

## Tvangsauktioner klumper sammen i Danmark

*Tvangsauktioner rammer langt hårdere i nogle egne af landet end i andre. Det viser en analyse, som Realkreditforeningen har foretaget. Andre krisetegn på boligmarkedet klumper sig også sammen. Lolland-Falster, Syd- og Vestsjælland samt Nordvestjylland er de sorte pletter.*

Danmark regnes for et grønt land. Men ser man på fordelingen af tvangsauktioner, kommer der sorte pletter på landkortet. Lolland-Falster, Syd- og Vestsjælland samt Nordvestjylland har markant flere tvangsauktioner end resten af landet. Op til fire gange flere parcelhuse må i den hårdest ramte kommune sælges af skifteretten i forhold til gennemsnittet i Danmark.

Sådan er billedet i den analyse, som Realkreditforeningen har foretaget af fordelingen af de 2.390 tvangsauktioner over villaer, der i 2011 blev gennemført i Danmark.

På en helt suveræn førsteplads ligger Lolland Kommune. Her gik 0,89 pct. af kommunens villaer på tvangsauktion i 2011 mod et landsgennemsnit på 0,21 pct. Herefter er der et godt langt spring ned til Guldborgsund Kommune på andenpladsen. I Guldborgsund var tvangsauktionsandelen på 0,52 pct., skarpt forfulgt af Kalundborg Kommune på tredjepladsen med 0,49 pct.

Tvangsauktionerne er et alvorligt tegn på et kriseramt boligmarked, men der er også andre forhold, der kendetegner et trængt marked. Det drejer sig om lange salgstider og faldende boligpriser for de ejendomme, der bliver solgt.

**Tabel 1: 15 kommuner med flest tvangsauktioner i forhold til antal villaer**

Kommune	Tvangsauktioner 2011 i pct. af antal villaer	Salgstid i dage	Prisfald 3. kv. 2010 - 3. kv. 2011
Lolland	0,89	330	-26,51
Guldborgsund	0,52	287	-14,56
Kalundborg	0,49	301	-8,36
Vordingborg	0,48	371	-10,80
Faxe	0,48	265	-15,48
Morsø	0,45	267	-29,72
Odsherred	0,44	306	-8,16
Sorø	0,41	256	+2,20
Skive	0,38	172	-12,80
Mariagerfjord	0,38	239	-13,54
Langeland	0,38	203	-13,72
Thisted	0,36	262	-4,37
Næstved	0,34	238	-3,57
Holbæk	0,32	278	-16,11
Stevns	0,31	204	-13,19
<b>Gennemsnit landsplan</b>	0,21	200	-6,6

Kilde: tvangsauktioner.dk, Boligmarkedsstatistikken og egne beregninger

Den seneste Boligmarkedsstatistik viser, at det tager lang tid at sælge parcelhuse i de områder, der er ramt af mange tvangsauktioner. Som det fremgår af 2. kolonne i tabellen, tager det i gennemsnit 200 dage at sælge et parcelhus, mens det tager helt op til et år i de værst ramte områder.

Lange salgstider og mange tvangsauktioner følger altså hinanden, men også prisfald kendetegner naturligvis i høj grad et krisepreget boligmarked. Boligmarkedsstatistikken pr. 3. kvartal 2011 viser prisfald for parcel- og rækkehuse i kommunerne i perioden 3. kvartal 2010-3. kvartal 2011.

Statistikken viser blandt andet, at de tvangsauktionsramte områder også scorer højt, når det drejer sig om fald i m<sup>2</sup>-priserne for de solgte ejendomme. I alle områderne – dog på nær Sorø – er der tale om prisfald; for nogle områder endda meget markante prisfald. Som det fremgår af 3. kolonne i tabellen, har Morsø og Lolland måttet konstatere prisfald på op til næsten 30 pct. på blot et år mod landsgennemsnittet på 6,6 pct.

## Beltoft: Ingen overraskelse - desværre

Det kommer ikke bag på Realkreditforeningens direktør, Karsten Beltoft, at det i udpræget grad er landdistrikterne, der plages af en negativ udvikling på boligmarkedet.

