

Et mere opdelt boligmarked, men...

Alle kender efterhånden historien om det opdelt danske boligmarked. Mens København og andre store byer sætter den ene prisrekord efter den anden, så halter landdistrikterne bagefter. Historien har også noget på sig, når man ser på de store linjer.

”Tendenser og overordnede mønstre er ikke hele sandheden. Et postnummer behøver ikke være en skæbne. Det er ikke alle områder uden for de større byer, der stagnerer. Det er der nogle interessante eksempler på,” siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen.

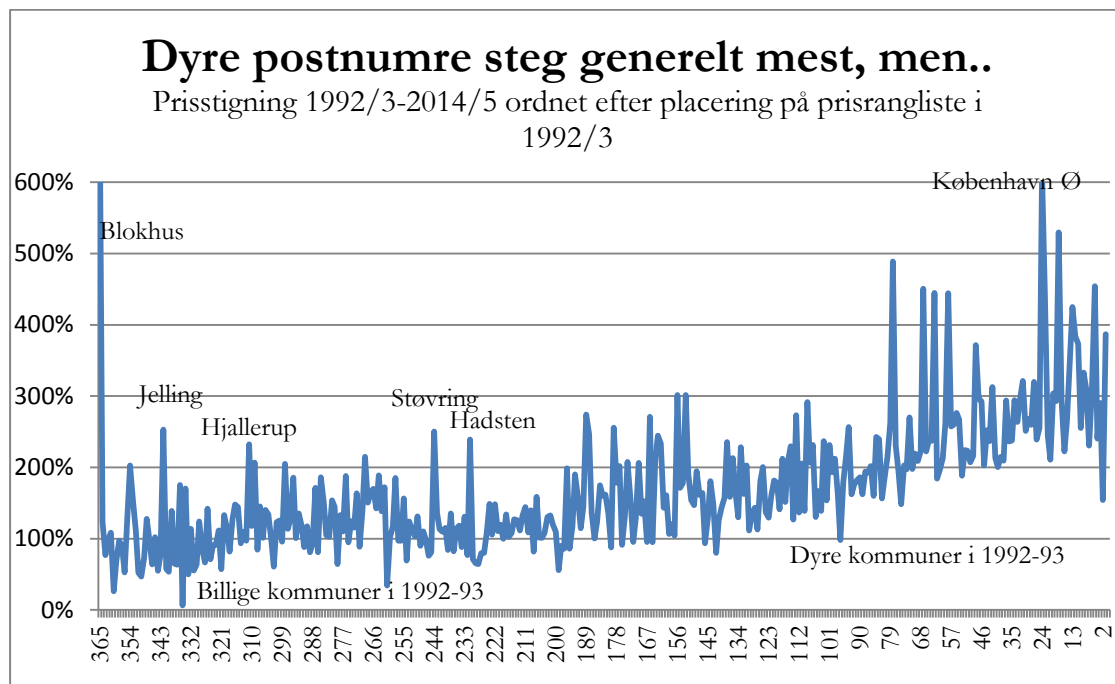
Det opdelt boligmarked

Realkreditforeningen har set på prisudviklingen på postnummerniveau, og analysen *bekræfter* historien om det delte boligmarked. De steder, hvor boligpriserne var højest for ca. 25 år siden, er i store træk også de steder, hvor boligprisen siden da er steget mest.

Samtidig viser tallene dog, at billedet ikke er helt entydigt. Et lokalsamfund er ikke dømt til stagnation og faldende boligpriser på grund af sin beliggenhed.

Der findes knap 600 postnumre i Danmark, men i mange af dem er antallet af bolighandler ret lille, så det er vanskeligt at sige noget definitivt om prisudviklingen i de områder. Det kan man dog godt for 365 af postnumrene.¹

¹Der sammenlignes to perioder af hver otte kvartalers længde. For begge perioder kræves, at der foreligger mindst tre observationer, dvs. der er handlet tilstrækkelig mange boliger til at der foreligger en prisobservation i tre kvartaler ud af otte.



I grafen er disse 365 postnumre rangeret efter den gennemsnitlige kvadratmeterpris på parcel- og rækkehuse i 1992-93. Grafen viser så, hvor stor prisstigningen har været siden den gang. Grafen er stigende mod højre, hvilket viser, at boligpriserne er steget mest i de områder, som allerede var de dyreste i 1992-93.

'Savtakker', der skiller sig ud

Man ser dog samtidig ganske mange 'savtakker' på grafen. Hver af disse savtakker repræsenterer en større eller mindre undtagelse fra mønsteret. Postnumre, der startede omtrent samme sted, men siden oplevede en forskellig udvikling. Den største tak på grafen ser man helt til venstre. Det postnummer, hvor man kunne få det billigste parcelhus i 1992-93 var '9492 Blokhus' ved den jyske vestkyst. Postnummeret omfatter Hune og selve Blokhus ved stranden.

