



**DANMARKS  
STATISTIK**

# **Husholdningernes formue i fast ejendom**



## Husholdningernes formue i fast ejendom

Juni 2015

Rettet 26. august – ingen ændringer i tal.

## HUSHOLDNINGERNES FORMUE I FAST EJENDOM

---

Danmarks Statistik  
Offentlige finanser

Juni 2015

Gitte Frej Knudsen  
Direkte tf.: 39 17 34 55  
E-mail: gfk@dst.dk

Katrine Søe  
Direkte tf.: 39 17 33 52  
E-mail: kso@dst.dk

# Indholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>Indledning .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Ny beregningsmetode .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Værdisætning af ejerboliger .....	8
2.2.	Værdisætning af andelsboliger .....	11
2.3.	Værdisætning af biler .....	11
<b>3.</b>	<b>Resultater.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1.</b>	<b>Boligformuen.....</b>	<b>13</b>
3.1.1.	Boligformuen i geografisk perspektiv .....	14
3.1.2.	Boligformuen og demografisk udvikling .....	17
<b>3.2.</b>	<b>Boligejernes gæld .....</b>	<b>20</b>
3.2.1.	Gælden i et geografisk perspektiv .....	20
3.2.2.	Gæld og indkomstfordeling .....	21
<b>3.3.</b>	<b>Formue i fast ejendom og boligejernes gæld .....</b>	<b>23</b>
3.3.1.	Formue i fast ejendom fratrukket gæld .....	23
3.3.2.	Boligejernes faste ejendom fratrukket gæld i geografisk perspektiv .....	25
Bilag 1	Kommunernes inddeling i kommunetyper .....	27
Bilag 2	Nationalregnskabets værdisætning af boliger .....	28

## Sammenfatning

Fast ejendom er en del af den samlede formuestatistik	Danmarks Statistik offentliggjorde en ny individbaseret formuestatistik for husholdningernes faste ejendom og gæld samt pensioner 22. juni 2015. Opgørelsen af pensioner er foretaget for 2014, og markedsværdier for fast ejendom og gæld er opgjort for 2004-2013. Herudover vil der være foreløbige tal for fast ejendom for 2014, som ikke er taget med i denne analyse. Resultaterne er tilgængelige fra Statistikbanken og en ny emneside for <a href="#">Formue og Gæld</a> .
Register med markedsværdi af fast ejendom	Etableringen af en individbaseret formuestatistik for husholdningernes faste ejendom er et vigtigt resultat i sig selv, som har været efterspurgt i nogle år. Efterspørgslen skal ses i lyset af interessen for at kunne belyse de formuemæssige effekter af den finansielle krise for husholdningerne.
Beregnet markedsværdi for fast ejendom	Denne analyse præsenterer resultater fra en opgørelse af markedsværdier i fast ejendom. Det første kapitel beskriver en ny metode til beregning af markedsværdien, hvor beregningerne tager udgangspunkt i aktuelle salg. Det efterfølgende kapitel ser på den overordnede opgørelse af fast ejendom (boligformuen) og det geografiske perspektiv. For at vurdere boligejernes økonomiske situation er det utilstrækkeligt kun at se på boligformuen. En betydelig andel af boligejerne har lånefinansieret deres bolig i større eller mindre grad, og derfor sammenholdes markedsværdien af fast ejendom med gælden i de sidste kapitler.
Boligformuen næsten dobbelt så stor som BNP	Boligejerne havde ved udgangen af 2013 en samlet markedsværdi af fast ejendom og biler på 3.813 mia. kr. Til sammenligning er dette dobbelt så højt som årets BNP. Omtrent 54 pct. af den samlede boligformue kan henføres til enfamiliehuse, som således udgør den absolut dominerende boligform i Danmark. Den næststørste kategori for boligformuen er bebyggede landbrug, som udgør 13 pct. Ejerlejligheder udgør 8 pct. og andelsboligerne udgør 7 pct. af den samlede boligformue.
Landdistrikterne ringere stillet efter krisen	Lavkonjunktoren slog igennem på boligformuen fra 2007/2008, og den samlede markedsværdi nåede sit lavpunkt i 2009. Boligejere i landdistrikterne er ringere stillet end boligejere i byerne efter denne lavkonjunktur med prisfald på boliger. Efter faldende markedspriser på boliger fra 2010 var boligejere i byerne de eneste, der oplevede en stigning i markedsprisen på boliger i 2013. Årsagen til den stadig faldende markedsværdi på boliger i landdistrikterne skyldes en kombination af lavkonjunktoren og den demografiske udvikling.
De rige blev rigere	Set over hele perioden 2004-2013 steg afstanden mellem top og bund for prisniveauet på boligmarkedet. Kommuner med lave prisniveauer blev relativt fattigere på boligformue, og kommuner med høje prisniveauer blev relativt rigere på boligformue. Denne tendens afspejler den demografiske udvikling med tilflytningen til byerne. Den strukturelle udvikling i Danmark, som har stået på siden serviceerhvervenes fremgang i 1990'erne, hvor arbejdspladserne, arbejdskraften og de høje indkomster er flyttet til byerne har betydet, at boligpriserne i byerne er steget mere, end de ellers ville have gjort. Koncentration af arbejdskraft i byerne betyder samtidig en afvandring af især unge fra landdistrikterne.
Stor prisforskel på enfamiliehuse	Analysen viser, at den geografiske placering af en bolig har stor betydning for markedsværdien. Hovedstadsområdet har de absolut dyreste ejendomme, hvor et enfamiliehus eller ejerlejlighed i Gentofte i gennemsnit koster 5,0 mio. kr. Til sammenligning vil man på Lolland, Ærø og Langeland kunne købe et enfamiliehus for 650.000-750.000 kr.

Rigest er ældre,  
højindkomst boligejere  
i byen

Det overordnede billede af værdien af boligejernes faste ejendom fratrukket deres samlede gæld dækker over en spredning, hvor visse boligejere er mere udsatte end andre. Det generelle billede er, at det er de ældre, højindkomst-boligejere, som bor i byerne, der sidder med de absolut højeste værdier for fast ejendom fratrukket gæld. Modsat har boligejere i slutningen af 30'erne med lave indkomster, som er bosat i landdistrikterne, de laveste værdier. Dette er ikke overraskende i betragtning af, at en investering i en bolig i landdistrikterne ikke har givet det samme afkast som en tilsvarende bolig i byerne.

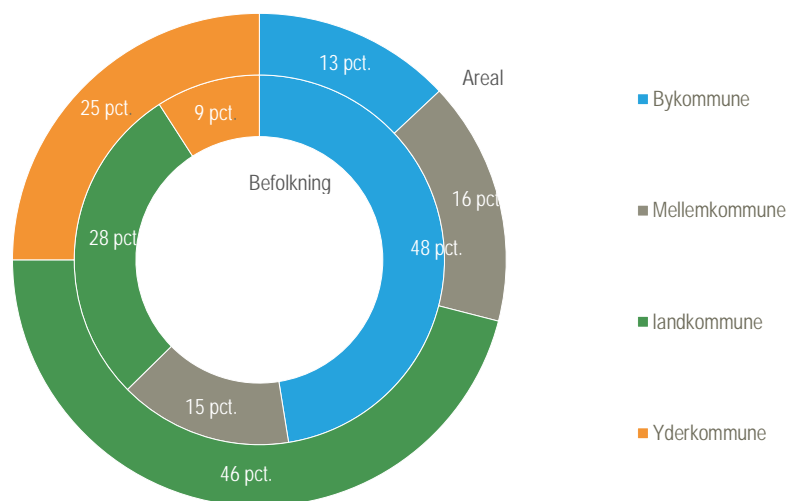
18 pct. har en gæld,  
der overstiger værdien  
af fast ejendom med  
mere end 200.000 kr.

I 2008, da boligformuen var på sit højeste, havde 9 pct. af boligejerne en samlet gæld, der var mere end 200.000 kr. større end værdien af deres faste ejendom. I 2013 var denne andel steget med 9 pct. point til 18 pct. Hvorvidt det er et problem for den enkelte boligejer, hvis den samlede gæld overstiger den faste ejendom, afhænger af om de løbende ydelser, der er knyttet til gælden, overstiger det boligejeren er i stand til at betale ligesom værdien af husholdningernes finansielle aktiver, der ikke indgår eksplicit i analysen, spiller ind.

# 1. Indledning

Ny formuestatistik i 2015	Danmarks Statistik har offentliggjort en mikrobaseret formuestatistik for husholdningernes faste ejendom og gæld for første gang 22. juni 2015. Statistikken benytter en ny model til beregning af markedsværdien af fast ejendom.
Pensionsformuer på mikroniveau fra 2014	Den samlede formuestatistik indeholder yderligere informationer om en stor del af husholdningernes finansielle aktiver, herunder pensioner. Oplysninger om de individuelle pensionsopsparinger er indtil nu kun indhentet for 2014.
Boligformuernes udvikling henover finanskrisen	I denne publikation analyseres husholdningernes boligformuer i et geografisk perspektiv for årene 2004-2013. Fokus er på sammenhængen mellem bopælskommune og husholdningernes boligformuer og samlet gæld samt udviklingen i disse henover finanskrisen. Analysen ser yderligere på, hvordan boligformuerne fordeler sig på tværs af alders- og indkomstgrupper.
Beregningsgrundlag	Beregningen af markedsværdien af ejerboliger og andelsboliger i formuestatistikken er baseret på faktiske salg, da boligformuen i statistikken bliver opgjort til markedspris. Markedsværdien af husholdningernes biler er baseret på vejledende salgspriser for nye og brugte personbiler <sup>1</sup> . Formuestatistikken inkluderer yderligere oplysninger om individuel gæld, som er hentet fra Skat.
Klassificering af kommuner	I analysen arbejdes med en klassificering af landets kommuner i bykommuner, mellemkommuner, landkommuner og yderkommuner. Klassificeringen benyttes i denne analyse til at illustrere udviklingen i husholdningernes faste ejendom og gæld for kommuner med forskellige karakteristika. Kommunernes klassificeres efter urbaniseringsgrad, andel der er beskæftigede i landbrugserhverv, erhvervs- og befolkningsudviklingen, beskatningsgrundlag mv.
Karakteristika for kommunetyper	Landkommunerne udgør næsten halvdelen af landets areal (yderste cirkel), men kun 28 pct. af befolkningen (inderste cirkel) bor der. Næsten halvdelen af landets befolkning bor i bykommunerne, mens arealet kun udgør 13 pct. Beskatningsgrundlaget for bykommunerne udgør 52 pct. af det samlede beskatningsgrundlag.

