

Risiko for brud i fødekæden på boligmarkedet

Mere end 25 pct. af ejerlejlighederne på Sjælland kan kun sælges med tab. Konsekvenserne er alvorlige. Risikoen er, at ejerne stavnsbindes, og at fødekæden på boligmarkedet brydes.

Man hører sommetider udtrykket ”Fødekæden på boligmarkedet”. Udtrykket hentyder til, at man kommer ind på boligmarkedet ved et køb af en lejlighed og senere går videre i fødekæden ved at sælge lejligheden og købe et parcelhus. Hvis man er tvunget til at blive i ejerlejligheden, fordi man ikke har råd til at sælge, bliver der brud på fødekæden.

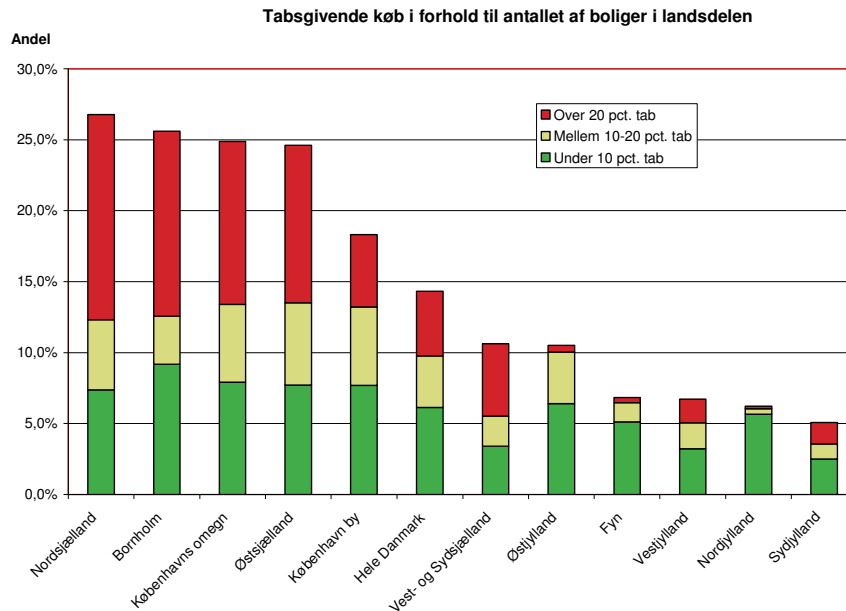
En ny analyse viser, at over 25 pct. af lejlighederne i store dele af Sjælland kun kan sælges med et betydeligt tab. Derfor er der risiko for, at en stor del af fødekæden kommer til at mangle i de kommende år.

Udregningerne er foretaget ved hjælp af Nordeas beregninger for tabsgivende køb, der viser, at ca. 54.000 ejerlejligheder er købt til en pris, der er højere end den vil kunne sælges til i dag.¹ Beregningerne bygger på salgs- og handelspriser fra Boligmarkedsstatistikken for 2. kvartal 2011. De tabsgivende køb er sammenholdt med boligbestanden for at kunne analysere, hvor meget af et lokalt boligmarked, der er ”ramt” af tabsgivende køb.

I **figur 1** ser man fordelingen af de tabsgivende køb i forhold til, hvor mange boliger, der er i de forskellige landsdele. Helt op til hvert fjerde køb af ejerlejlighed, i store dele af Sjælland (og Bornholm), er et tabsgivende køb, hvor de tabsgivende ejerlejligheder kun udgør højst 10 pct. af boligbestanden i Jylland og helt ned til 5 pct. i Sydjylland.

¹ Friværdierne bliver ikke undersøgt i denne undersøgelse, da man ikke har boliggedlen med i analysen.

