før, at friværdisværdien er positiv igen", siger Karsten Beltoft.

"Sådan som boligmarkedet er lige nu, hvor der ikke er mange, der tror på store stigninger eller store fald i fremtiden, er det bedste råd for at få positiv formue ud af boligen, faktisk at man afdrager på gælden, da det i dag afgør om købere på toppen vil få friværdisværdi med sig eller ej", siger Karsten Beltoft.

"Tommelfingerreglen er, at man afdrager ca. 2-3 pct. årligt på et 30-årigt realkreditlån, og hvis man blot afdrager i 5 år, vil man have afdraget mindst 10 pct. af gælden. Lidt efter lidt får man mere råderum ved, at man får nedbragt bolig-gælden. En løsning kan også være, som en del husejere gør, at vælge afdragsfrihed på realkreditgælden i de første 10 år for i stedet at få fjernet den lidt dyrere bankgæld. Konklusionen er, at det giver handlefrihed, hvis man nedbringer den ene type gæld eller begge gældsposter", siger Karsten Beltoft.

"Fremskrivninger viser, at boligmarkedet er knækket over, da man i Jylland og på Fyn snart vil få positiv boligformue, pga. et lavere prisfald. Formuetabet er her beskedent med ca. 50.000 kr. i Jylland, hvor sjællændere i gennemsnit kan have en negativ formue på 500.000 kr., som de har sværere ved at komme videre med end jydernes noget beskedne tab," konkluderer Karsten Beltoft.

Han, hun og boligen

Der ER forskel på kvinder og mænd - (i hvert fald) også som boligejere.

En EU-dom har for nyligt overraskende fastslået at der ikke er forskel på mænd og kvinder. Det skete i forbindelse med vurderingen af, om der er sagligt grundlag for at gøre forskel på mænd og kvinder i forsikringsmæssig sammenhæng.

Til gengæld viser Realkreditforeningens undersøgelse af danske boligejeres syn på en række realkreditspørgsmål, at denne nyfundne samstemmighed ikke helt gør sig gældende, når mænd og kvinder er boligejere.

I undersøgelsen er den helt eller delvist ansvarlige for husstandens økonomi blevet spurgt. 554 har svaret – heraf 248 mænd og 306 kvinder. Den konkrete ansvarsfordeling kender vi naturligvis ikke.

Mænd og kvinder forholder sig i undersøgelsen til en række aspekter knyttet til deres bolig. Det gælder vidensniveau om boligøkonomien og finansieringen, hvordan valg af lån og lånets anvendelse begrundes, og hvordan der prioriteres og planlægges.

Viden om boligens finansiering

Kvinder ved lidt mindre om finansieringen og økonomien i familiens bolig end mænd.

Det ses ved at flere kvinder (7 pct.) end mænd (1 pct.) svarer, at de ikke ved om de har afdragsfrie lån, variabelt forrentede lån (hhv. 2 og 6 pct.) eller om huset indgår i deres pensionsopsparring (hhv. 2 og 6 pct.). Flere kvinder end mænd (hhv. 25 og 12 pct.) svarer, at de ikke kender (eller vil oplyse) den samlede husstandsindkomst. Det er ikke afdekket hvad dette skyldes, men kvinder er formentlig lidt mindre økonomisk fokuserede end mændene er. Det understøttes i et vist omfang af svarene nedenfor om energiforbedringer.

Valg af lån

Ligeledes motiveres kvinder og mænd på forskellig måde, når de har skullet vælge låntype.

Mændene vælger *afdragsfrihed* lidt oftere end kvinderne (hhv. 32 og 28 pct.), men er tilsyneladende mindre økonomisk pressede end kvinderne, for flere kvinder end mænd (hhv. 24 og 15 pct.) begrundet valg af afdragsfrihed med, at deres økonomi ellers ikke ville hænge sammen. Det kan selvfølgelig også skyldes, at kvinderne er mere ærlige og mindre ærekære i deres besvarelse af dette spørgsmål.