Figur 1 Areal og befolkning i pct. af hele landet

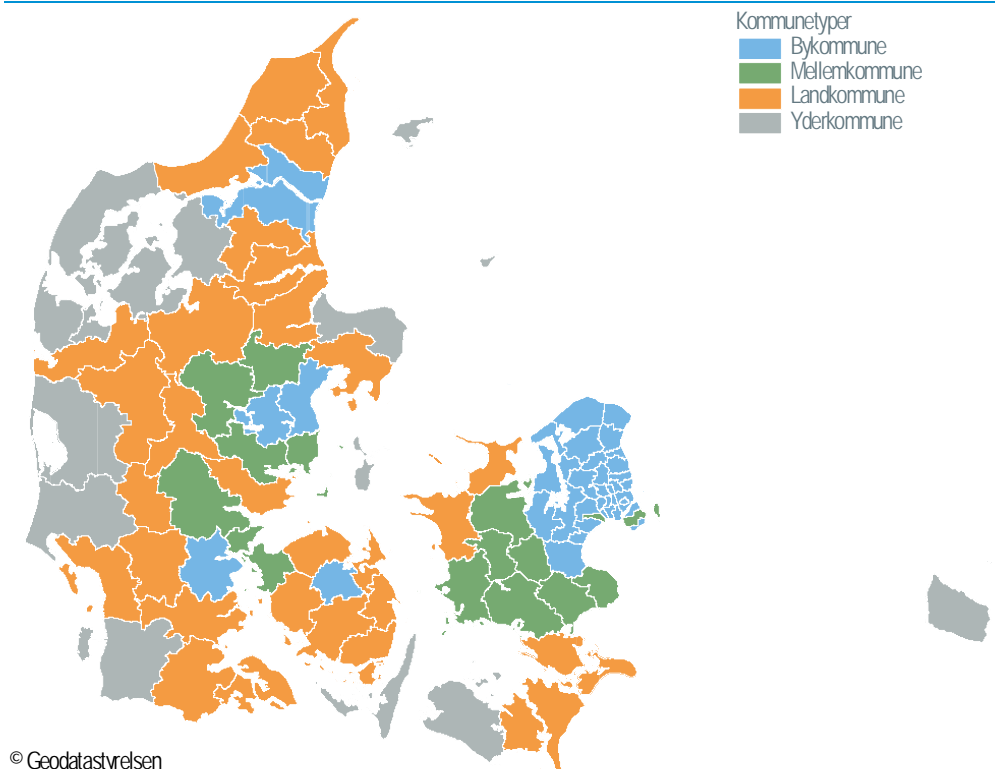


Kilde: Indikatorer for landdistrikter (2006), Danmarks Jordbrugsforskning.

<sup>1</sup> Dansk Automobilforhandlerforening (DAF) har leveret data med vejledende salgspriser for en salgsklæret bil med normalt udstyr og i normal stand i forhold til alder.

Landdistriktskommuner Yderkommuner, landkommuner og mellemkommuner er defineret som landdistriktskommuner. Opgjort i forhold til klassificeringen er der 63 landdistriktskommuner og 35 bykommuner i Danmark. Se kommunernes inddeling i kommunetyper i bilag 1<sup>2</sup>.

Figur 2 Kort over kommunetyper



© Geodatastyrelsen

Kilde: Indikatorer for landdistrikter (2006), Danmarks Jordbrugsforskning.

## 2. Ny beregningsmetode

Introduktion til metode

I formuestatistikken beregnes markedsværdien af fast ejendom for ejere, andelshavere og biler. Markedsværdien er den pris, som det forventes, at ejendommen kan sælges for på det frie marked. I dette afsnit redegøres for de overvejelser, der er foretaget i forbindelse med valg af metode til estimering af markedsværdien, og der bliver kommenteret på de begrænsninger, der er ved en statistisk estimeringsmodel baseret på registeroplysninger. En mere detaljeret beskrivelse af metoden til beregning af fast ejendom findes på Danmarks Statistiks hjemmeside under emnesiden: [Fast ejendom](#).

<sup>2</sup> Kommunernes kategorisering er fra "Landdistriktskommuner - indikatorer for landdistrikt" (2006), Danmarks Jordbrugsforskning.



### Population: Boligejere og husholdninger

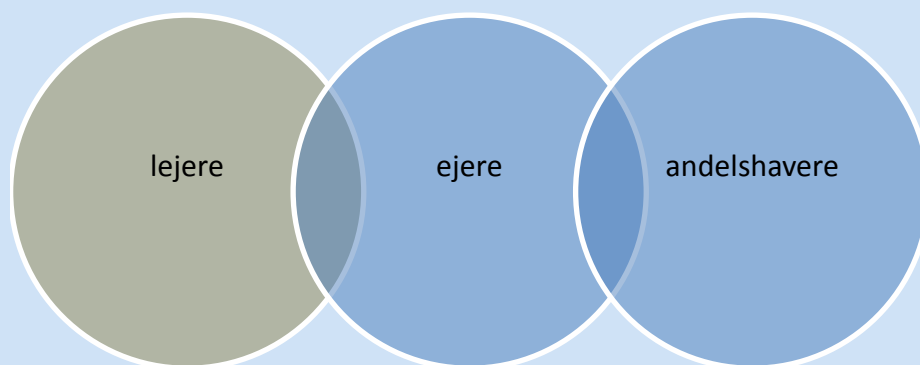
Analysen har fokus på boligejere i husholdningssektoren. Definitionen af husholdningssektoren følger EU's nationalregnskabsmanual (ESA 2010). Heraf fremgår det, at personer og enkeltmandsvirksomheder indgår i husholdningssektoren.

I analysen om boligejernes gæld dækker betegnelsen "boligejere" over familier, som er ejere af fast ejendom. En boligejer kan have en lejebolig som primær bolig, men eje anden fast ejendom som fx sommerhus, grund eller landbrugsareal.

I skitsen nedenfor er vist, hvilke familier der er defineret som boligejere:

- Bopæl i en lejebolig, men ejere af anden fast ejendom
- Bopæl i egen ejerbolig, og evt. ejere af anden fast ejendom
- Bopæl i en andelsbolig, og evt. ejere af anden fast ejendom

Familiernes bopæl, boligejere er markeret med blåt



I 2013 er der i alt 1,6 mio. ejere af fast ejendom. 10 pct. bor i andelsbolig. Der er 22.000 familier, der bor i andelsbolig og som også ejer anden fast ejendom.

### Definition af familie

Personerne i en familie bor altid på samme adresse. En familie består af en enlig eller et par. Hjemmeboende børn regnes med til deres forældres familier, hvis de er under 25 år. Et par er to personer, der bor sammen, og som er ægtepar, registrerede partnere, samlevende par eller samboende par.

## 2.1. Værdisætning af ejerboliger

Offentlige ejendoms-vurderinger er et estimat

Den estimerede markedsværdi af fast ejendom tager udgangspunkt i Skats offentlige ejendoms-vurderinger. De offentlige ejendoms-vurderinger anvendes primært som grundlag for, hvor meget ejerne skal betale i ejendoms- og boligskatter<sup>3</sup>. Skats offentlige ejendoms-vurderinger er i sig selv et estimat, og når man sammenligner ejendoms-værdien med de faktiske salgspriser, er de afvigende.

Statistikken omfatter alle ejendomme ejet af husholdningssektoren

I forhold til private valuarvurderinger fra realkreditinstitutter og pengeinstitutter har de offentlige ejendoms-vurderinger den styrke, at det ikke kun er de kreditvurderede ejendomme, men samtlige ejendomme som er værdisat i ét samlet register. Formuestatistikken inkluderer en opgørelse af markedsværdien for *alle* ejendomme ejet af husholdningssektoren, og der tages derfor udgangspunkt i Skats offentlige ejendoms-vurderinger.

Beregnete korrektionsfaktorer

I formuestatistikken er der lavet en beregning af markedsværdien for hver enkelt ejendom ejet af husholdningerne. Markedsværdien for de solgte ejendomme er salgsprisen, og markedsværdien for de ikke-solgte ejendomme er beregnet i en statistisk estimeringsmodel. Registeroplysninger om salgspriser for årets handlede

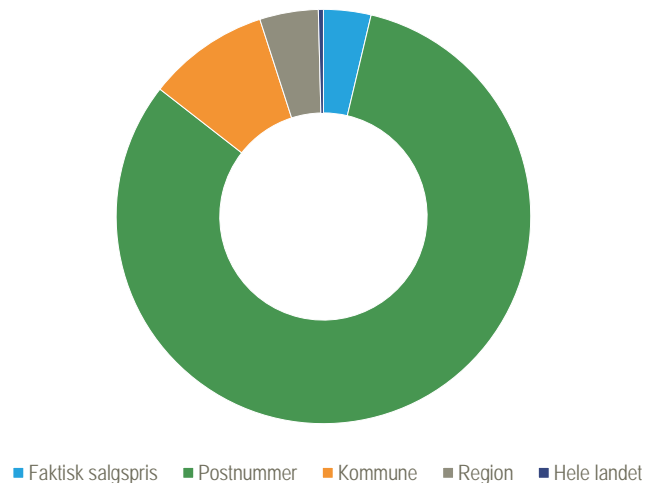
<sup>3</sup> Ifølge vurderingsloven skal ejendoms-vurderingerne ligge i underkanten af prisniveauet på ejendomsmarkedet, og ingen vurderinger må ligge over dette niveau.

ejendomme gør det muligt at beregne forholdet mellem salgsprisen og ejendomsvurderingen for alle frit handlede ejendomme. I modellen betegnes dette forhold som *korrektionsfaktoren*. I modellen antages korrektionsfaktoren mellem markedsværdien og den offentlige ejendomsvurdering at afhænge af både ejendomsstypen, den geografiske placering af ejendommen og ejendommens prisklasse.

Korrektion efter ejendomstype Ejendomsstyperne kan f.eks. være enfamiliehuse, ejerlejligheder, sommerhuse, bebyggede landbrug, byggegrunde, mv. Der er defineret 40 ejendomsstyper i formuestatistikken.

Korrektion efter geografi Den mindste geografiske enhed i beregningen af markedsværdien er postnummerområder. Korrektionsfaktoren beregnes på postnummerniveau, hvis der er salg nok indenfor et postnummer til at give en robust korrektionsfaktor<sup>4</sup>. Hvis der ikke er salg nok indenfor et postnummer, hæves den geografiske enhed et niveau op, og korrektionsfaktoren beregnes på kommuneniveau. De sidste to niveauer i beregningen er regioner og hele landet. I figur 3 vises de beregnede markedsværdier fordelt efter den geografiske enhed, der er anvendt i beregningen.

Figur 3 Andel beregnede markedsværdier efter korrektionsfaktorens geografiske niveau. 2013



Der er ejendomme, som har fået en beregnet markedsværdi baseret på en faktisk salgspris, hvis ejendommen er solgt. Hvis en ejendom ikke er solgt, kan markedsværdien beregnes ud fra korrektionsfaktorer anvendt på niveauer for postnummer, kommune, region eller hele landet.

Omkring 85 procent af husholdningernes ejendomme værdisættes ved faktiske salg eller korrektionsfaktorer beregnet på postnummerniveau, og det er primært ejendomsstyper som enfamiliehuse, ejerlejligheder og sommerhuse, der er i denne gruppe. Ca. 35 pct. af landbrug og byggegrunde får beregnet markedsværdierne ud fra korrektionsfaktorer på postnummerniveau.

Korrektion efter ejendommens prisklasse De offentlige ejendomsvurderinger er blevet kritiseret for at overvurdere de billige ejendomme og undervurdere de dyre ejendomme i nogle områder. Dette er der også fundet eksempler på i datamaterialet til formuestatistikken, og der er derfor beregnet differentierede korrektionsfaktorer for de relativt dyre og billige ejendomme, når forskellen er signifikant.

<sup>4</sup> Det antages, at der kan beregnes en robust korrektionsfaktor, hvis der er mere end 20 salg af en ejendomstype indenfor et geografisk område.

### Beregningsmodel

Formuestatistikken korrigerer for skævhederne i de offentlige ejendomsvurderinger ved at anvende forskellige korrektionsfaktorer mellem de billige ejendomme og de dyre ejendomme. Hvis forskellen på korrektionsfaktorerne i forhold til ejendommens prisklasse ikke er signifikant forskellige mellem de billige og dyre ejendomme anvendes en fælles korrektionsfaktorer fordelt på ejendomstype og geografisk enhed, således at der ikke tages hensyn til ejendommens prisklasse. Dette er illustreret i diagrammet nedenfor, hvor det først er antal salg, der bestemmer hvilket geografisk niveau korrektionsfaktoren skal beregnes på. Derefter undersøges det, om der er en signifikant forskel på dyre og billige ejendomme, og hvis det ikke er tilfældet, så korrigeres ejendomsvurderingerne kun for ejendomstype og geografi.