Trods en bundplacering i 1992-93, er det i dag det mest eftertragtede postnummer i Jammerbugt kommune, og i den øverste tredjedel i hele landet. Prisstigningen over de knap 25 år er på over 700 pct., hvilket er den største stigning blandt samtlige postnumre.

”Udviklingen i Blokhus har været meget positiv, men jeg var ikke klar over at byen skiller sig så meget ud. Der er investeret meget i byen, og den er blevet et meget attraktivt – måske endda hipt - sted at bosætte sig, fx for folk fra Aalborg, men også fra den øvrige del af Danmark. Der er et stærkt sammenhold og vilje til at udvikle Blokhus,” siger Jakob Bisgaard, direktør for vækst og udvikling i Jammerbugt Kommune, og peger på byens stigende befolkningstal.

Karsten Beltoft fra Realkreditforeningen er enig i, at udviklingen i Blokhus er bemærkelsesværdig:

”Det er den helt bestemt. Det betyder selvfølgelig ikke, at alle bare kan gøre som Blokhus. Forudsætningerne har nok været specielle der, men sammen med andre positive eksempler viser byen, at det er muligt at vende en dårlig udvikling.”

I tabellen er vist en række andre postnumre, hvor prisudviklingen har været væsentlig mere positiv end i andre postnumre med samme eller højere prisniveau i 1992-93. De er dermed kravlet op ad prisranglisten. Tabellen viser de ti postnumre, der er steget mest på listen. Største by i tabellen er Hadsten med 8.000 indbyggere, dvs. der er ingen større byer i blandt dem.

De ti største højdespringere på prisranglisten			
	Placering, 1992-93	Placering i dag	Prisstigning
9492 Blokhus	365	83	713%
7300 Jelling	342	180	253%
9240 Nibe	311	173	232%
9320 Hjallerup	309	192	207%
9330 Dronninglund	354	241	203%
8752 Østbirk	298	186	205%
9530 Støvring	244	134	250%
8653 Them	269	169	215%
8544 Mørke	336	239	175%
8370 Hadsten	231	137	239%
Lands gennemsnit	-	-	188%

Tvangsauktionerne fortsætter nedad

I årets første halvår endte 924 ejerboliger på tvangsauktion mod 1.178 i samme periode sidste år, viser tal fra www.iTvang.dk. Det er et fald på 21 pct.

Antallet af tvangsauktioner i Danmark er for alvor på vej ned. De nye tal fra www.iTvang.dk understreger den meget positive trend, som har vist sig de seneste år.

”Der er tale om et markant fald i antallet af tvangsauktioner, og det ligger nu på niveau med, hvad vi så før finanskrisen. Faldet rammer bredt over hele landet – også i mange af de kommuner, der har været hårdest ramt af tvangsauktioner. Den udvikling skal vi glæde os over,” siger Karsten Beltoft, direktør i Realkreditforeningen, og fortsætter:

”Det er måske lidt overraskende, at antallet af tvangsauktioner falder så meget, som tilfældet er, når man tænker på, at væksten i Danmark stadig lader vente på sig. Handelsaktiviteten på boligmarkedet er ikke alle steder i landet kommet helt så højt op i gear som fx i Hovedstadsområdet. Men den meget lave rente er en god hjælp for pressede boligejere, der på den måde undgår at skulle se deres bolig ende på tvangsauktion.”

Der er dog stadig meget store forskelle kommunerne imellem, påpeger Karsten Beltoft:

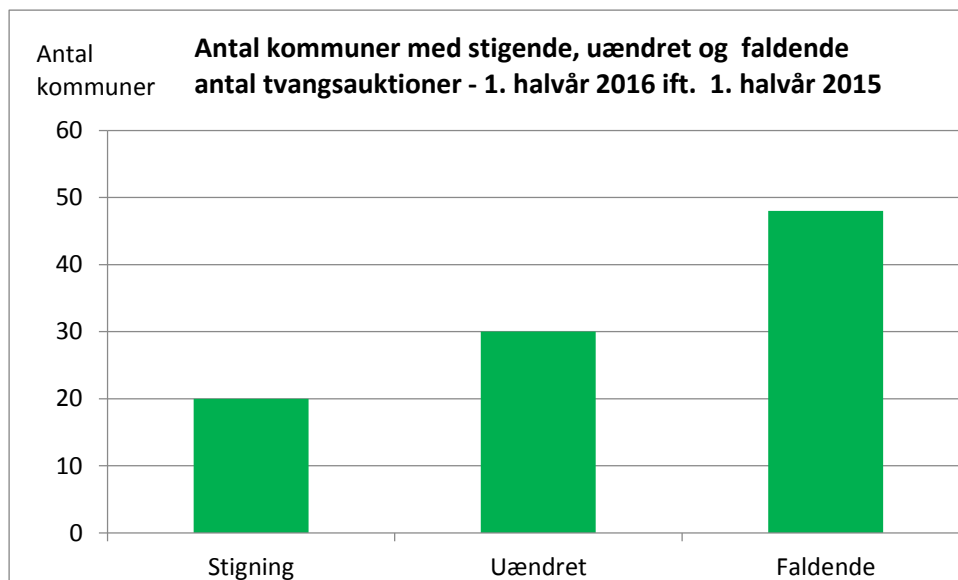
”I 48 kommuner har man oplevet et fald fra 1. halvår 2015 til 1. halvår 2016, mens man i 30 andre kommuner stort set ikke har oplevet nogen ændring. I 20 kommuner er der desværre tale om en stigning i perioden,” fortæller Realkreditforeningens direktør.