Omvendt begrundet lidt flere kvinder end mænd (hhv. 29 og 25 pct.) afdragsfrihed med, at de har brug for frie midler til forbedring af boligen. Det kunne måske skyldes, at kvinderne prioriterer boligens komfort mere end mændene, hvilket understøttes af at kvinderne er mindre fokuserede på opsparingen i boligen.

Flere kvinder end mænd (hhv. 13 og 8 pct.) begrundet valg af afdragsfri lån med behov for frie midler i forbindelse med orlov, familieforøgelse, pensionering o. lign. Det kan antages at især orlov og familieforøgelse motiverer kvinderne, eftersom undersøgelsen afdækker at kvinder i mindre grad end mænd ser boligen som en del af pensionsopsparingen, sådan at det næppe er hensynet til pensionen, der begrundet besvarelsen på dette spørgsmål.

Mænd og kvinder vælger heller ikke *variabelt forrentede lån* af de samme årsager, selvom de vælger dem i næsten samme omfang (hhv. 33 og 34 pct.).

Kvinderne begrundet deres valg med udsigt til faldende renter i højere grad end mændene gør det (hhv. 27 og 23 pct.). Mændene går i højere grad efter en lavere månedlig ydelse end kvinderne (hhv. 29 og 23 pct.), der til gengæld i mindre grad end mændene (hhv. 22 og 25 pct.) lod sig overtale af en rådgiver til at tage et variabelt forrentet lån. Hverken mænd eller kvinder (hhv. 7 og 9 pct.) tager i særlig høj grad variabelt forrentede lån fordi økonomien ellers ikke ville hænge sammen. Her kan altså konkluderes, at afdragsfrihed af begge køn i højere grad end variabelt (p.t. lavt) forrentede lån anses som en økonomisk livline.

Mænd tænker opsparing og pension i forbindelse med boligen

Mænd ser i højere grad end kvinder (hhv. 74 og 66 pct.) huset som en del af pensionsopsparingen. Ligeledes er mænd i højere grad end kvinder (hhv. 44 og 35 pct.) opsat på, at realkreditlånene er betalt, når de skal pensioneres.

Der ses i andre opgørelser og undersøgelser generelt en mindre pensionsopsparing hos den kvindelige end den mandlige del af befolkningen. Det begrundes typisk med, at kvinder er lavere lønnet end mænd, og at der dermed er en relativt mindre indtægt at

beregne pensionsbidrag af. Dertil er der ikke altid knyttet pensionsordninger til de typiske kvindejobs.

Fundet i Realkreditforeningens undersøgelse knytter imidlertid an til hvor meget man tænker på pensionsopsparringsstrategier i forhold til et aktiv, som man ejer og kan vælge at disponere over på forskellig vis. Heraf fremgår at kvinder ganske enkelt er mindre fokuserede på mulighederne for pensionsopsparring end mændene er.

Mænd tænker økonomien ind i energiforbedringer

Mænd forholder sig mere positivt end kvinder til at investere i energibesparende foranstaltninger i boligen (hhv. 41 og 24 pct.).

Mænd er således også mindre negative (svarede nej) over for tanken end kvinderne, der er temmelig afvisende (hhv. 41 og 65 pct.). Det der især kan motivere mændene til at overveje energibesparende foranstaltninger er udsigten til at investeringen er tjent hjem på 3 år. Dette lokker også kvinderne, men ikke i nær så høj grad (hhv. 40 og 29 pct.). Kvinderne motiveres næsten lige så meget af, at forbedringen gavner miljøet, hvilket mændene til gengæld ikke er så optagede af (hhv. 25 og 20 pct.). Man fornemmer de bløde værdier mod de hårde her.

I undersøgelsen har det ikke været muligt at vælge mere end en svarmulighed, og det kan derfor ikke konkluderes, at det ene hensyn udelukker det andet. Kun at perspektiverne er forskellige set med henholdsvis mande- og kvindeøjne.

Konklusion

Der foreligger heldigvis ikke nogen modgående EU-dom på realkreditområdet, og derfor konkluderer vi med god samvittighed, at der er forskel på mænd og kvinder som boligejere. Hvorfor er der så disse forskelle.