### Model for korrektionsfaktor



For enfamiliehuse er der 16 pct. af postnumrene, hvor forskellen mellem korrektionsfaktorerne indenfor kvartiler er signifikant.

#### Aktuelle salgspriser

Når Skat beregner den offentlige ejendomsvurdering, er beregningen baseret på relevante registeroplysninger om bygningen og grunden som f.eks. beliggenhed, størrelse og bygningens opførelsesår. Skat beregner ejendomsvurderingerne for det kommende år<sup>5</sup>, mens formuestatistikken forholder sig til historiske år, og dermed udnytter det faktum, at der er aktuelle salgspriser at forholde sig til.

#### Gennemsnitsbetragtning

Anvendelse af korrektionsfaktorer er en gennemsnitsbetragtning, som ikke tager hensyn til de individuelle forskelle mellem ejendommene. Ligesom med ejendomsvurderingerne er der ikke taget hensyn til ejendommenes stand, beliggenhed i forhold til udsigt, adgang til offentlig transport, indkøbsmuligheder mv. Salgspriserne for de solgte ejendomme tager hensyn til alle disse parametre. De geografiske områder kan gøres mindre, så værdisætningen bliver mere præcis, men der skal stadig være et minimum antal salg af ejendomme indenfor et geografisk område, for at det giver en robust korrektionsfaktor, og uanset hvor lille det geografiske område er, vil anvendelsen af en korrektionsfaktor altid være en gennemsnitsbetragtning.

<sup>5</sup> Ejendomsvurderingerne bruges som skattegrundlag for det kommende år.

## 2.2. Værdisætning af andelsboliger

Markedsværdi svarer til valuarvurdering	Værdisætningen af andelsboligerne tager også udgangspunkt i de offentlige ejendomsvurderinger, som korrigeres med en beregnet korrektionsfaktor. Korrektionsfaktoren justerer ejendomsvurderingerne i forhold til de faktiske salg af hele ejendomme med andelsboliger og udlejningsejendomme. Modellen beregner den værdi, som den enkelte andelsbolig repræsenterer, hvis hele ejendommen blev solgt på markedsvilkår, så den beregnede markedsværdi kan i princippet sidestilles med en valuarvurdering.
Beboere og andelshavere	Andelshaverne er ikke registreret i noget centralt register, så den individbaserede formuestatistik tager udgangspunkt i de beboere, som har adresse i andelsboligforeningernes ejendomme. I modellen antages det, at alle voksne - som ikke er hjemmeboende børn - er ligestillede andelshavere i forhold til den bolig, de bor i. Dermed deler voksne beboere den andel af hele foreningens markedsværdi, som deres bolig repræsenterer.
Antagelse om at alle beboere er andelshavere	Ca. 50 pct. af beboerne bor alene, og ca. 30 pct. af beboerne er ægtepar eller registrerede partnere. Der er altså 80 pct. af beboerne i andelsboligforeningerne, hvor antagelsen om ligestillede andelshavere i forhold til den enkelte bolig ikke giver større problemer <sup>6</sup> . Samlet set vurderes det, at antagelsen om ligestillede andelshavere ikke er helt skæv i forhold til virkeligheden.
Fremleje	Nogle andelsboliger er fremlejet til andre, således at andelshaveren ikke selv bor der. Det antages, at de personer som fremlejer andelsboliger ligner de personer, som er andelshavere. Det medfører, at oplysninger om, at en lejlighed er fremlejet, ikke har særlig stor betydning for informationen i det færdige individbaserede register - set ud fra en statistisk synsvinkel.

## 2.3. Værdisætning af biler

Vejledende salgspriser	Dansk Automobilforhandlerforening (DAF) har leveret data med vejledende salgspriser for en salgsklargjort bil i normal stand. Bilregistret i DST er således blevet beriget med markedsværdien for nye og brugte biler. DAF har leveret priser for personbiler på et så detaljeret niveau, at det har været muligt at foretage en robust værdisætning af personbilerne.
Imputerede salgspriser	Prisdata fra DAF indeholder priser for personbiler, der er registreret i 1990 eller senere. Langt den største andel af personbilerne er værdisat direkte fra DAF's prisdata. Nogle personbiler kan ikke værdisættes ud fra DAF's prisdata, og de har fået tildelt markedspriser ved hjælp af estimerede priser ud fra princippet om "nærmeste nabo" i forhold til drivmiddel, alder, vægt, km/liter, motorstørrelse og motoreffekt.

## 3. Resultater

I dette kapitel præsenteres resultaterne fra opgørelsen af markedsværdien for fast ejendom. Boligejernes gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter indgår i analysen, dvs. den del af boligejernes gæld, der er indberettet til Skat, og som derfor har været tilgængelig på mikroniveau.

---

<sup>6</sup> For de øvrige familietyper som samboende og samlevende par, er det ikke givet, hvem der er andelshavere.

Husholdningernes samlede aktiver og passiver

I forbindelse med analysen af husholdningernes boligformue og gæld baseret på mikrodata er det væsentligt at erindre, at ikke alle finansielle aktiver og passiver foreligger på dette niveau og af denne grund ikke indgår i analysen. Nedenstående tabel 1 indeholder for fuldstændighedens skyld udover de mikrobaserede data for boligformuen og boligejernes gæld også supplerende makro størrelser fra Danmarks Statistiks opgørelse af nationalregnskabets finansielle konti.

Tabel 1: Husholdningernes formue i fast ejendom, finansielle aktiver og gæld

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	Mia. kr.									
Fast ejendom og biler	2 731	3 229	4 052	4 316	4 393	3 904	3 920	3 807	3 728	3 813
Ejeboliger	2 476	2 945	3 654	3 935	3 993	3 509	3 515	3 403	3 334	3 405
Andelsboliger	138	156	256	231	243	236	248	244	237	247
Biler	117	128	142	151	157	159	157	160	157	161
<b>Finansielle aktiver</b>	<b>2 939</b>	<b>3 704</b>	<b>4 131</b>	<b>4 180</b>	<b>3 735</b>	<b>4 151</b>	<b>4 542</b>	<b>4 601</b>	<b>5 054</b>	<b>5 178</b>
<b>Husholdningernes gæld</b>	<b>1 678</b>	<b>1 888</b>	<b>2 098</b>	<b>2 299</b>	<b>2 446</b>	<b>2 544</b>	<b>2 590</b>	<b>2 628</b>	<b>2 661</b>	<b>2 601</b>
Realkreditlån	1 094	1 212	1 317	1 406	1 511	1 615	1 663	1 697	1 738	1 735
Gæld i pengeinstitutter	334	399	472	545	580	570	563	562	545	528
Pantebreve	17	15	15	17	18	15	14	12	10	9
Gæld i udland	3	5	7	8	8	9	11	10	10	11
Øvrig gæld	230	257	287	323	329	335	339	347	358	318

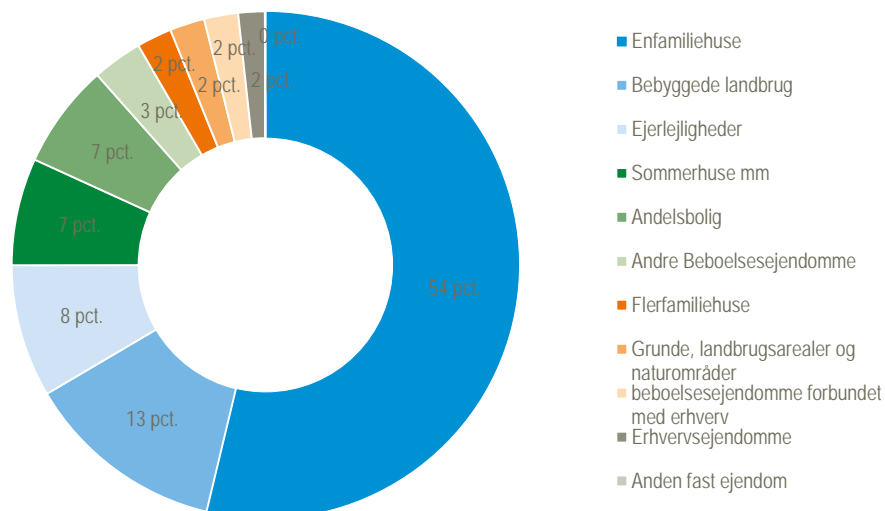
Note: Alle værdier er angivet i løbende priser. De finansielle aktiver er makro størrelser fra nationalregnskabets finansielle konti og indeholder såvel boligejeres som ikke-boligejeres finansielle aktiver, herunder bl.a. arbejdsmarkedspensioner. Husholdningernes øvrige gæld er fremkommet på basis af de finansielle konti som en difference mellem den makrobaserede opgørelse (finansielle konti) og mikrobaserede (formuestatistikken) gæld, og den øvrige gæld inkluderer således ikke-boligejeres gæld samt samtlige husholdningers gæld til bl.a. finansielle selskaber og i form af handelskreditter. Tal for boligformuen i 2014 er foreløbige.

Det fremgår af tabel 1, hvorledes markedsværdien af fast ejendom og gæld har udviklet sig over tid. Boligejernes samlede formue i fast ejendom er steget fra 2.614 mia. kr. i 2004 til 3.652 mia. kr. i 2013. Mens boligformuen i 2004 udgjorde 47 pct. af den samlede formue udgjorde den 41 pct. i 2013. Samtidig er den samlede gæld steget fra 1.678 mia. kr. i 2004 til 2.601 mia. kr. i 2013.

Biler udgør 5 pct. af værdien af fast ejendom

Af den samlede formue i fast ejendom udgør boligformuen 96 pct., som bl.a. omfatter en- og flerfamiliehuse, ejerlejligheder, bebyggede landbrug, andre beboelses-ejendomme og andelsboliger. Formuen i biler udgør 4 pct. af den samlede formue i fast ejendom. Boligformuens komponenter er illustreret i tabel 1.

Figur 4 Fordelingen af formue i fast ejendom efter ejendomstype. 2013



Over halvdelen af boligformuen er enfamiliehuse

Omtrent 54 pct. af den samlede boligformue kan henføres til enfamiliehuse, som således udgør den absolut dominerende boligform i Danmark. Den næststørste kategori for boligformuen er bebyggede landbrug, som udgør 13 pct. Ejerlejligheder udgør 8 pct. og andelsboligerne udgør 7 pct. af den samlede boligformue. For andelsboligerne gælder, at de ikke er jævnt fordelt i landet, eftersom ca. 70 pct. alene er placeret i Region Hovedstaden. Den overordnede værdisætning af andelsboligerne afspejler således hovedsageligt boligmarkedet i København, som i mange henseender adskiller sig fra resten af landet.

### 3.1. Boligformuen

Boligformuen toppede i 2008

Det økonomiske opsving i 2004-2006 forud for finanskrisen gav stærkt stigende boligpriser. Som det også fremgår af tabel 1 steg markedsværdien for ejerboliger med 1.500 milliarder kroner eller 60 pct. mellem 2004 og 2008, hvor boligformuen toppede. Dette afspejler en gennemsnitlig årlig vækst på 12 pct. Da niveauet for boligpriserne toppede i 2008, var den samlede boligformue for ejere på 3.993 mia. kr. Udviklingen vendte i 2009, da finanskrisen påvirkede prisniveauet på boligmarkedet. Den samlede markedsværdi for ejerboliger faldt jævnt frem til 2012, hvor den samlede værdi udgjorde 3.334 mia. kr. I 2013 var der sket en svag forøgelse af den samlede boligformue, som svarer til 85 pct. af boligformuen i 2008.