Se bilaget med liste over tvangsauktionstillene for samtlige kommuner i Danmark.

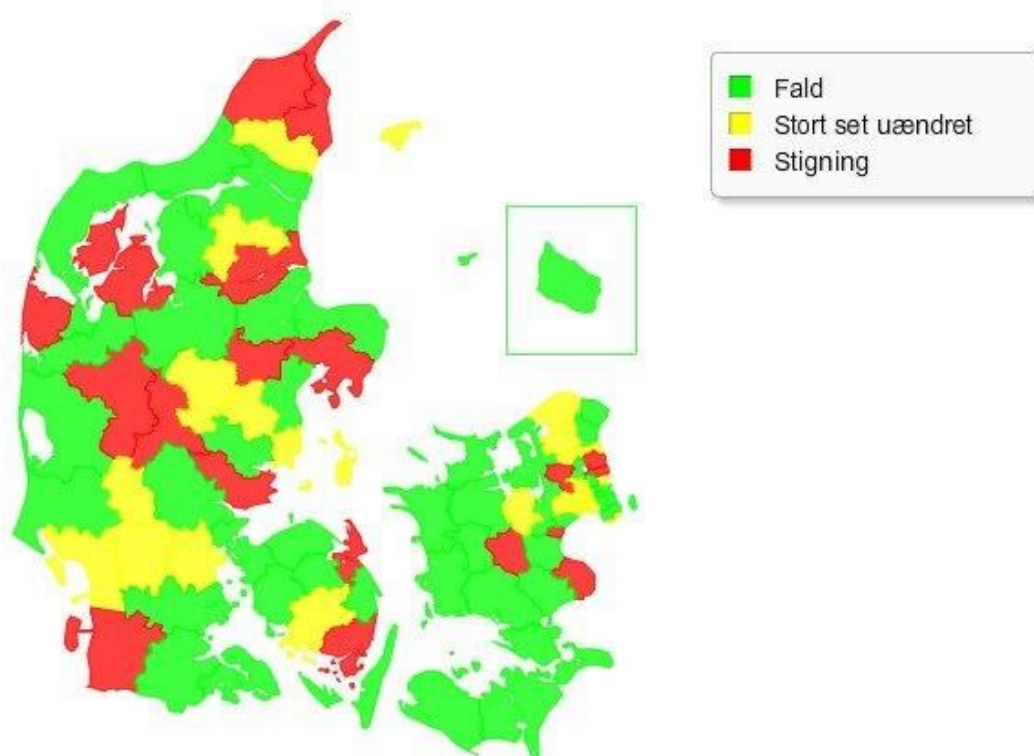
Faktaboks:

Kategorien ”ejerboliger” omfatter villaer, rækkehuse og ejerlejligheder. Tallene viser antallet af **afholdte** tvangsauktioner over ejerboliger og således ikke **bekendtgjorte** tvangsauktioner, der på forskellig vis måtte være blevet afværget inden selve auktionen. I modsætning hertil indeholder Danmarks Statistiks tal, der offentliggøres månedligt, samtlige bekendtgjorte tvangsauktioner – uanset om de gennemføres eller ej.

Skyldneren eller enhver rettighedshaver, der ikke fik dækning ved buddet på den første tvangsauktion, kan forlange, at der afholdes en ny auktion – anden auktion. **Tallene omfatter kun første-auktioner og viser dermed det rene antal ejerboliger, der har været ramt.**