Figur 1:

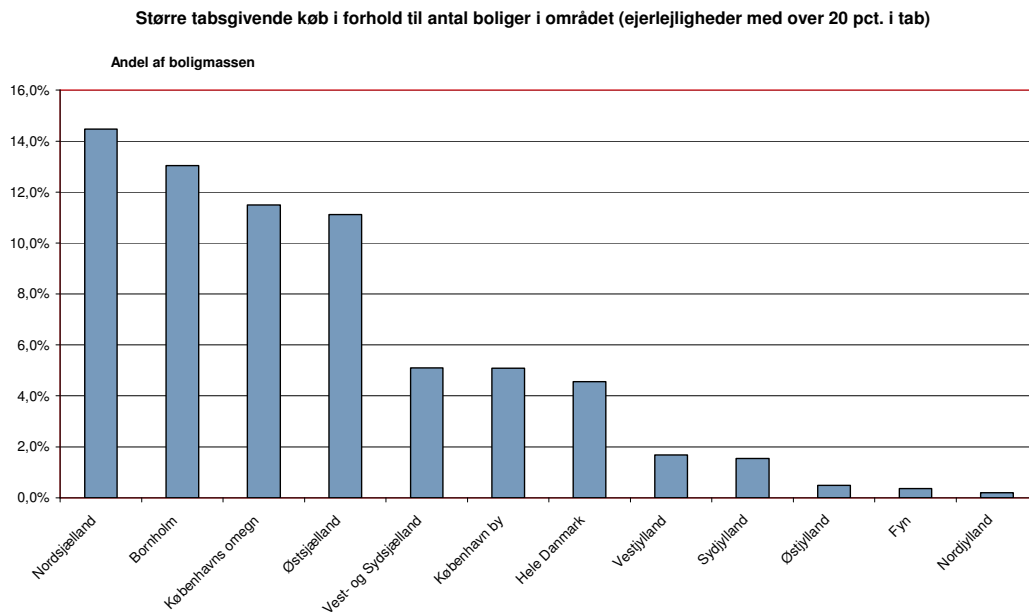


Op til 25 pct. af lejlighederne på Sjælland er tabsgivende køb. Østsjælland og Nordsjælland har også en høj andel af tabsgivende køb, men de største markeder for lejligheder er fortsat i København. Det skal bemærkes, at situationen i Københavns by og Københavns omegn ser knapt så dramatisk ud, som det ville have gjort for 2 år siden, hvor priserne steg specielt i København.

De store tab er stort set udelukkende et sjællandsk fænomen. **Figur 2** viser større tabsgivende køb (over 20 pct.), som er opdelt i forhold til boligbestanden i området. Her ser man, at lejligheder i Nordsjælland er over 14 pct. af bestanden med et stort tabsgivende køb. Derefter følger andre sjællandske regioner, hvor over 10 pct. af lejlighederne er med store tabsgivende køb.

Figur 2 viser, at såfremt boligejerne ikke har friværdi i boligen ved købet eller anden formue kan det være svært at komme videre med et parcelhuskøb. Derved bliver den naturlige fødekæde på boligmarkedet ramt.

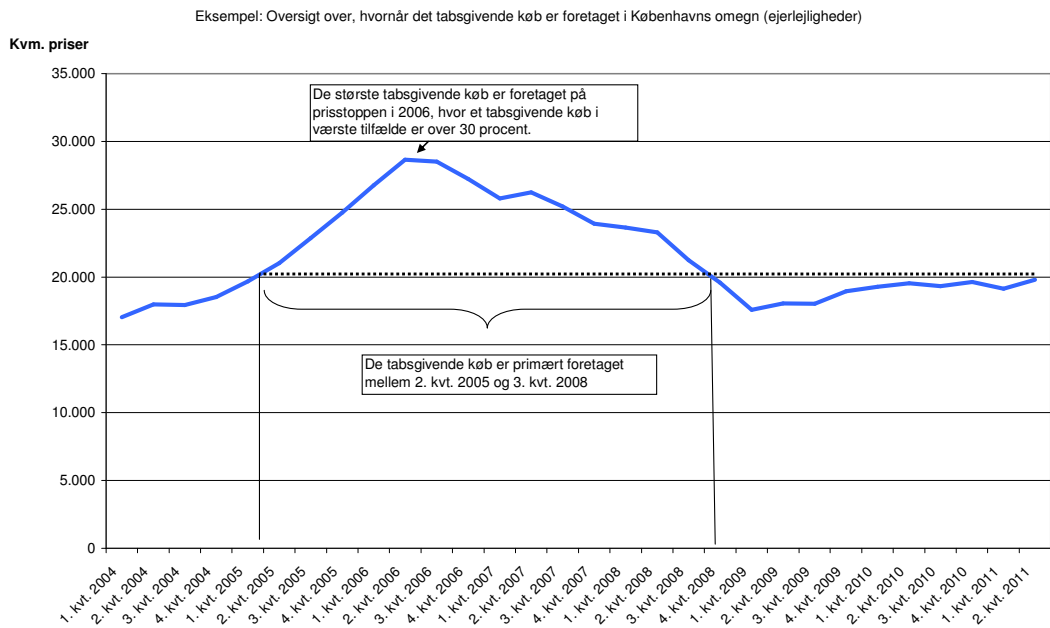
Figur 2:



Figur 3 viser prisudviklingen i Københavns omegn for ejerlejligheder til illustration af, hvornår de tabsgivende køb er foretaget. Priserne steg i Københavns omegn fra 17.000 kr. pr. kvadratmeter i 2004 til op mod 28.000 kr. i 2006, da priserne toppede, og nu er prisen ca. 20.000 kr. pr. kvadratmeter.

I Københavns omegn er de tabsgivende køb primært foretaget mellem 2. kvartal 2005 og 3. kvartal 2008. Essensen af figuren er, at de tabsgivende køb ikke nødvendigvis er foretaget i 2009 eller 2010, hvor man faktisk vil have en lille gevinst med sig ved et salg. De tabsgivende køb kan primært henføres til køb af bolig før, under eller efter pristoppen i 2006. Skønsmæssigt ligger de fleste tabsgivende køb i perioden 2005 til 2008 for de fleste geografiske områder.

Figur 3:



Anm: Aggregeringsniveauet for tabsgivende køb er foretaget på kommuneniveau, som giver en vis spredning af de tabsgivende køb i forhold til denne figur

Beltoft: Problemer med fødekæden til parcelhusmarkedet er bekymrende.

"Fødekæden i form af ejere af lejligheder, som efter nogle år køber et parcelhus, er ikke så robust, som den var før boligpriserne begyndte at falde. Faktisk har over 25 pct. af ejere af lejligheder i store dele af Sjælland foretaget et tabsgivende køb," siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

"Det er bekymrende, at hver fjerde lejlighedsejer i store dele af Sjælland skal have penge op af lommen for at komme af med ejerlejligheden og købe et parcelhus. Det er knapt så bekymrende med de helt små tab, men et tab på 10 eller 20 pct. af købsprisen gør, at mange sidder i en fastlåst situation. Det kan være en af forklaringerne på, at der på boligmarkedet ikke bliver handlet det samme antal boliger, som før krisen," siger Karsten Beltoft.

"Der vil nok gå mange år inden priserne retter sig eller ejere af disse lejligheder på anden vis får skabt rum til at kunne købe et parcelhus. Vi skal nok forvente, at der går en del år før vi ser efterspørgsel efter parcel- eller rækkehuse fra denne gruppe, og det er bekymrende og vil hæmme boligmarkedet de kommende år," konkluderer Karsten Beltoft.