"Det er sådan set ikke nogen overraskelse, men det er første gang, der bliver sat tal på i forhold til antallet af parcelhuse i den enkelte kommune. Gennem en længere periode har mange danskere overordnet set søgt væk fra landdistrikterne og ind til byerne. Det er dog værd at bemærke, at søgningen fra land mod by ikke er et isoleret dansk fænomen, men en tendens vi ser i de fleste lande. Denne bevægelse fra land mod by skaber økonomisk afmatning i landdistrikterne, og på boligmarkedet ser vi konsekvenserne i form af prisfald, lange salgstider og tvangsauktioner", siger Karsten Beltoft.

"I visse områder er det nærmest en skilte-skov, man bevæger sig i, og når der samtidig er langt mellem køberne i landdistrikterne, bliver boligmarkedet hårdt ramt. Nu har vi fået en minister, der særligt skal tage sig af disse områder, og ministeren for landdistrikter står over for en svær opgave med at få vendt udviklingen i landdistrikterne," slutter Karsten Beltoft.

---

## Ny 3,5 pct. obligation - men kun udsigt til mindre konverteringsbølge

*Selv om den nye 3,5 pct. realkreditobligation sætter bundrekord for den lange rente, skal man ikke forvente nogen flodbølge af konverteringer. Kunderne til de nye lån er primært boligejere med 5 pct. lån og en del med rentetilpasningslån.*

Udbredelsen af rentetilpasningslån er steget markant de senere år. Fastforrentede lån udgør efterhånden kun omkring 25 pct. af den samlede udestående realkreditgæld. Og ud

fra erfaringerne med 4 pct. obligationer som alternativ til rentetilpasningslån skal man ifølge Realkreditforeningens direktør, Karsten Beltoft, ikke forvente nogen flodbølge af konverteringer efter lanceringen af 3,5 pct. obligationen. Karsten Beltoft vurderer, at potentialet for omlægninger af lån primært ligger i 5 pct. obligationen med en løbetid på over 20 år.

"Låntagere med rentetilpasningslån har længe haft mulighed for at omlægge til et 4 pct. fastforrentet lån med en effektiv rente lige over 4 pct., uden at mange har benyttet sig af muligheden. Den effektive rente på en 3,5 pct. obligation er omkring 3,8 pct., og det trods alt beskedne rentefald udløser næppe en stor bølge af omlægninger for boligejere med rentetilpasningslån. Uanset at der kan være gode argumenter for en omlægning fra variabel til fast rente på blot 3,5 pct., viser al erfaring, at de fleste med rentetilpasningslån er meget trofaste mod låntypen", siger Karsten Beltoft.

"De fleste omlægninger vil derfor komme fra boligejere med lange fastforrentede 5 pct. lån. Uanset at der er travlt i øjeblikket i realkreditinstitutterne frem mod opsigelsesfristen 31. januar, er potentialet relativt begrænset sammenlignet med tidligere tiders store konverteringsbølger. Samlet er der 5 pct. lån for omkring 200 mia. kr., jf. tabel 1. Boligejere med højere forrentede lån kan naturligvis med endnu større fordel lægge om, men her er det glædeligt at konstatere, at langt de fleste allerede har omlagt 6 pct. og 7 pct. lån, og langt de fleste tilbageværende lån i denne gruppe formentlig er så små, at en omlægning næppe er rentabel," tilføjer Karsten Beltoft.

**Tabel 1: Cirkulerende fastforrentede obligationer (mia. kr.)**

Obligationsrente	Restløbetid			I alt
	0-10 år	10-20 år	20 år -	
3 pct.	7,5	19,6	2,0	29,1
4 pct.	7,4	53,9	265,0	326,3
5 pct.	3,0	22,8	204,1	229,9
6 pct.	1,4	7,4	19,5	28,3
7 pct.	0,5	1,3	2,0	3,8
8 pct. og derover	1,3	0,7	0	2,0
I alt	21,1	105,7	492,6	619,4

Hvis man som boligejer overvejer en omlægning af et 5 pct. lån er det værd at være opmærksom på opsigelsesfristen den 31. januar 2012. En omlægning i januar minimerer differencerenten eller antallet af dage, en fastkursaftale skal løbe.

---

## Nedgraderinger og rentestigninger hærger, men ikke i dansk realkredit

*Kun få lande får fortsat topkarakter fra ratingbureauerne. Mange andre er blevet nedgraderet og må betale højere renter, mens den tilbageværende elite kan finansiere uhørt billigt. Det gælder også Danmark - ikke bare staten, men bemærkelsesværdigt nok også realkreditinstitutterne.*

Efter den senere tids nedjustering af ratings for en række landes statsgæld, er der kun 14 stater i verden, der stadig får topkarakter, herunder Danmark. Det betyder, at den danske stat er blandt de få i verden hvis evne og vilje til at betale deres gæld er helt uanfægtet. Langt de fleste avancerede økonomier nyder fortsat høj tillid, fx Frankrig og USA, men kun få har altså som Danmark helt undgået buler i troværdigheden.