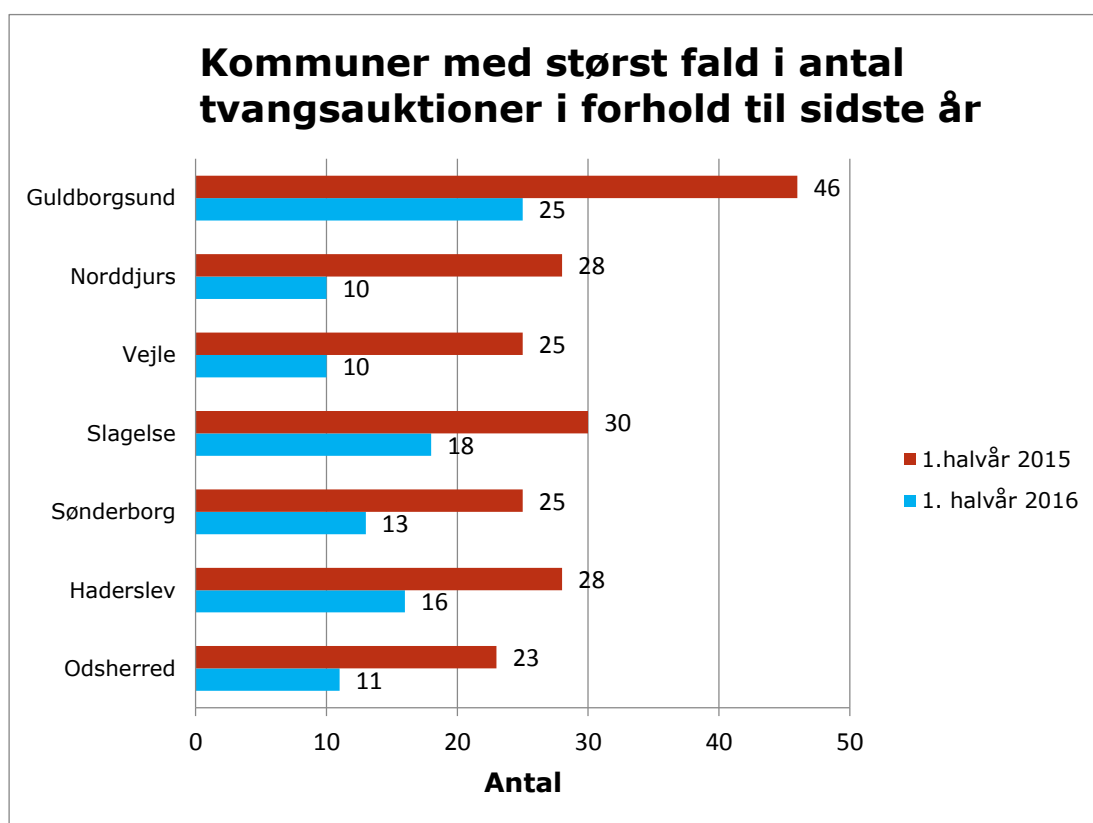


Kilde: www iTvang.dk



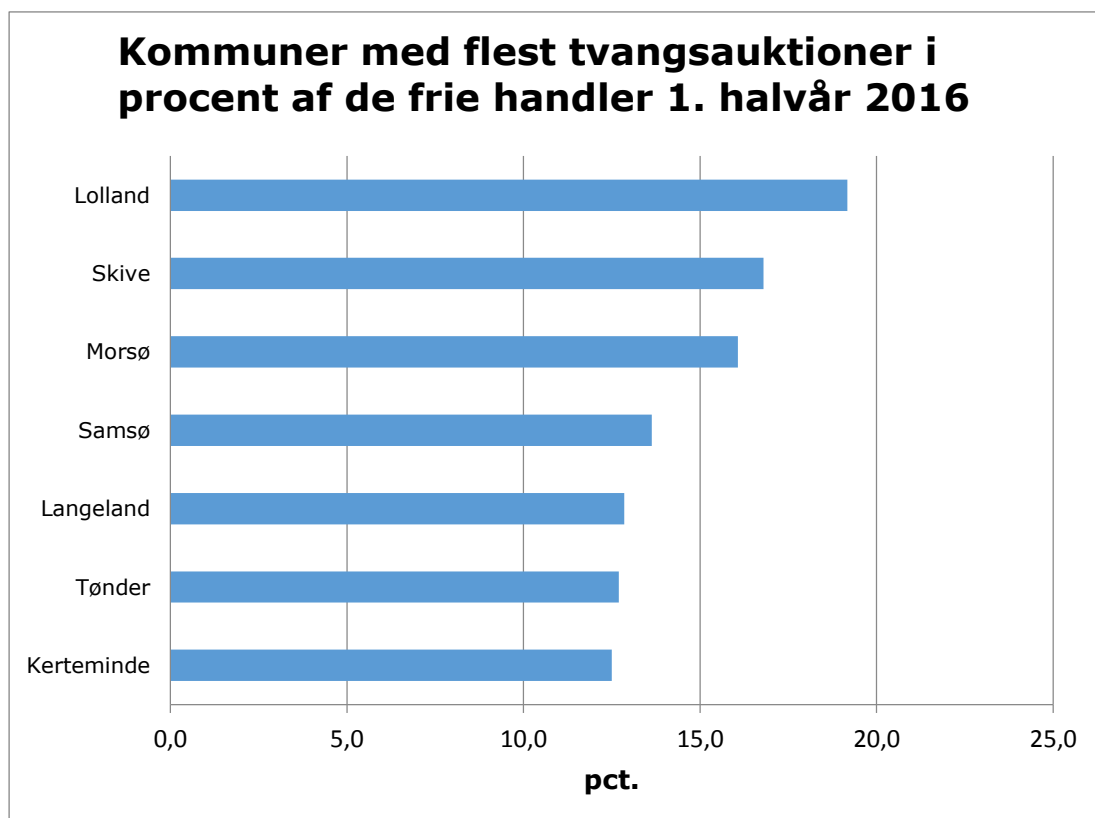
Kilde: www iTvang.dk og egne beregninger