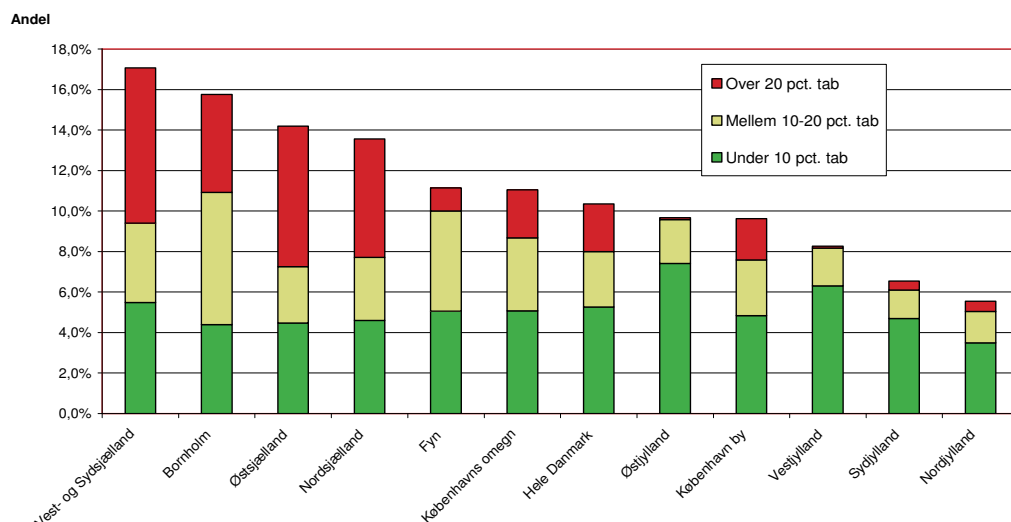
Mange boligejere på Sjælland er i en fastlåst situation

Over 10 pct. af parcelhusejerne i store dele af Sjælland sidder i en potentiel fastlåst situation, da de har købt til en højere pris end man forventer at kunne sælge boligen for, hvoraf 5 pct. af boligejerne sidder med et forventet tab på over 20 pct. af købsprisen. Analyseresultaterne viser, at udviklingen ser mest sort ud for parcelhusejere i Vest- og Sydsjælland efterfulgt af Bornholm og andre dele af Sjælland. Jylland og Fyn er ikke så hårdt ramt, da deres tabsgivende køb for en stor dels vedkommende er lave.

Udregningerne er foretaget ved hjælp af Nordeas beregninger for tabsgivende køb, der viser, at ca. 140.000 parcelhusejere har købt deres bolig til en pris, der er højere end den vil kunne sælges til i dag på baggrund af priserne i Boligmarkedsstatistikken for 2. kvartal 2011. De tabsgivende køb er sammenholdt med boligbestanden for at kunne analysere, hvor meget af et lokalt boligmarked, der er "ramt" af tabsgivende køb. Halvdelen af disse boligejere har et tab på under 10 pct., hvor selv mindre prisstigninger kan løse problemet. Det er ikke tilfældet for boligejere, som har tab på over 10 eller 20 pct. af købsprisen, som kan være låst fast i flere år, hvis de ikke løbende afdrager på gælden eller havde friværdi med sig, da de købte huset.

Figur 1 viser fordelingen af de tabsgivende køb i forhold til, hvor mange boliger, der er i de forskellige landsdele.

Figur 1: Andel af tabsgivende køb for parcelhuse i forhold til antallet af boliger i landsdelen