Stigning i boligformuen drevet af flere faktorer

Stigningen i boligformuen 2004-2008 skal ses i sammenhæng med en række faktorer, som havde betydning under det økonomiske opsving, der lå før den finansielle krise. Betydelige stigninger i husholdningernes disponible indkomst, indførelsen af nye låneformer samt fastfrysningen af ejendomsværdiskatten i forbindelse med skattestoppet i 2002 var alle med til at skabe grundlag for den voksende efterspørgsel efter boliger, der var med til at påvirke stigningen i boligpriserne.

Prisstigninger uden realøkonomisk grundlag

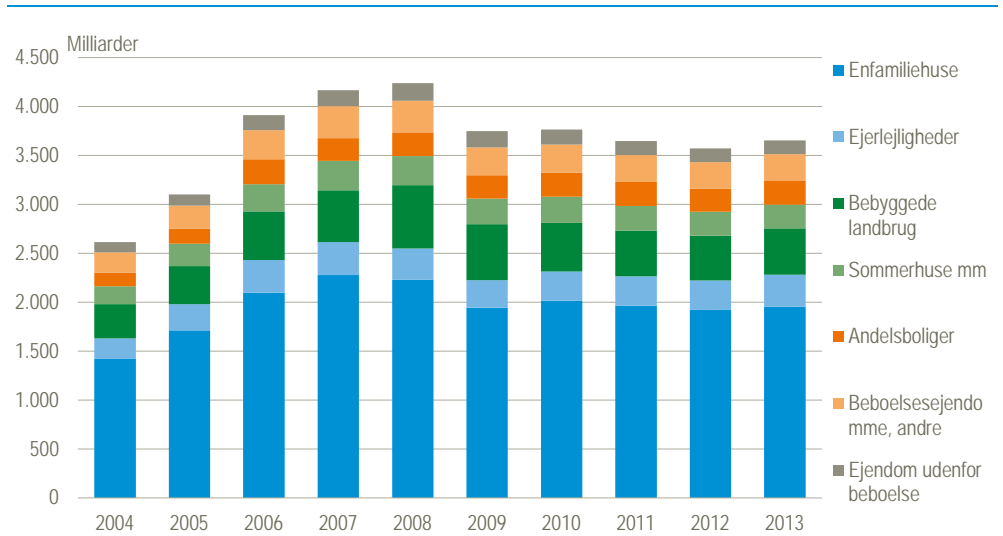
For ejerboliger har udviklingen haft karakter af en boligprisboble, som karakteriseres ved, at prisstigningen på boliger river sig løs fra det, der er realøkonomisk grundlag for. Det vil sige en situation, hvor faldende byggeomkostninger, lav rente, høje indkomster, høj beskæftigelse og andre tegn på højkonjunktur ikke i sig selv kan forklare de høje prisstigninger. Prisbobler opstår, når prisstigninger bliver drevet unaturligt højt op af selvopfyldende forventninger til fremtidige priser.

Gennemsnitlig bolig steg med over 50 pct.

Det seneste årti har altså været præget af markante udviklinger på det danske boligmarked. I perioden 2004-2007 gjaldt det for de fleste ejendomstyper i Danmark, at værdien på en gennemsnitlig bolig steg med over 50 pct. Væksten i boligformuen skete netop fordi det kraftige økonomiske opsving drev købernes forventninger til prisstigninger op og dermed skabte grundlaget for en boble på boligmarkedet. Ud-

viklingen i prisen på boliger i perioden 2004-2007 var uholdbar, og priserne faldt efter krisen satte ind i 2008. Figur 5 viser udviklingen i boligformuen fordelt på boligtyper.

Figur 5 Boligformuen over tid



Note: Ejendom udenfor beboelse dækker over grunde, landbrugsarealer, naturområder og erhvervsejendomme.

Flere nybyggerier

Den kraftige stigning i prisen på eksisterende boliger havde samtidig stor betydning for antallet af nybyggerier, da det blev relativt billigere at bygge nyt frem for at købe. Antallet af ejerlejligheder og andelsboliger steg således med over 10 pct. Antallet af enfamiliehuse steg med 5 pct.

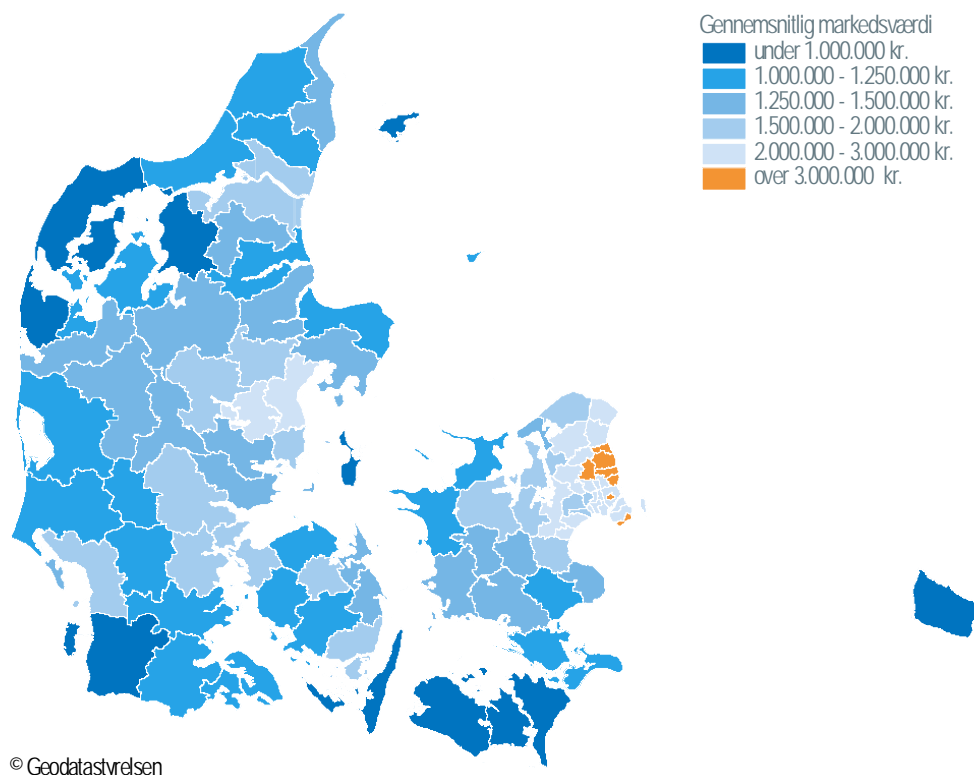
### 3.1.1. Boligformuen i geografisk perspektiv

Udviklingen i boligformuen i det seneste årti dækker over markante forskelle på tværs af landet. I det følgende præsenteres boligmarkedets udvikling i et geografisk perspektiv.

Gennemsnitlig boligformue størst i storbyer

Boligmarkedet i Danmark er stærkt påvirket af befolkningens koncentration i byerne, hvor boligpriserne niveaumæssigt ligger betydeligt højere end boligpriserne i det øvrige land. Dette gør sig især gældende i København og Århus. Den gennemsnitlige markedsværdi for enfamiliehuse i kommunerne ses i figur 6, hvor farverne i figuren viser kommunernes prisniveauer i forhold til hinanden.

Figur 6 Gennemsnitlig markedsværdi for enfamiliehuse. 2013



Dyreste enfamiliehuse  
på Frederiksberg

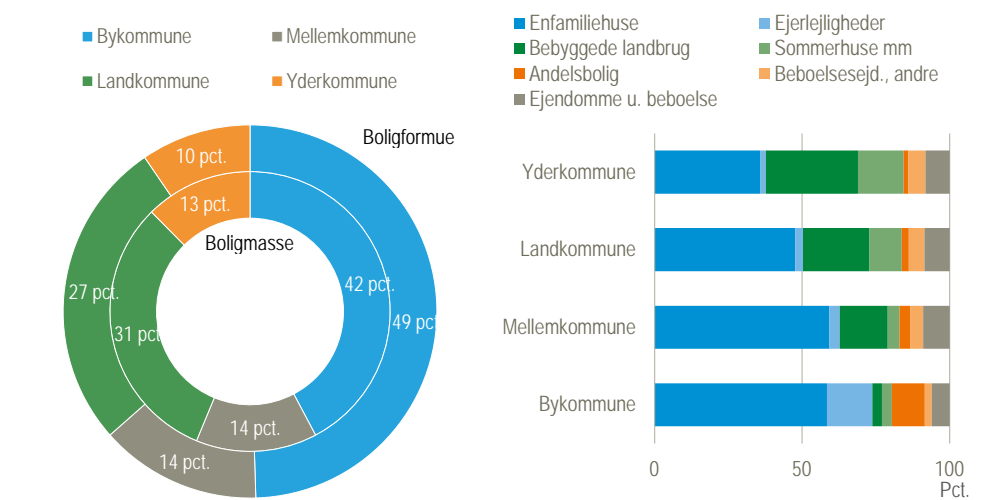
Hovedstadsområdet har de absolut dyreste enfamiliehuse. Et enfamiliehus eller ejerlejlighed i Gentofte, som er den dyreste kommune at købe ejendom i, kostede i 2013 i gennemsnit 5,0 mio. kr., og i København kostede et gennemsnitligt enfamiliehus eller ejerlejlighed 2,6 mio. kr. Til sammenligning koster det på Lolland, Langeland og Ærø, der var de billigste kommuner at bosatte sig i, gennemsnitligt 650.000-750.000. kr.

49 pct. af boligformuen  
er placeret i  
bykommunerne

For at give et mere overskueligt billede af den geografiske fordeling af boligformuen kategoriseres de 98 danske kommuner i fire kommunetyper: Bykommuner, mellemkommuner, landkommuner og yderkommuner. I bilag 1 er en liste over kommunernes inddeling på de fire typer. Som det fremgår af Figur 7 (til venstre) er 49 pct. af boligformuen placeret i bykommunerne (yderste cirkel) på trods af, at kun 42 pct. af boligmassen er placeret her (inderste cirkel). Dette skyldes især, at enfamiliehuse og ejerlejligheder er betydeligt dyrere at erhverve sig, hvis man ønsker at bosætte sig i bykommunerne.



Figur 7 Boligformuen fordelt på kommune- og ejendomstyper. 2013



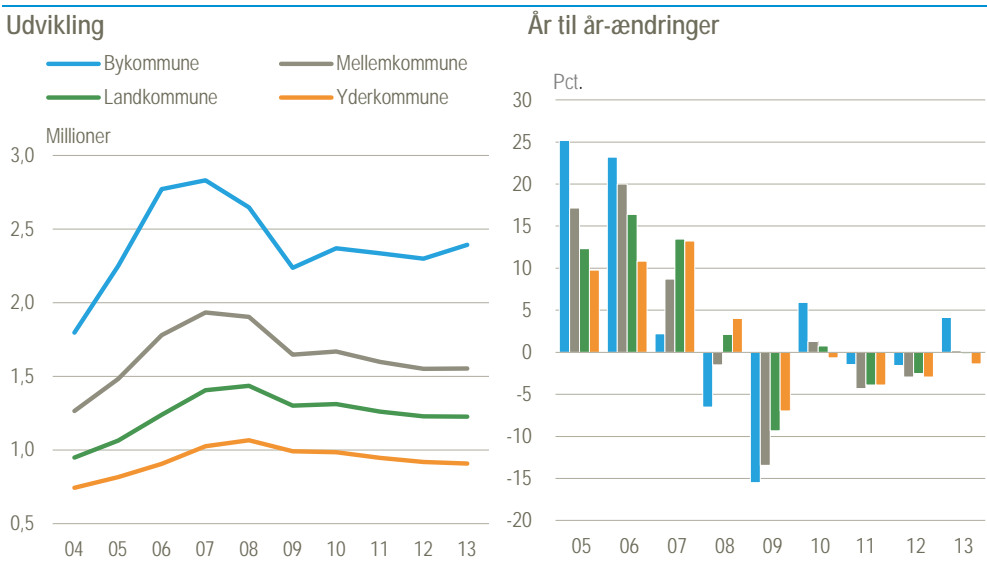
Note: Boligmassen angiver antal ejendomme.