Ser man på udviklingen i de enkelte kommuner, ligger Guldborgsund øverst på listen over de kommuner, der i første halvår 2016 har oplevet de største fald i antallet af tvangsauktioner i forhold til første halvår 2015.



Kilde: www iTvang.dk, Boligsiden og egne beregninger.

For så vidt angår antallet af tvangsauktioner i forhold til det samlede antal frie handler i de enkelte kommuner, ligger Lolland i første halvår 2016 i top med en andel på 19 pct.



Kilde: www iTvang.dk, Boligsiden og egne beregninger.

Lån med referencerente overhaler F1

Danskere, der låner penge hos realkreditinstitutterne til enten deres sommerhus eller deres helårsbolig har nu oftere et lån med referencerente end et F1-lån, som ellers tidligere var meget populære. Det viser en opgørelse pr. ultimo marts fra de såkaldte ECBC-transparenskabeloner.

Boligejerne havde F1-lån for 192 mia. kr. men referencerentelån for 196 mia. kr. Referencerentelånene markedsføres under navne som fx 'Flexkort', men omfatter også produkter, som fx 'Flexgaranti', som tidligere var almindelige.

Over en étårig periode, er der indfriet F1-lån for 66 mia. kr. Halvdelen, 33 mia. kr. er blevet erstattet af lån med referencerente.