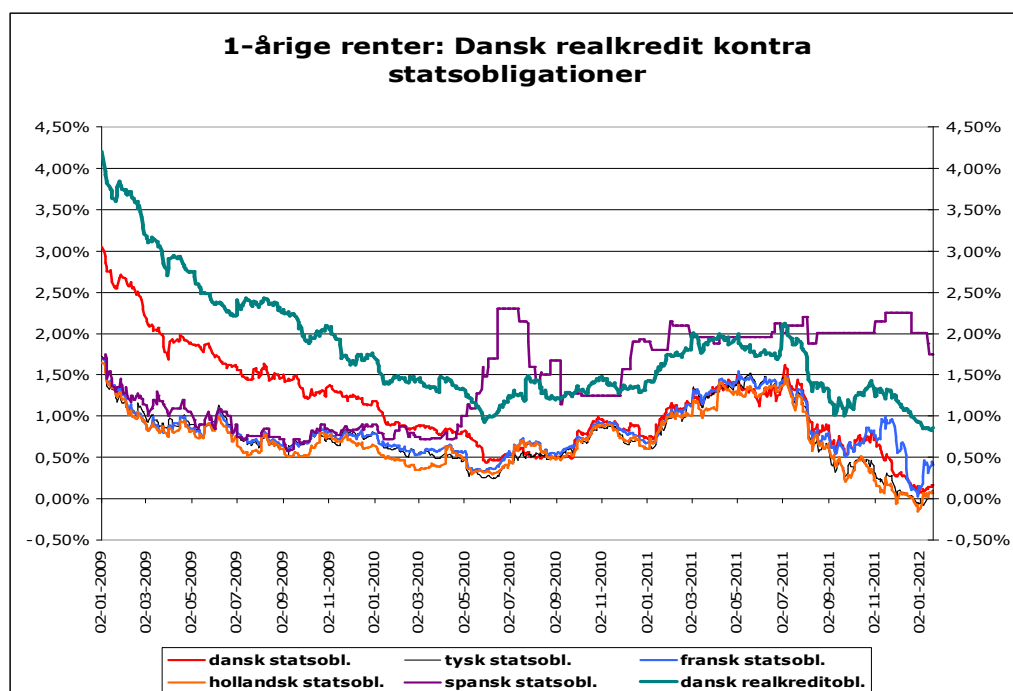
Så meget desto mere bemærkelsesværdigt er det, at danske realkreditobligationer har samme høje kreditværdighed. Rentesatserne er ikke helt så lave som renterne på fx tyske, hollandske og danske statsobligationer, men de er tæt på de franske, jf. figuren. Renten på danske realkreditobligationer er fulgt med de bedste statsobligationer nedad. De spanske statsobligationsrenter er blevet overhalet, for ikke at nævne lande som Italien, Portugal og allerværst Grækenland, som ikke er vist.

Umiddelbart er det meget glædeligt for de danske boligejere, at man kan få så lave renter, men glæden må alligevel være behersket.

"Når der er så stor forskel på renterne afhængig af landenes gældssituation, er det i virkeligheden et makroøkonomisk sygdomstegn. Usikkerheden er umådelig stor. Nogle papirer vil investorerne slet ikke røre, mens andre bliver opkøbt med arme og ben," siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

"Før denne tilstand ændres, får vi ingen fremgang i europæisk økonomi, så vi skal ikke ønske os, at den fortsætter. Danske boligejere kan dog glæde sig over et solidt

reakkreditsystem, som fortsat ligger i den eksklusive AAA-kategori. Det er en klar fordel i en tid, hvor mistilliden ellers florerer alle vegne."

**Udgiver:**

Realkreditforeningen

**Redaktion:**

Tina Oreskov  
Karsten Beltoft  
Martin Kjeldsen-Kragh

**Ansvarshavende redaktør:**

Karsten Beltoft

[kab@reakkreditforeningen.dk](mailto:kab@reakkreditforeningen.dk)

tlf. 33 70 11 11

[www.reakkreditforeningen.dk](http://www.reakkreditforeningen.dk)