Størst boligformue i enfamilie-huse i alle kommunetyper

Fælles for de fire kommunetyper er, at boligmarkedet domineres af enfamiliehuse. I yderkommuner, landkommuner og mellemkommuner udgør bebyggede landbrug den næststørste kategori. Kun i bykommunerne udgør ejerlejligheder den næststørste kategori af ejendomstyper, og kun i storbyerne er det ejerlejligheder og andelsboliger, som udgør de absolut dominerende boligformer, hvor de eksempelvis i København og på Frederiksberg udgør 60-65 pct. af boligerne. I mellemkommuner, landkommuner og yderkommuner er denne andel helt nede på 3-7 pct.

Figur 8 viser stigningen i den gennemsnitlige markedsværdi for enfamiliehuse og ejerlejligheder frem til finanskrisen samt det efterfølgende store fald i boligpriserne fordelt på de fire kommune-grupper.

Figur 8 Gennemsnitlig markedsværdi for enfamiliehuse og ejerlejligheder



Landdistriktskommuner ringere stillet efter højkonjunktur

For alle kommunetyper gælder det, at lavkonjunktoren slog igennem på boligformuen fra 2007/2008. Figuren viser, at boligejere i landdistriktskommuner<sup>7</sup> generelt er ringere stillet end boligejere i bykommunerne, også efter en lavkonjunktur med prisfald på boliger. Boligejerne i bykommunerne er samtidig de eneste, der oplevede en stigning i markedsprisen på boligerne i 2013. Årsagen til den stadig

<sup>7</sup> Yderkommuner, landkommuner og mellemkommuner er defineret som landdistriktskommuner.

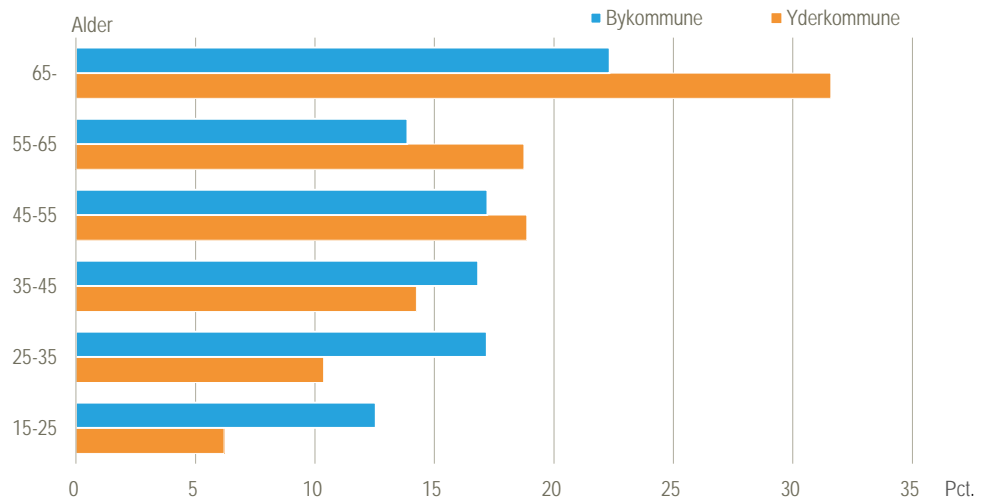
faldende markedsværdi på boliger i landdistriktskommunerne fra 2008 og frem skyldes en kombination af lavkonjunkturen og den demografiske udvikling. Der redegøres for den demografiske udviklings betydning for boligformuen i afsnit 3.1.2.

Prisstigningen startede i bykommunerne	Som det fremgår af figur 8 varierer udviklingen i markedsværdien for enfamiliehuse og ejerlejligheder i det foregående årti betydeligt på tværs af kommunetyper. Fremgangen på boligmarkedet begyndte i bykommunerne og mellemkommunerne, hvor priserne toppede i 2007. Prisniveauet i landkommuner og yderkommuner nåede først sit toppunkt i 2008. Det venstre diagram i figur 8 viser tydeligt, at udsvingene i den gennemsnitlige markedsværdi for enfamiliehuse og ejerlejligheder i bykommunerne er betydeligt mere udtalte end i de resterende kommunetyper.
Gennemsnitlig stigning på 55 pct. i bykommuner	Den gennemsnitlige markedsværdi for enfamiliehuse og ejerlejligheder i bykommunerne steg samlet set med 58 pct. fra 2004 indtil de nåede deres toppunkt i 2007, mens markedsværdien i yderkommunerne kun steg med 38 pct. i samme periode <sup>8</sup> . Markedsværdien i yderkommunerne fortsatte med at stige til og med 2008, hvor den gennemsnitlige markedsværdi for enfamiliehuse og ejerlejligheder nåede op på en 43 pct. stigning sammenlignet med niveauet i 2004. I mellemkommunerne og landkommunerne var denne stigning hhv. 53 pct. og 51 pct.
Gennemsnitligt fald på 21 pct. fra 2007 til 2009	Mens boligejerne i bykommunerne oplevede de kraftigste stigninger i prisen på deres bolig, så var det også dem, der oplevede de største fald efterfølgende. Prisen for et gennemsnitligt enfamiliehus eller ejerlejlighed faldt således med 21 pct. fra toppunktet i 2007 til lavpunktet i 2009. I mellemkommunerne, landkommunerne og yderkommunerne faldt den gennemsnitlige pris med hhv. 15 pct., 7 pct. og 3 pct. fra toppunkt i 2007/08 til lavpunkt i 2009. Alle kommuner, med undtagelse af yderkommunerne oplevede en svag stigning i priserne fra 2009 til 2010, mens det kun var bykommunerne, som efterfølgende var i stand til at opretholde niveauet. Markedsværdien på boligerne placeret i landdistriktskommunerne, har derimod siden haft et jævnt faldende niveau, som allerede i 2011 var nået ned under kriseniveauet i 2009.
Forskellen mellem byer og yderområder vokser	Ser man bort fra de kraftige udsving i boligpriserne henover det seneste årti og i stedet ser på, hvordan priserne samlet set har udviklet sig gennem perioden 2004-2013, er der generelt en stigende forskel i prisen på et enfamiliehus/ejerlejlighed i bykommunerne sammenlignet med et i yderkommunerne. I 2004 var den gennemsnitlige markedspris for enfamiliehuse/ejerlejligheder på 1,8 mio. kr. i bykommunerne og 0,7 mio. kr. i yderkommunerne, altså en forskel på 1,1 mio. kr. Mellem 2004-2013 steg prisen sammenlagt med hhv. 33 pct. og 22 pct., hvilket betyder, at den gennemsnitlige pris for enfamiliehuse/ejerlejligheder i 2013 nåede op på 2,4 mio. kr. i bykommunerne og 0,9 mio. kr. i yderkommunerne. Forskellen mellem at købe enfamiliehus/ejerlejlighed i en bykommune og i en yderkommune var således næsten 1,5 mio. kr. i 2013.
Demografisk udvikling er en gevinst for bykommunerne	<b>3.1.2. Boligformuen og demografisk udvikling</b> Prisudviklingen på boliger i de forskellige kommunetyper er afhængig af konjunkturer, men samtidig kan den demografiske udvikling forklare, hvorfor forskellene mellem kommunerne er så markante, som de er. Figur 9 sammenligner aldersfordelingen i bykommunerne med aldersfordelingen i yderkommunerne. Figuren viser de danske familier fordelt på aldersgrupper, angivet som procent af det samlede antal familier i bykommunerne og yderkommunerne.
Efterspørgsel på boliger falder i yderkommunerne	I bykommunerne er der en relativt lige aldersfordeling af befolkningen, mens der i yderkommunerne er en relativt lille del af familierne, som er mellem 15 år og 45 år. Yderkommunerne har samtidig en betydelig overvægt af familier, som er over 65

<sup>8</sup> Udviklingen er stort set den samme, hvis man ser på ejerlejligheder og enfamiliehuse hver for sig.

år. Generelt er gennemsnitsalderen stigende i Danmark, men det dækker over en stigende gennemsnitsalder i land- og yderkommunerne og en mere neutral udvikling i bykommunerne.

Figur 9 Aldersfordelingen i bykommuner og yderkommuner. 2013



Note: En families alder er givet ved alderen på familiens ældste person.

Afvandring fra land- og yderkommuner

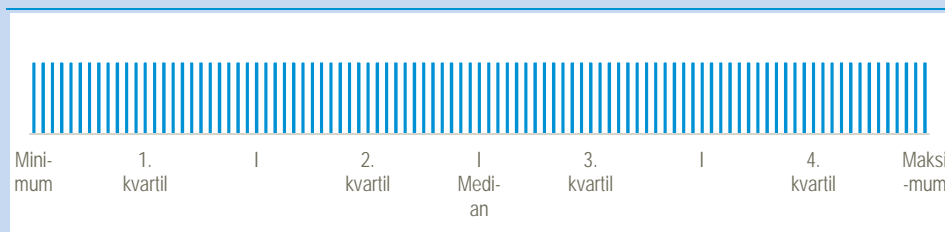
Den strukturelle udvikling i Danmark siden serviceerhvervenes fremgang i 1990'erne, hvor arbejdspladserne, arbejdskraften og de høje indkomster flyttede til byerne har betydet, at boligpriserne i byerne er steget mere, end de ellers ville have gjort. Koncentration af arbejdskraft i bykommunerne betyder samtidig en afvandring af især unge fra land- og yderkommunerne til byerne. Afvandring af arbejdskraft fra land- og yderkommunerne har en selvforstærkende effekt, da grundlaget for etablering af virksomhed eller forretning hele tiden forværres.

Spredningen i boligformuen

Forskellen mellem udviklingen i kommunernes gennemsnitlige boligformue kan illustreres ved at organisere kommunerne efter prisen på deres bolig. Her ses igen på enfamiliehuse og ejerlejligheder for at fremme sammenlignelighedsgrundlaget.

### Boksplot

Når kommunerne rangordnes efter størrelsen på markedsværdien af et gennemsnitligt enfamiliehus og ejerlejlighed, er det muligt at inddele kommunerne i 4 lige store grupper, såkaldte kvartilgrupper. Første kvartilgruppe består af de 24 kommuner hvor det er billigst at købe bolig, mens fjerde kvartil gruppe består af de 24 kommunerne hvor det er dyrest at bo. Således vil den billigste kommune ligge som den første i rækken i første kvartilgruppe (minimum), mens den dyreste kommune vil ligge som den sidste i rækken i fjerde kvartilgruppe (maksimum). Mellem anden kvartilgruppe og tredje kvartilgruppe ligger mediankommunen, som er den kommune der ligger lige i midten.