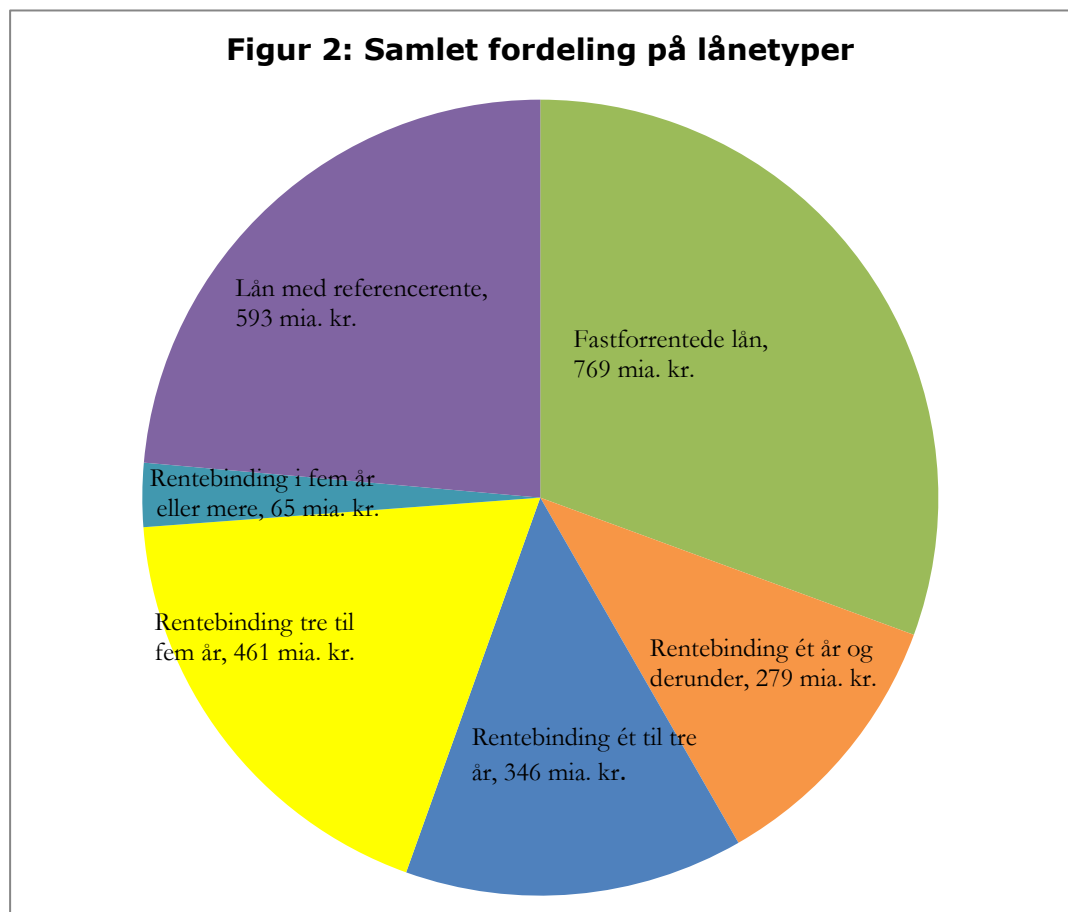
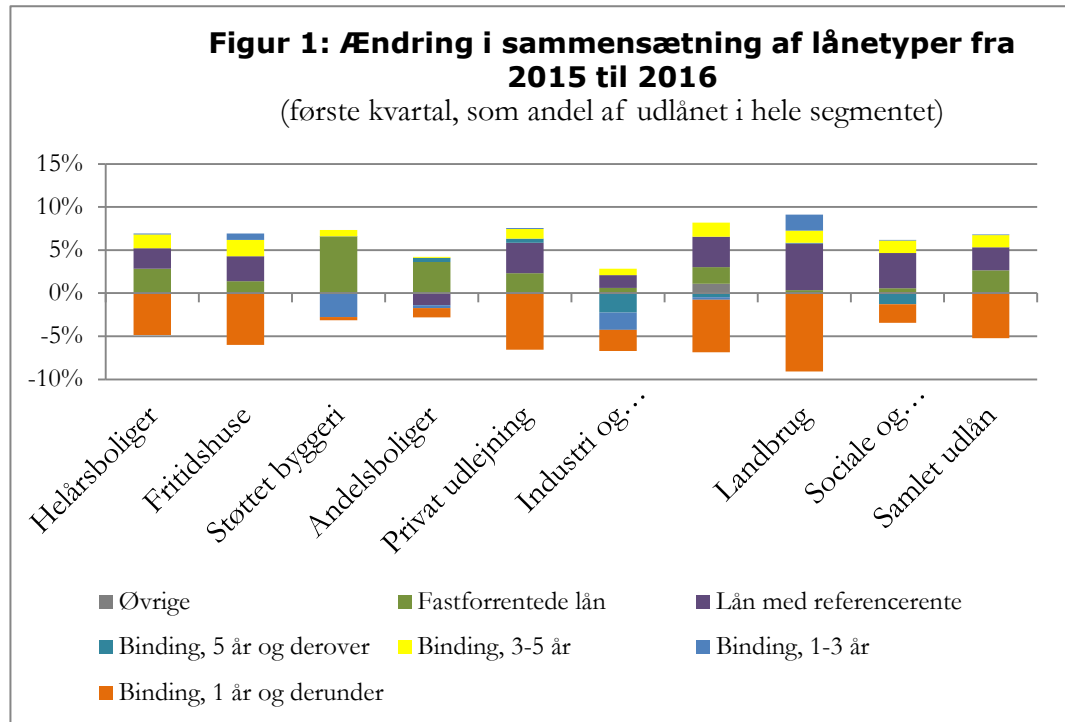
"Vi har hele tiden kunnet se, at F1-lånene er på vej ud, og vi har også vidst at referencerentelånene delvis har taget over, men vi har ikke kunnet se det helt præcist i en statistik," siger Karsten Beltoft, der også peger på, at andre låntyper har vundet frem.

"Fast rente har også overtaget en pæn del, ligesom F3 og F5. Det trækker alt sammen i retning af et lavere refinansieringsbehov, og det er det, både institutterne og myndighederne hele tiden har ønsket."

Øvrige låntagere

Figur 1 viser den omtalte udvikling for private helårsboliger og fritidshuse i de to venstre søjler. Udviklingen i erhvervsudlånet viser et lidt anderledes mønster, idet fx tendensen til, at F1 erstattes med referencerentelån generelt er stærkere inden for landbrug, udlejning og kontor- og forretningsejendomme. Mønsteret ses ikke for industri- og håndværk, hvor tallene imidlertid er påvirket af et generelt vigende udlån.

Væksten i referencerentelånene skal også ses i lyset af, at disse lån traditionelt har været langt mere almindelige for erhvervs kunder end for boligejere, og fortsat er det. Fastforrentede lån er derimod sjældne for erhvervs kunder, men populære blandt boligejerne.



Nye tal, der belyser realkreditsektoren

Tallene i figurerne er ikke umiddelbart tilgængelige fra de sædvanlige statistik-kilder, som på dette område er Nationalbankens MFR- og værdipapirstatistikker samt Realkreditforeningens og Realkreditrådets egen udlånsstatistik.

Tallene stammer derimod fra realkreditinstitutternes egne hjemmesider, hvor de hver især offentliggør et righoldigt talmateriale efter en fælleseuropæisk skabelon. Offentliggørelsen af disse tal sker som led i deltagelse i det såkaldte 'Covered Bond Label', i regi af ECBC, den europæiske organisation for covered bonds, som er betegnelsen for den type obligationer, som realkredit hører under.

Tallene i transparens-skabelonerne giver bedre mulighed for at danne sig et detaljeret billede af, hvilke låntyper forskellige låntager har. Tabellerne, der er vist i artiklen kan ikke laves med den almindelige statistik.