Det kan være forskelle i livssituation og indkomstforhold, som undersøgelsen ikke afdækker. Skolegang og uddannelsesniveau kan have betydning. Undersøgelsens kvinder havde samlet længere skolegang end mændene, og på den efterfølgende uddannelse er der ikke markante forskelle, der kan begrunde, at kvinderne skulle have mindre indsigt end mændene i boligens muligheder. Men der er altså forskel kønnene imellem.

Faktisk så store forskelle i kønnenes økonomiske fokus, at det bør afspejle sig i den måde hvorpå den finansielle sektor rådgiver sine kvindelige henholdsvis mandlige kunder og låntagere.

Kvinderne kan (og bør) i højere grad bevidstgøres om, at de bor i et opsparingsobjekt som de kan inddrage i deres pensionsplanlægning og økonomiske strategi. Samt at de kan spare op og være miljøbevidste på samme tid.

Boligmarkedet vokser når priserne stiger

Det hævdes ofte, at skattestop, nye låneformer og lav rente har presset boligpriserne for meget i vejret. Bag påstanden ligger en antagelse om, at bestanden af boliger er nogenlunde konstant. Men da boligpriserne i Danmark steg kraftigt frem mod 2006-7, blev der bygget mange nye boliger. De forbedrede finansierings- og skattevilkår er også blevet omsat til flere boliger.

Det er en udbredt vurdering, at boligpriserne er for høje, og at skattestop og nye låneformer har en del af skylden. Men analysen er baseret på en antagelse om, at bestanden af boliger er nogenlunde konstant over tid. Når efterspørgsel efter boliger så stiger – f.eks. på grund af skattelettelser eller nye lånetyper – bliver der knaphed på boliger, og priserne stiger derfor også. Dette presser de købere ud af markedet, der ikke kan være med, så kun de bedst stillede kan etablere sig.

Men det er kun halvdelen af historien om, hvordan boligmarkedet reagerer, når priserne stiger. De højere boligpriser betyder, at det bedre kan betale sig at bygge, og det er netop det, der sker.

De seneste 5-10 års udvikling i Danmark er et eksempel på denne udvikling. En række ændringer som fx skattestoppet, nye låneformer, lav rente og en højkonjunktur førte hver især til øget efterspørgsel. Effekterne spillede sammen og skabte endnu en stimulans i form af forventninger om yderligere prisstigninger.

Priserne steg hurtigt, men byggeaktiviteten fulgte med op, jf. figuren. Hvert eneste år frem til 2006 blev der iværksat stadig mere nybyggeri. Fra 2000 til 2010 er der bygget 200.000 nye boliger af private bygherrer alene.

Nybyggeriet tog dog naturligvis tid og kunne i begyndelsen ikke følge med den hurtigt voksende efterspørgsel.

Da priserne toppede, var der sat en mængde byggeri i gang, som først blev færdiggjort senere og medførte yderligere nedadgående pres på priserne. Sidenhen stødte finanskrisen til, og den samlede effekt blev et meget markant fald.

Da markedet vendte, var bygherrerne hurtige til at indse, at behovet for boliger var mere end dækket på kort sigt, og at der ikke var behov for at sætte mere i gang. Det private boligbyggeri faldt til det laveste niveau i mindst 30 år.