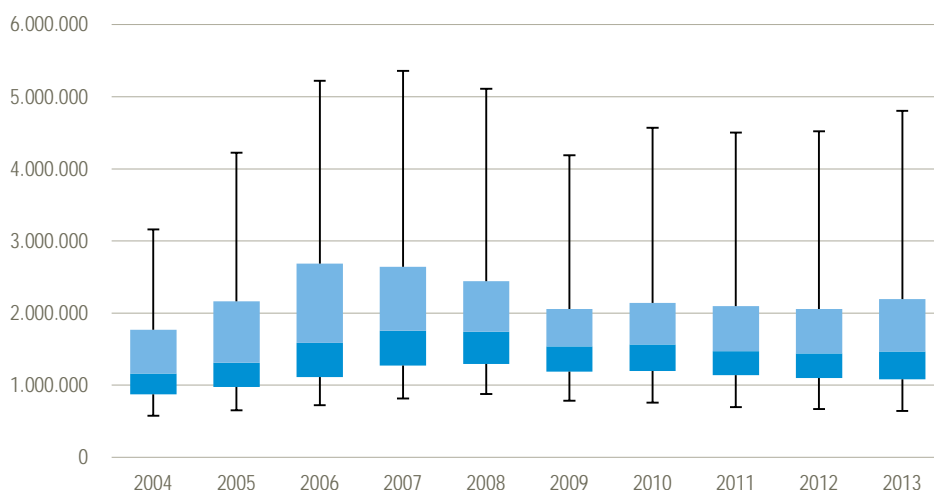


Hvert boksplot i nedenstående(x) figur 10 illustrerer median og kvartilgrupper, maksimum og minimum. Medianen, som ligger mellem den lyseblå og mørkeblå boks, angiver den midterste kommunes gennemsnitlige markedsværdi, når kommunerne rangordnes efter størrelsen på værdien af et gennemsnitligt enfamiliehus eller ejerlejlighed. Den nederste arm angiver den 1. kvartil, eller de 24 kommuner, hvor det er billigst at anskaffe sig et enfamiliehus eller ejerlejlighed. Den mørkeblå boks angiver 2. kvartil, den lyseblå 3. kvartil og til sidst den øverste arm viser 4. kvartil. Inden for hver kvartil er kommunerne ligeledes rangordnet, hvilket betyder at den dyreste kommune at bosætte sig i inden for hver gruppe ligger i den øverste del af afgrænsningen.

Høje prisstigninger i kommuner med i forvejen høje priser

Boksplottet benyttes til at illustrere, hvorledes boligernes gennemsnitspris i de 97 kommuner ligger i forhold til hinanden gennem det seneste årti. Generelt steg den gennemsnitlige markedsværdi for enfamiliehus og ejerlejligheder i samtlige kommuner under højkonjunktoren 2004-2007, mens prisstigningerne var særligt udtalte i de kommuner, som i forvejen havde de højeste boligpriser. Udviklingen i boligernes markedsværdi, rangeret efter den gennemsnitlige pris i hver kommune, er illustreret i figur 10.

Figur 10 Udviklingen i kommunernes gennemsnitlige pris på enfamiliehus og ejerlejligheder



Figuren viser fordelingen af kommunernes gennemsnitlige markedsværdi for boliger i perioden 2004-2013. I hver af de 4 lige store kvartilgrupper (se forklaring om boksplots) viser figuren, hvorledes markedsprisen er fordelt.

Gentofte Kommune dyreste kommune

Gentofte Kommune ligger som den absolut dyreste kommune igennem hele det seneste årti og er således den kommune, som afgrænser den øverste del af hvert boksplot. Således kostede det i 2013 gennemsnitligt 4,8 mio. kr. at købe en bolig i

Gentofte. I den anden ende af boksplottet ligger Lolland, som i 2010 indtog pladsen som den billigste kommune med en gennemsnitlig markedsværdi på lige under 640.000 kr. Ved første kvartil ligger Struer, medianen er Herning og tredje kvartil er Vallensbæk med en gennemsnitlig markedsværdi på henholdsvis 1,1 mio., 1,5 mio. og 2,2 mio. kr. i 2013.

Bykommuner overrepræsenteret i øvre kvartil

Det var både kommunerne med høje prisniveauer og kommunerne med de lave prisniveauer, som blev berørt af prisstigningerne i 2004-2007, men den stigende tendens var betydeligt mere udtalt i de dyreste kommuner, hvor bykommunerne er overrepræsenterede. Den gennemsnitlige markedsværdi begyndte allerede at falde i 2008 i de dyre kommuner, mens den gennemsnitlige markedsværdi steg i de billige kommuner samme år. I 2009 faldt priserne for samtlige kommuner. Det var dyrest at købe bolig i bykommunerne, så den øverste kvartil svarer til udviklingen i bykommunerne, hvor der fra 2010 til 2012 var en nogenlunde neutral udvikling i den gennemsnitlige markedsværdi, med en stigende tendens i 2013. Landdistriktskommunerne er overrepræsenterede i den nederste kvartil, og her har der været en jævnt faldende tendens fra 2010.

Udvikling skyldes demografiske ændringer

Afstanden mellem median og kvartiler blev forøget under højkonjunktoren, og det betyder også, at afstanden mellem top og bund steg. Set over hele perioden er den gennemsnitlige boligformue på samme niveau som i 2004 i de kommuner med relativt lave prisniveauer, mens boligformuen er steget i de kommuner, der i forvejen havde høje prisniveauer. Denne tendens afspejler tilflytningen til bykommunerne.

## 3.2. Boligejernes gæld

Sum af husholdningernes samlede gæld

For at vurdere boligejernes økonomiske situation er det utilstrækkeligt kun at se på boligformuen. Der bør tages hensyn til, at en betydelig andel af boligejerne har lånefinansieret deres bolig i form af både realkredit- og banklån. I det følgende er gælden opgjort som summen af realkredit-, og banklån, forbrugslån i banker, gæld i form af pantebreve samt gæld placeret i udlandet. Gælden inkluderer også lån i banker til biler, som i mange tilfælde er givet med sikkerhed i boligformuen.

Boligejernes gæld er i denne analyse den gæld, der er indberettet til Skat, og som derfor findes på mikroniveau. Udover den gæld, der er med i denne analyse, er der en mindre andel af gæld til andre finansielle selskaber og handelskreditter, hvor der ikke findes oplysninger på mikroniveau<sup>9</sup>.

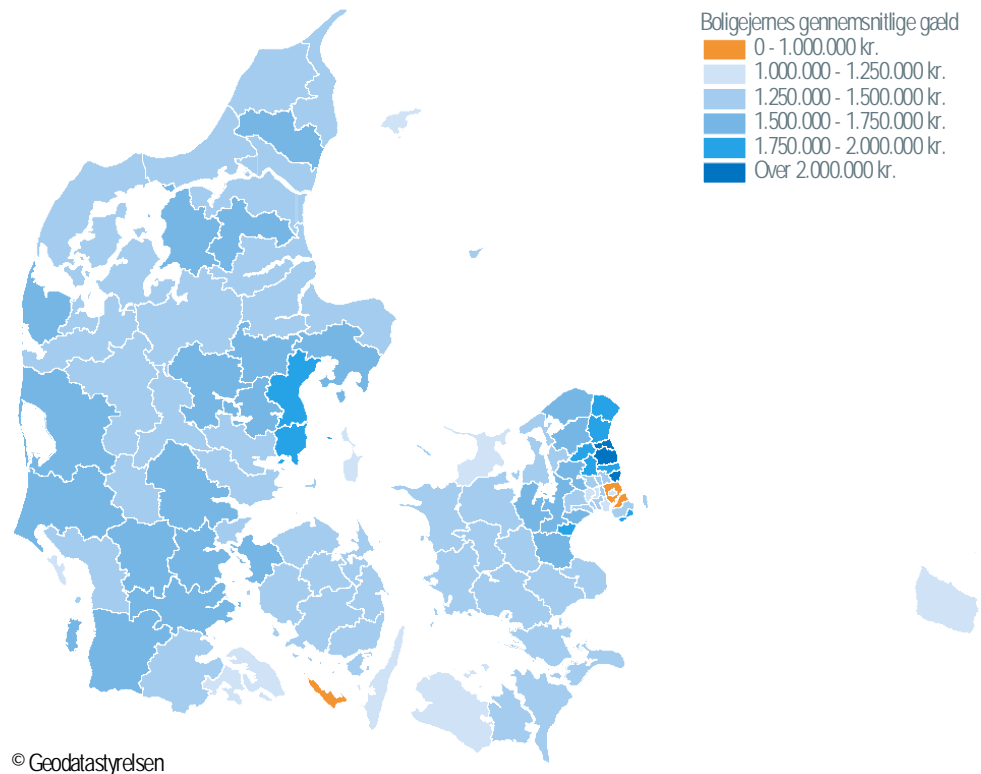
### 3.2.1. Gælden i et geografisk perspektiv

Den gennemsnitlige gæld for boligejerne i Danmark lå i 2013 på ca. 1,4 mio. kr. Ligesom med boligformuen dækker dette gennemsnit over betydelig variation mellem kommunerne. En illustration af den geografiske fordeling af boligejernes låntagning fremgår af Figur 11, der viser den gennemsnitlige gæld for boligejere fordelt på kommuner i år 2013.

---

<sup>9</sup> Se kommentar om finansielle aktiver og passiver opgjort på makroniveau på side 12.

Figur 11 Gennemsnitlig gæld efter geografi. 2013



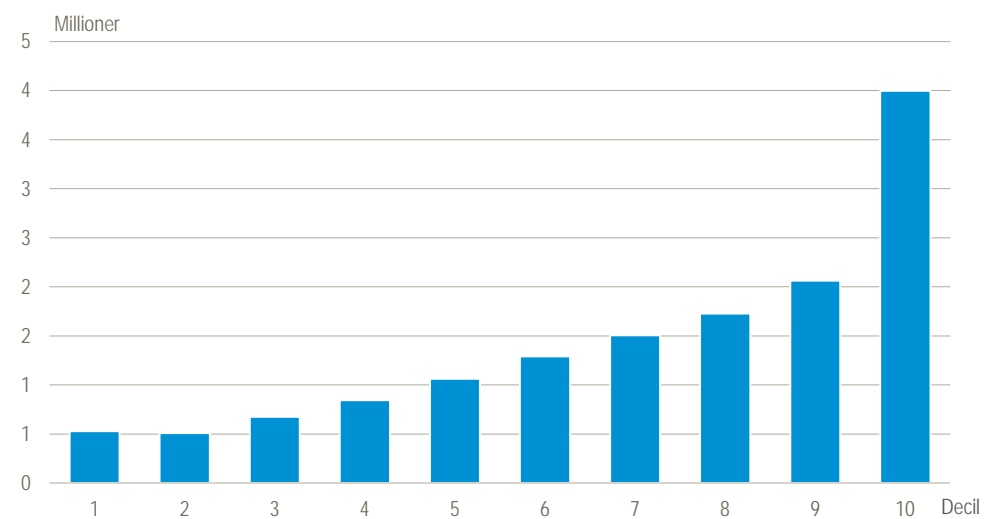
Der er en tendens til, at boligejere med den største gæld generelt er bosat omkring hovedstaden og de store byer, mens husholdningerne med den laveste gæld er i landets yderområder. Sammenholder man den gennemsnitlige gæld for kommunernes boligejere med deres gennemsnitlige boligformue er tendensen, at jo højere gæld der er i en familie, des større er deres boligformue (og omvendt). København har en gennemsnitlig lav bruttogæld, da en stor del af boligmassen i København er andelsboliger, og generelt har andelshavere en lavere gæld end ejere. Det skal bemærkes, at andelsbolighavernes andel af gæld i andelsboligforeningerne ikke er med i denne analyse. Der er mange landkommuner og yderkommuner, hvor boligejerne har en lav bruttogæld, og det er et udtryk for, at den gennemsnitlige boligpris er relativt lav, så der er ikke brug for så store lån til finansiering af køb af bolig.

### 3.2.2. Gæld og indkomstfordeling

Gæld og indkomst

Boligejere, der har fået en indkomstfremgang og forventer at have den i fremtiden, vil overfor de finansielle institutioner kunne stille en større grad af sikkerhed for, at et eventuelt lån kan tilbagebetales. Disse boligejere vil være tilbøjelige til at stifte gæld, så de både kan erhverve sig en god bolig, et transportmiddel og i øvrigt have et privatforbrug, der står i forhold til den høje forventede indkomst i fremtiden. Figur 12 viser fordelingen af boligejernes gæld fordelt efter indkomstgrupper i 2013. Indkomstgrupperne er rangeret efter størrelse i ti lige store grupper, kaldet indkomstdecilgrupper.