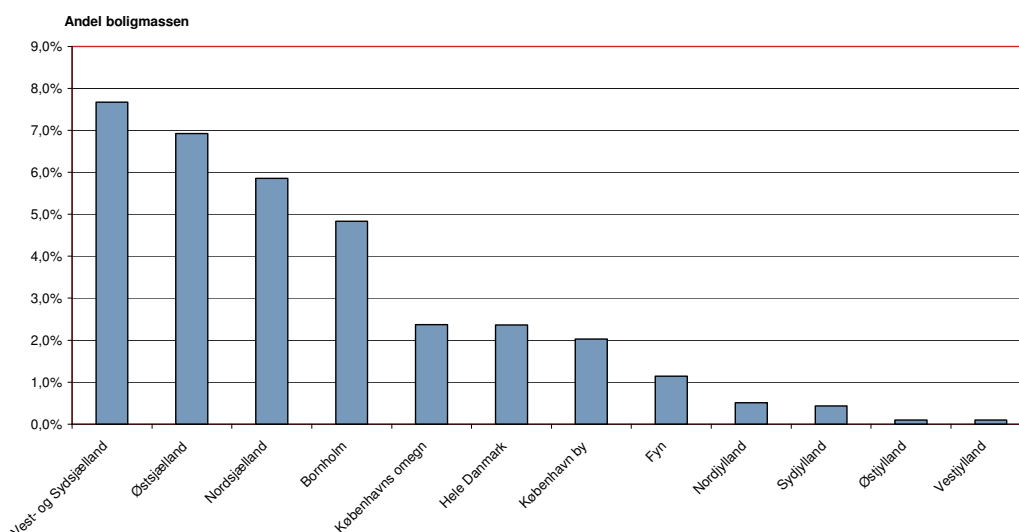


Over 16 pct. af boligejerne i Vest- og Sydsjælland har foretaget et tabsgivende køb. Ca. hver sjette husstand har dermed en lavere salgsværdi af huset end det de købte til. I Østsjælland og Nordsjælland har ca. 14 pct. af boligejerne et tabsgivende køb, hvor Bornholm med 16 pct. ligger i den høje ende. Det skal understreges, at situationen i Københavns by og Københavns omegn ser knapt så dramatisk ud, da huspriserne steg i 2009 og 2010, hvilket medfører færre tabsgivende køb i København.

Det skal bemærkes, at de helt store tab stort set udelukkende er et sjællandsk fænomen. **Figur 2** viser det relative antal store tabsgivende køb defineret som tab over 20 pct. set i forhold til boligmassen.

Figur 2

Større tabsgivende køb i forhold til antal boliger i området (parcelhuse med over 20 pct. i tab)



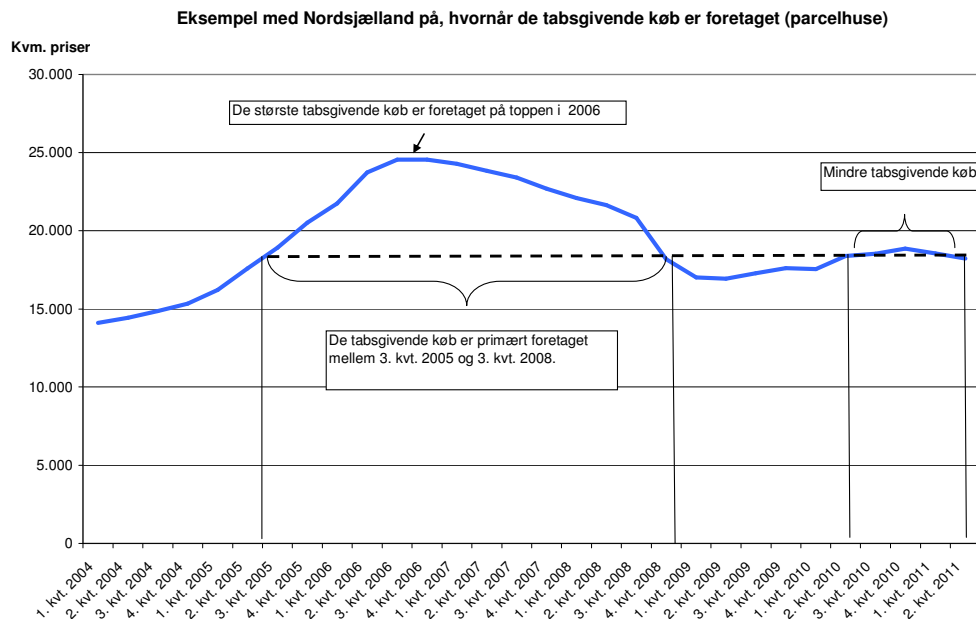
Tallene er kun relative, og boligpriserne i de store byer og mange steder på Sjælland er væsentlige højere end i resten af Danmark, derfor er et tabsgivende køb over 20 pct. på Sjælland, i kroner og øer, langt større end et tilsvarende tabsgivende køb i Jylland.

Dog er gældssiden ikke med i de tabsgivende køb, da man som husejer kan have friværdi i boligen, hvis man eksempelvis har lagt en stor udbetaling ved købet eventuelt fordi man tidligere har solgt en anden ejerlejlighed eller har arvet penge.