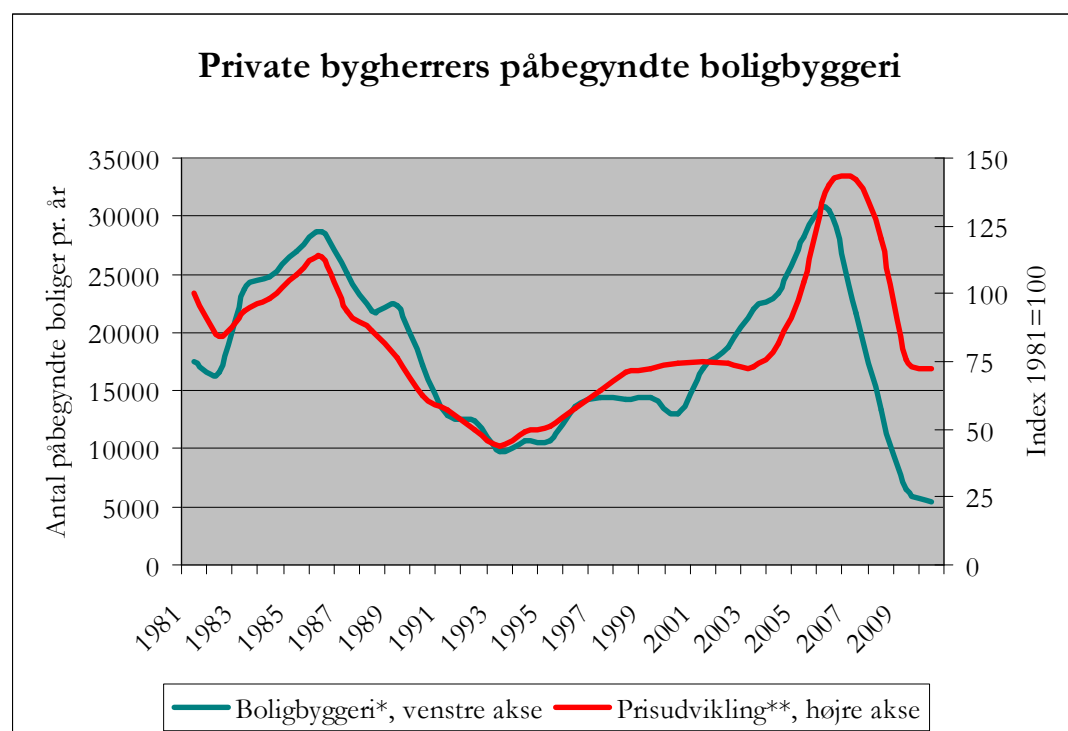
Udviklingen i Danmark i det seneste årti er således et eksempel på, at udbuddet tilpasser sig efterspørgslen boligmarkedet – bare ikke hurtigt nok, hvis ændringerne er for stærke og sker for hurtigt. Men retningen er ikke til at tage fejl af: Når priserne stiger, stiger boligbyggeriet, hvilket øger udbuddet, så de indtrufne prisstigninger reduceres. Principielt set fortsætter processen indtil det ikke længere kan betale sig at fortsætte med at bygge mere. Kun den del af prisstigningen, der skyldes knaphed på grunde med en bestemt, attraktiv beliggenhed, kan ikke neutraliseres på denne måde.

Som for alle mulige andre goder fører øget efterspørgsel altså til øget udbud. For boliger sker det med forsinkelse, men sammenhængen er pålidelig og stabil, jf. figuren.

Filmen kan ikke spilles baglæns

Priseffekten af en efterspørgselsstigning, der sker fx i kraft af de nye låneformer, er således ikke den samme i dag, som den var i begyndelsen. I mellemtiden er den i et vist omfang blevet neutraliseret ved en forøgelse af boligmassen, som netop skyldes efterspørgselsstigningen. En forestilling om, at priserne skal bringes ned på et "naturligt niveau" ved at man ruller liberaliseringerne tilbage, er derfor en misforståelse.

"Der kan siges meget kritisk om udviklingen på boligmarkedet de sidste ti år, men udviklingen er ikke en film, der kan spilles baglæns. En forestilling om, at vi skal tilbage til en naturtilstand, der herskede for ti år siden kan føre til farlige fejltagelser, der skaber stilstand eller tilbagegang på boligmarkedet i en lang årrække," siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.



* Private bygherrer, herunder andelsboligforeninger

** Parcel- og rækkehuse, realpris, trendkorrigeret

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:

Flemming Dengsø Nielsen

Trineke Borch Jacobsen

Martin Kjeldsen-Kragh

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft

kab@realkreditforeningen.dk

tlf. 33 70 11 11

www.realkreditforeningen.dk