Figur 12 Gennemsnitlig gæld fordelt på indkomstdecilgrupper. 2013



Figuren viser et tydeligt mønster: Forholdet mellem gæld og indkomst stiger i takt med størrelsen på indkomsten. De 20 pct. af husholdningerne, der havde de højeste indkomster i 2013, repræsenterede således omkring halvdelen af den samlede gæld.

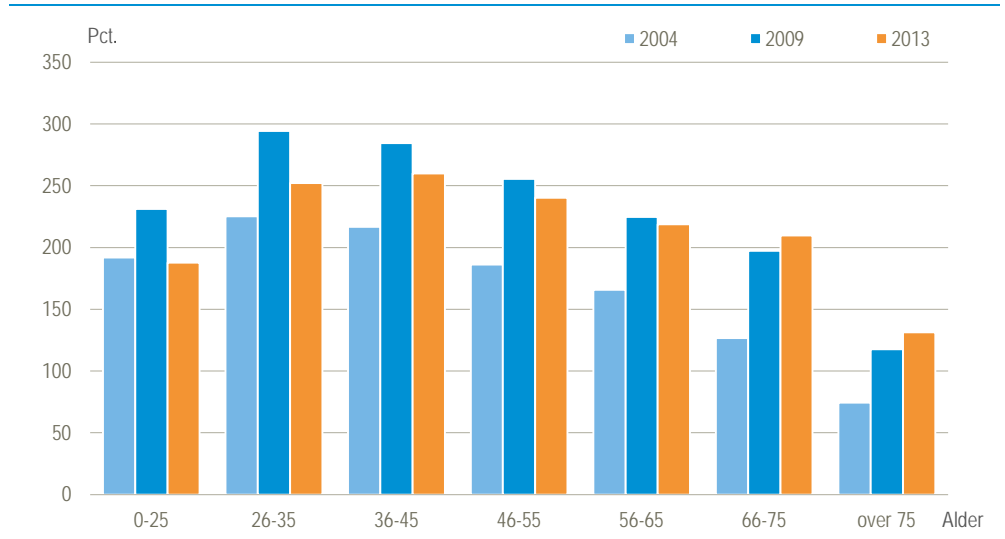
Belåningsgraden afhængig af alder og indkomst

Danske boligejere har en stor gæld i forhold til vores nabolande, men til gengæld har de også en stor boligformue. I Danmark køber unge relativt tidligt fast ejendom, fordi realkreditsystemet gør det relativt nemt og billigt at lånefinansiere fast ejendom. Belåningsgraden for unge boligejere er relativt høj i forhold til ældre boligejere, da tidsfaktoren gør, at de ældre boligejere har betalt af på deres boliglån i en længere årrække. Belåningsgraden er altså afhængig af både boligejerens alder og indkomst.

Gældskvoten højst for boligejere i trediveerne

Gældskvoten angiver, hvor stor en andel gælden udgør af husholdningers årlige indkomst. Gældskvoten har en afgørende betydning for familiens økonomiske råderum, idet renter og afdrag skal betales, uanset hvor stor en boligformue, der ligger til grund for låntagningen. Gældskvoten for forskellige aldersgrupper er angivet i Figur 13. Gældskvoten er højst for familier, hvis voksne medlemmer er midt i trediveerne, hvorefter gældskvoten generelt falder med alderen.

Figur 13 Gældskvotefor boligejere fordelt på alder 2004, 2009 og 2013.



Det er ikke overraskende, at unge boligkøbere i trediverne har den største gæld i forhold til deres indtægt, da de har nystiftet gæld til finansiering af deres første større boligkøb samt ved stiftelse af familie.

For alle aldersgrupper op til 65 år, er gældskvoten faldet under finanskrisen. Aldersgruppen fra 66 år har oplevet en stigning i gældskvoten fra 2009 til 2013. Det ser ud som om pensionisterne har belånt deres boliger yderligere på trods af finanskrisen. En medvirkende årsag til dette er, at mange pensionister stadig har en betydelig friværdi i deres bolig, selvom finanskrisen har betydet, at deres boligformue er faldet.

### 3.3. Formue i fast ejendom og boligejernes gæld

Fast ejendom fratrukket gæld

I dette kapitel ses på det samlede billede af boligejernes formue i fast ejendom og gæld. Boligejernes faste ejendom er summen af markedsværdien for ejerboliger, andelsboliger og biler. Hvis gælden trækkes fra er resultatet en tilnærmet beregning af boligejernes friværdi<sup>10</sup>.

Afsnit 3.3.1 omhandler udviklingen i boligejernes faste ejendom fratrukket gæld, og afsnit 3.3.2 analyserer det geografiske perspektiv.

#### 3.3.1. Formue i fast ejendom fratrukket gæld

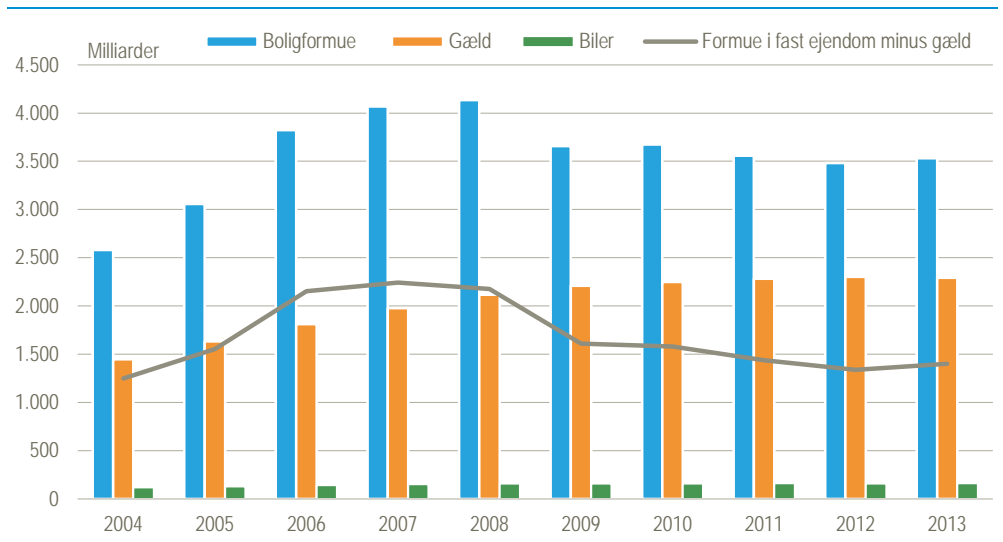
Større værdi i fast ejendom end gæld

På trods af lavkonjunktoren fra 2008 råder boligejerne set under ét stadig over betydelige formuer i fast ejendom, også når gælden er trukket fra. Figur 14 viser udviklingen i perioden 2004-2013. Det fremgår, at de danske boligejere samlet set har fastholdt en positiv værdi for fast ejendom fratrukket gæld, trods kraftige udsving i boligpriserne og en gæld, der har været stigende gennem hele det seneste årti.

<sup>10</sup> Den nøjagtige friværdi kan ikke beregnes, da data ikke giver mulighed for at skelne mellem gæld med pant i fast ejendom og anden gæld uden pant i fast ejendom.



Figur 14 Udviklingen i fast ejendom fratrukket gæld



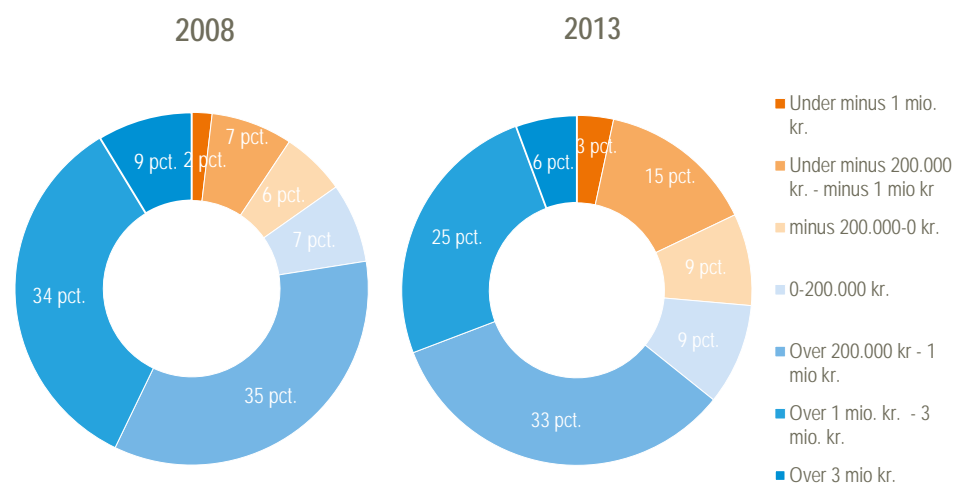
Positiv udvikling i 2013

Efter den finansielle krise har værdien af fast ejendom fratrukket gæld hovedsageligt udviklet sig i negativ retning med undtagelse af en svag stigning i 2013. Den negative udvikling kan forklares ved faldet i markedsværdien på boliger og den stadig voksende gæld. I 2013 var boligejernes samlede værdi for fast ejendom fratrukket gæld på 1.400 mia. kr. I gennemsnit havde hver boligejer således en formue i fast ejendom fratrukket gæld på ca. 900.000 kr. Hertil skal lægges pensionsformer og andre finansielle aktiver. Det fremgår dog, at værdien af fast ejendom fratrukket gæld ligger et stykke under toppen i 2008, hvor værdien var helt oppe på 2.243 mia. kr. eller ca. 1,4 mio. kr. pr. boligejer.

27 pct. med gæld større end værdien af deres faste ejendom

Selvom langt hovedparten af boligejerne har en værdi for fast ejendom fratrukket gæld, som er positiv, så har 27 pct. i 2013 en bruttogæld, der er større end værdien af deres boligformue og biler tilsammen. Figur 15 viser boligejerne fordelt efter størrelsen på deres faste ejendom fratrukket gæld.

Figur 15 Boligejere fordelt efter værdien af fast ejendom fratrukket gæld



Stigning i boligejere med gæld større end værdien af fast ejendom

I 2008, da boligformuen var på sit højeste, havde 9 pct. af boligejerne en gæld der var mere end 200.000 kr. større end værdien af deres faste ejendom. I 2013 var den andel steget med 9 pct. point til 18 pct. Modsat var der 78 pct. af boligejerne, som i 2008 havde fast formue for mere end 200.000 kr. i forhold til deres gæld, og denne andel var faldet til 64 pct. i 2013.

Hvorvidt det er et problem for den enkelte boligejer, hvis gælden overstiger den faste ejendom, afhænger af om de løbende ydelser, der er knyttet til gælden, overstiger det boligejeren er i stand til at betale. Ydelserne på boligen er direkte knyttet til størrelsen på gælden, hvorfor markedsværdien på boligen som sådan ikke har nogen betydning for den enkelte boligejer, før et egentlig salg har fundet sted. Det vil sige, at så længe husholdningens indkomst er høj nok, er størrelsen på boligformuen som sådan ikke af afgørende betydning for familiens økonomi. Dertil kommer, at betydningen af husholdningerne finansielle aktiver som følge af datamaterialets karakter her ikke kan inddrages i den samlede vurdering, jf. bemærkningerne i relation til tabel 1.