Lempelse af erhvervslejeloven – for og imod

Erhvervs- og vækstministeren foreslår, som opfølgning på en anbefaling i Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport fra 2014 om fremtidens detailhandelsmarked en smidiggørelse af erhvervslejelovens regler om tidsbegrænsede lejemål.

Produktiviteten og væksten på detailhandelsmarkedet ønskes øget til gavn for både udlejer og lejer ved at give udlejeren større fleksibilitet i sin råden over erhvervslokaler gennem styrket adgang til at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler. Samtidig vil iværksættere og andre lejere, som ønsker at afprøve et butikskoncept i en kortere periode, kunne opnå mere attraktive vilkår i aftalen som fx en lavere leje.

Det giver god mening, men med et par forbehold.

Erhvervslejeloven tillader allerede i dag tidsbegrænsede aftaler om erhvervslejemål, men lejeren kan bede om at få tidsbegrænsningsvilkåret tilsidesat hvis ikke udlejer på tidspunktet for lejeaftalens indgåelse havde rimelig grund til at betinge sig tidsbegrænsningen.

Det skaber usikkerhed for udlejer, og for beregningsgrundlaget i forbindelse med vurdering og belåning af ejendommen, at en lejeaftale kan ændres fra at være indgået for et tidsinterval til at være uopsigelig på linje med erhvervslejelovens hovedregel.

Usikkerheden om fremtidige lejeindtægter dæmper udlejernes lyst til at indgå tidsbegrænsede erhvervslejeaftaler, hvor det ellers giver god mening - bl.a. i forbindelse med udlejning af tomgangslejemål for at begrænse tab af indtægter på ejendommen - fordi udlejerne må tage højde for at lejemålet ville kunne blive uopsigeligt på almindelige vilkår. Udlejer skal derfor på forhånd vurdere om vilkårene i den tidsbegrænsede lejeaftale er acceptable også i en situation, hvor de ikke længere er tidsbegrænsede.

Forslaget fjerner muligheden for at tilsidesætte vilkåret om tidsbegrænsning, og gør det mere attraktivt for udlejere at indgå tidsbegrænsede lejeaftaler. Udlejer får mulighed for at håndtere tomgangslejemål, når man trygt kan indgå et tidsbegrænset lejemål, og stole på at aftalen holder. Det betyder også, at udlejer bedre kan tilrettelægge en hensigtsmæssig udvikling af ejendommen. Denne fleksibilitet kan derfor isoleret set være positiv.

Omvendt sætter realkreditinstitutterne pris på en lang horisont med stor forudsigelighed om de fremtidige indtægter på ejendommen, når en erhvervsudlejningsejendom værdiansættes. En praksis med korte tidsbegrænsede lejemål på en ejendom er ikke ønskelig, da det ikke bidrager til at skabe sikkerhed om lejeindtægternes størrelse på langt sigt.

Lempelsen medfører en risiko for, at udlejer spekulerer i at tilsidesætte de regler i Erhvervslejeloven, der beskytter lejer mod uberettiget opsigelse. Udlejer kan nemlig, hvis lempelsen gennemføres, successivt indgå tidsbegrænsede lejekontrakter med samme lejer om samme lejemål.

I det lange løb gavner det ikke værdiansættelsen af ejendommen at lejen alene kan kalkuleres for en tidsbegrænset periode. Heller ikke at vilkåret om tidsbegrænsning afskærer muligheden for at udlejer kan regulere lejen efter reglerne om markedsleje. Tidsbegrænsningsvilkåret betyder jo at aftalens vilkår er uopsigelige, og ligger fast i hele den aftalte lejeperiode.

Der er med andre ord fordele og ulemper ved lempelsen.

Realkreditforeningen har i sit høringssvar støttet lempelsen, men med det forbehold at der bør indføres en begrænsning i udlejers adgang til gentagne gange at udleje det samme lejemål på tidsbegrænsede vilkår til samme lejer.

Høringssvar af 10. august 2016 kan ses på www.realkreditforeningen.dk

Afgiftsfri tinglysning – en god gammel nyhed

I realkreditdebatten støder man alt for ofte ind i antagelsen af, at der er enorme tinglysningsomkostninger forbundet med at konvertere realkreditlån, og ikke mindst med at skifte institut. Virkeligheden er en anden. Det har faktisk været afgiftsfrit siden 1. juli 2007.

Vi iler derfor med en berigtigelse. Sådan forholder det sig nemlig ikke.

Ønsker man at omlægge et realkreditlån tinglyst 1. juli 2007 eller senere, til et nyt lån, hvis hovedstol ikke overstiger den tinglyste hovedstol på lånet, der skal indfries, kan det nye lån tinglyses *uden* betaling af tinglysningsafgift. Det gælder både den faste og den variable tinglysningsafgift.