Figur 3 viser prisudviklingen i Nordsjælland for parcelhuse til illustration af, hvornår de tabsgivende køb er foretaget. Priserne steg i Nordsjælland fra 14.000 kr. pr. kvadratmeter i 2004 til op mod 24.500 kr. i 2006, da priserne toppede, og nu er prisen ca. 18.000 kr. pr. kvadratmeter.

I Nordsjælland er de tabsgivende køb primært foretaget mellem 3. kvartal 2005 og 3. kvartal 2008. Essensen af figuren er, at de tabsgivende køb ikke nødvendigvis er foretaget i 2009 eller 2010, hvor man faktisk vil få en lille gevinst med sig ved et salg. De tabsgivende køb kan primært henføres til køb af bolig før, under eller efter pristoppen i 2006. Skønsmæssigt ligger størstedelen af de tabsgivende køb i perioden 2005 til 2008 for de fleste geografiske områder.

Figur 3



Anm: Aggregeringsniveauet for tabsgivende køb er foretaget på kommuneniveau, som giver en vis spredning af de tabsgivende køb i forhold til figuren.

Beltoft: Overraskende mange boligejere på Sjælland sidder med for stor gæld til at kunne komme videre.

"Da boligpriserne begyndte at falde var konsekvensen, at boligmarkedet blev mere fastlåst. Specielt hvis man fokuserer på de store tabsgivende køb over 20 pct. af anskaffelsesprisen, sidder mange parcelhusejere i en fastlåst situation. Hvis man f.eks. bor i Vest- og Sydsjælland har cirka 8 pct. af boligejere i regionen et sådan tab. Såfremt man ikke havde penge med, da man købte huset, skal man have penge op af lommen, hvis boligen skal sælges. Det låser mange boligejere fast til deres bolig og hæmmer mobiliteten, da mange nødt vil stifte gæld ved et hussalg," siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

"Der er ikke udsigt til prisstigninger, der kan hjælpe de hårdest ramte boligejere. Hvis man vil ud af den låste situation, er der derfor ikke anden vej end selv at skabe sig råderum i økonomien, dvs. afdrage på gælden. Derved sikrer man sig, at der efter en årrække igen er balance mellem gæld og ejendomsværdi, så man kan komme videre uden at skulle have penge op af lommen," siger Karsten Beltoft.

Lavere renter er en dårlig nyhed for boligejerne

Normalt vil en lavere rente blive opfattet som et positivt skub til boligmarkedet, som øger efterspørgslen efter boliger, får priserne til at stige og flere til at låne til forbedringer af boligen.

Men sådan er det ikke længere, vurderer Karsten Beltoft, der er direktør i Realkreditforeningen. Han forudser, at effekten af et yderligere rentefald kan blive negativt for boligejerne.

"Vi oplever for øjeblikket, at boligmarkedet ikke længere reagerer på, at renten falder. Selv om flere spår lavere renter og den 1-årige realkreditrente måske endda kommer under 1 pct., giver det ikke ny energi til markedet. Baggrunden for, at renten falder, er nemlig usikkerhed og bekymring om fremtiden", forklarer Karsten Beltoft.

Ifølge Realkreditforeningens direktør afspejler de lave renter nemlig stor usikkerhed og nervøsitet hos investorerne. Investorerne søger mod sikre investeringer, specielt obligationer med en kort løbetid. Det presser obligationskurserne op og renten ned. Men investorerne er ikke de eneste, som er nervøse og usikre på fremtiden. Det er boligejerne også!

"I den nuværende situation vil yderligere rentefald faktisk være en dårlig nyhed for boligejerne. Selv om det lyder paradoksalt, ville det faktisk være bedre, hvis prognoserne forudså moderat stigende renter på baggrund af forventninger om positiv vækst og beskæftigelse i Danmark og resten af Europa. Budskaber, der øger optimismen blandt boligejere og boligkøbere, vil være en god nyhed, selv om det samtidig måtte blive ledsaget af moderate rentestigninger", vurderer Karsten Beltoft.

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:Karsten Beltoft
Flemming Densø Nielsen**Ansvarshavende redaktør:**Karsten Beltoft
kab@realkreditforeningen.dk
tlf. 33 70 11 11www.realkreditforeningen.dk