### 3.3.2. Boligejernes faste ejendom fratrukket gæld i geografisk perspektiv

Størst værdi hos ældre, højindkomst boligejere i bykommunerne

Det overordnede billede af boligejernes faste ejendom fratrukket gæld dækker over en spredning, hvor visse boligejere er mere udsatte end andre. Det generelle billede er, at det er de ældre, højindkomst boligejere i bykommunerne, der sidder med de absolut højeste værdier for fast ejendom fratrukket gæld. Modsat har boligejere i slutningen af 30'erne med lave indkomster, som er bosat i yderkommunerne, de laveste værdier. Dette er ikke overraskende i betragtning af, at en investering i en bolig i yderkommunerne ikke har givet det samme afkast som en tilsvarende bolig i bykommunerne.

Tabel 2 Gennemsnit for fast ejendom fratrukket gæld fordelt på kommunetyper

	Bykommune	Mellemkommune	Landkommune	Yderkommune
	1.000 kr.			
Fast ejendom fratrukket gæld	1 110	741	675	609
Boligformue	2 480	2 102	1 952	1 873
Biler	93	109	108	100
Gæld	1 462	1 470	1 385	1 364

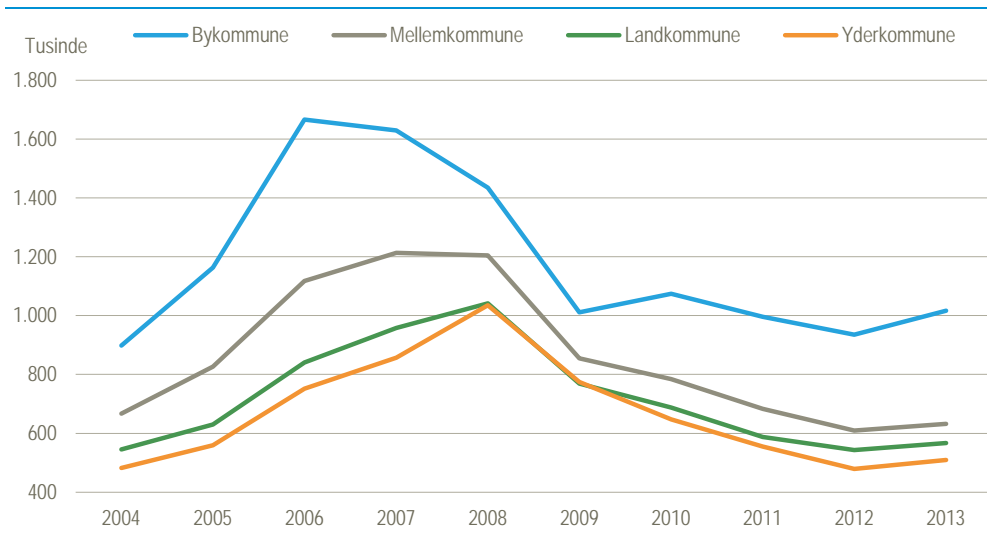
Geografisk fordeling følger boligformuen

I tabel 2 er angivet gennemsnitlige værdier for den faste ejendom og boligejernes gæld. Gælden er nogenlunde den samme mellem de tre kommunetyper men til gengæld den gennemsnitlige boligformue over 30 pct. større i bykommunerne end i yderkommunerne. Årsagen til den geografiske forskel på størrelsen i boligformuen skyldes den demografiske udvikling, hvor der gradvist er sket en afvandring fra yderkommunerne mod bykommunerne. Den faldende efterspørgsel på boliger i yderkommunerne har forstærket krisens effekt på boligpriserne i yderkommunerne. Den geografiske fordeling af den faste ejendom fratrukket gæld for de fire kommunetyper følger således fordelingen af boligformuen, da gælden er nogenlunde ligeligt fordelt.

Prisstigninger i byerne har afsmittende effekt på mellemkommunerne

Udviklingen i værdien for den faste ejendom fratrukket gæld er vist i Figur 16. I hele perioden fra 2004-2013 er den gennemsnitlige værdi størst i bykommunerne. Boligpriserne i bykommunerne er også de mest konjunkturfølsomme, så det er også i bykommunerne, man har oplevet det største fald efter finanskrisen. Det er samtidig værd at bemærke, at mellemkommunerne også har oplevet et relativt stort fald i værdien efter 2008, da højkonjunktursens høje prisstigninger i bykommunerne har haft en afsmittende effekt på boligernes prisniveau i mellemkommunerne. Under højkonjunktursen blev boligerne i bykommunerne for dyre for nogle grupper af boligejere, der ikke havde høje indkomster. Disse boligejere måtte købe boliger i mellemkommunerne, hvor prisniveauet var lavere. Denne tendens betød, at efterspørgslen på boliger i mellemkommunerne også steg, hvorefter prisfaldet efter krisen blev relativt stort.

Figur 16 Formuen i fast ejendom fratrukket gæld efter kommune type



32 pct. af har større gæld end fast ejendom i yderkommunerne

Antallet af boligejere med en gæld der overstiger deres formue i fast ejendom varierer i forhold til den geografiske placering af deres bopæl. I yderkommunerne har 32 pct. af boligejerne en gæld, der er større end værdien af deres faste ejendom i 2013, mens andelen i kommunerne ved de store byer (København og Aarhus) kun udgør ca. 10-15 pct. i 2013.

## Bilag 1

## Kommunernes inddeling i kommunetyper

Bykommuner		Mellemkommuner		Landkommune		Yderkommune	
101	København	183	Ishøj	306	Odsherred	360	Lolland
147	Frederiksberg	185	Tårnby	326	Kalundborg	400	Bornholm
151	Ballerup	316	Holbæk	376	Guldborgsund	482	Langeland
153	Brøndby	320	Faxe	390	Vordingborg	492	Ærø
155	Dragør	329	Ringsted	420	Assens	550	Tønder
157	Gentofte	330	Slagelse	430	Faaborg-Midtfyn	573	Varde
159	Gladsaxe	336	Stevns	440	Kerteminde	665	Lemvig
161	Glostrup	340	Sorø	450	Nyborg	671	Struer
163	Herlev	370	Næstved	479	Svendborg	707	Norrdjurs
165	Albertslund	410	Middelfart	480	Nordfyns	741	Samsø
167	Hvidovre	607	Fredericia	510	Haderslev	760	Ringkøbing-Skjern
169	Høje-Taastrup	615	Horsens	530	Billund	773	Morsø
173	Lyngby-Taarbæk	630	Vejle	540	Sønderborg	779	Skive
175	Rødovre	710	Favrskov	561	Esbjerg	787	Thisted
187	Vallensbæk	727	Odder	563	Fanø	820	Vesthimmerlands
190	Furesø	740	Silkeborg	575	Vejen	825	Læsø
201	Allerød			580	Aabenraa		
210	Fredensborg			657	Herning		
217	Helsingør			661	Holstebro		
219	Hillerød			706	Syddjurs		
223	Hørsholm			730	Randers		
230	Rudersdal			756	Ikast-Brande		
240	Egedal			766	Hedensted		
250	Frederikssund			791	Viborg		
253	Greve			810	Brønderslev		
259	Køge			813	Frederikshavn		
260	Halsnæs			840	Rebild		
265	Roskilde			846	Mariagerfjord		
269	Solrød			849	Jammerbugt		
270	Gribskov			860	Hjørring		
350	Lejre						
461	Odense						
621	Kolding						
746	Skanderborg						
751	Aarhus						
851	Aalborg						

## Bilag 2

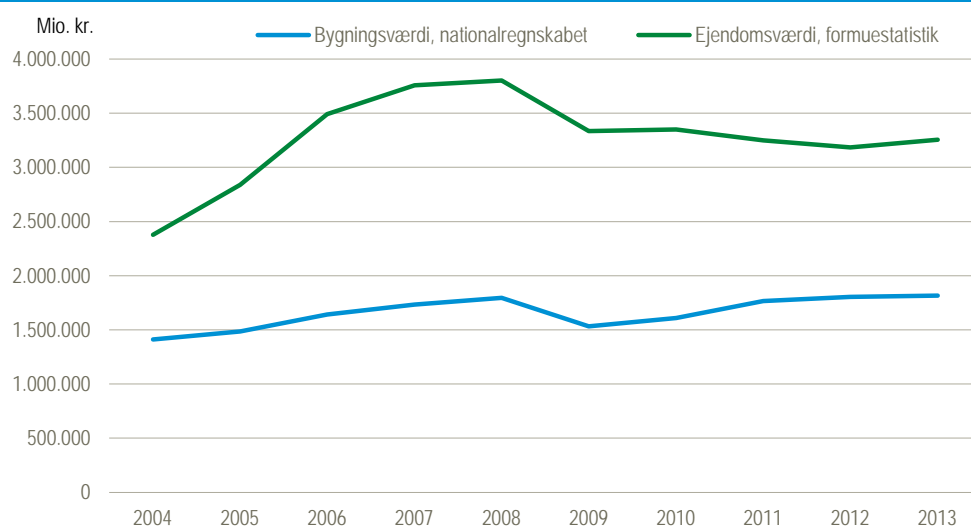
## Nationalregnskabet's værdisætning af boliger

Nationalregnskabet's  
beregningss metode

I nationalregnskabet opgøres værdien af husholdningernes bygninger til boliger på makroniveau som bruttobeholdning og nettobeholdning. Bruttobeholdningen er værdien af bygninger til genanskaffelsesprisen, hvor der ikke tages hensyn til restlevetider og slid. Opgørelsen af nettobeholdningen korrigerer for afskrivninger, og er derfor en approksimation til markedsprisen. Værdien af bruttobeholdningen for bygninger bestemmes ud fra antal kvadratmeter og en beregnet kvadratmeter pris for opførelse af den enkelte ejendomstype. Markedsprisen i løbende priser (=nettobeholdningen) beregnes ved at trække afskrivningerne fra bruttobeholdningen<sup>11</sup>.

Nationalregnskabet beregner ikke værdien af jord, mens husholdningernes boliger i formuestatistikken værdisættes med en samlet markedspris for bygning og grund. Derfor er statistikkerne ikke direkte sammenlignelige på nuværende tidspunkt. Se den beregnede markedspris for bygninger fra nationalregnskabet og den samlede ejendomsværdi fra formuestatistikken i figuren.

Markedspris for boliger i nationalregnskabet og formueprojektet



Note: I formueprojektet værdisættes husholdningernes boliger med en samlet pris for bygning og grund. Nationalregnskabet værdisætter kun bygninger, der anvendes til boliger.

Konjunkturer tydeligt i  
formuestatistikken

Der er selvfølgelig forskel på niveauet, da grundværdien ikke er med i nationalregnskabet's opgørelse. Men priserne har udviklet sig forskelligt på boligmarkedet og i byggebranchen. Nationalregnskabet's beregning er baseret på byggeomkostningerne (afskrevet), og vil derfor ikke i samme grad afspejle konjunkturerne på kort sigt i økonomien. Bygningsværdien i nationalregnskabet kan fortolkes som den jævne stigning af markedsværdien for boliger på langt sigt. Begge kurver har dog et kraftigt fald i markedsværdien fra 2008 til 2009, hvor finanskrisen startede. Boligmarkedet er meget prisfølsomt under konjunktursvingninger, og formuestatistikken giver et tydeligt billede af boligboblen lige før finanskrisen. Fra 2016 skal nationalregnskabet beregne værdien af jord, og summen af de beregnede værdier af jord og bygninger for boliger, skal være identisk med markedsværdien af ejendomme til boliger i formuestatistikken. Dermed vil nationalregnskabet fra 2016 blive konsistent med formuestatistikken.

<sup>11</sup> Der er beregnet en kvadratmeter pris for opførelse af forskellige typer bygninger ud fra en undersøgelse i byggebranchen. Kvadratmeter prisen reguleres hvert år med byggeomkostningsindekset. Afskrivningsperioden for boliger er gennemsnitlig på 75 år.