Forudsætningen er, at der er tale om en *ren* omlægning eller optagelse af lån på mindre end den oprindelige hovedstol – og selvfølgelig at der er tale om et lån, som i øvrigt opfylder betingelserne for afgiftsfri låneomlægning. Efter dette hovedstolsprincip kan man samtidigt skifte institut uden at der forfalder afgift.

Optager man yderligere lån koster det afgift af forskellen mellem gammelt og nyt lån, og tillige den faste afgift.

Det er altså en sejlivet myte at det mindst koster den faste tinglysningsafgift at lægge sit lån om, og skifte institut. Det gør det ikke – det har faktisk været afgiftsfrit siden 1. juli 2007.

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:

Martin Kjeldsen-Kragh
Tina Oreskov
Trineke Borch Jacobsen

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft

kab@realkreditforeningen.dk

tlf. 33 70 11 11

www.realkreditforeningen.dk

Bilag 1
Tvangsauktioner over ejerboliger – 1. halvår 2015 henholdsvis 2016

Nr	Navn	1. halvår 2015	1. halvår 2016
101	København kommune	18	10
147	Frederiksberg kommune	2	0
151	Ballerup kommune	1	1
153	Brøndby kommune	0	1
155	Dragør kommune	1	1
157	Gentofte kommune	3	3
159	Gladsaxe kommune	4	1
161	Glostrup kommune	0	0
163	Herlev kommune	1	0
165	Albertslund kommune	1	1
167	Hvidovre kommune	1	1
169	Høje Taastrup kommune	6	6
173	Lyngby-Taarbæk kommune	0	2
175	Rødovre kommune	2	2
183	Ishøj kommune	2	1
185	Tårnby kommune	8	1
187	Vallensbæk kommune	0	0
190	Furesø kommune	4	1
201	Allerød kommune	2	1
210	Fredensborg kommune	10	3
217	Helsingør kommune	10	7
219	Hillerød kommune	3	4
223	Hørsholm kommune	2	2
230	Rudersdal kommune	2	6
240	Egedal kommune	3	5
250	Frederikssund kommune	14	8
253	Greve kommune	5	3
259	Køge kommune	11	9
260	Halsnæs kommune	8	6
265	Roskilde kommune	16	7
269	Solrød kommune	2	4
270	Gribskov kommune	12	11
306	Odsherred kommune	23	11
316	Holbæk kommune	23	19
320	Faxe kommune	20	14
326	Kalundborg kommune	30	25
329	Ringsted kommune	10	12
330	Slagelse kommune	30	18
336	Stevns kommune	9	11
340	Sorø kommune	16	12
350	Lejre kommune	9	9
360	Lolland kommune	45	37
370	Næstved kommune	45	35
376	Guldborgsund kommune	46	25
390	Vordingborg kommune	26	21
400	Bornholms kommune	11	8
410	Middelfart kommune	18	11
420	Assens kommune	23	20
430	Faaborg-Midtfyn kommune	11	12
440	Kerteminde kommune	4	9

450	Nyborg kommune	12	9
461	Odense kommune	14	9
479	Svendborg kommune	10	15
480	Nordfyns kommune	14	5
482	Langeland kommune	19	9
492	Ærø kommune	5	2
510	Haderslev kommune	28	16
530	Billund kommune	4	4
540	Sønderborg kommune	25	13
550	Tønder kommune	8	16
561	Esbjerg kommune	12	11
563	Fanø kommune	0	0
573	Varde kommune	12	9
575	Vejen kommune	13	14
580	Aabenraa kommune	17	13
607	Fredericia kommune	8	1
615	Horsens kommune	12	6
621	Kolding kommune	13	12
630	Vejle kommune	25	10
657	Herning kommune	6	10
661	Holstebro kommune	10	7
665	Lemvig kommune	6	8
671	Struer kommune	9	5
706	Syddjurs kommune	12	14
707	Norddjurs kommune	28	10
710	Favrskov kommune	5	13
727	Odder kommune	6	5
730	Randers kommune	31	21
740	Silkeborg kommune	10	11
741	Samsø kommune	4	3
746	Skanderborg kommune	8	8
751	Århus kommune	15	4
756	Ikast-Brande kommune	7	10
760	Ringkøbing-Skjern kommune	18	10
766	Hedensted kommune	9	14
773	Morsø kommune	6	9
779	Skive kommune	19	21
787	Thisted kommune	23	19
791	Viborg kommune	27	15
810	Brønderslev kommune	12	12
813	Frederikshavn kommune	14	18
820	Vesthimmerlands kommune	13	8
825	Læsø kommune	3	2
840	Rebild kommune	12	12
846	Mariagerfjord kommune	7	11
849	Jammerbugt kommune	13	10
851	Aalborg kommune	19	17
860	Hjørring kommune	22	26
I alt		1178	924

Kilde: www.itvang.dk