

Analyse af danskernes boligøkonomiske situation

Indledning

Udviklingen på boligmarkedet har stor bevågenhed. Både fordi det direkte berører alle boligejerne, men samtidig er af stor betydning for hele samfundsøkonomien.

På samfundsniveau findes mange forskellige analyser af udviklingen på boligmarkedet, men på individniveau – dvs. hvor der tages udgangspunkt i forholdene for den enkelte husholdning – findes ikke et tilsvarende antal.

Hensigten med denne analyse er at beskrive danskernes boligøkonomiske situation med fokus på udviklingen fra 1993-2005 i henholdsvis boligpriserne og boliggylden. For 2006 til 2007 foretages en fremskrivning baseret på særkørsler fra Danmarks Statistik og Danske Bank.

Hovedresultaterne i analysen er:

- Den offentlige ejendomsvurdering ligger i gennemsnit 20 pct. under de faktiske markedspriser i perioden 1993 til 2007. Dermed overvurderes boligejernes gæld set i forhold til boligformuen med ca. 17 pct.
- Generelt vurderes der ikke at være en skævvridning på boligmarkedet.
- Danskernes gæld i forhold til boligens værdi stiger med indkomsten
- Den enlige forælder med børn har mindre gæld i forhold til boligens værdi end familier med to voksne og børn.
- Boligejere i region Hovedstaden har større friværdi end boligejere i resten af landet.
- Generelt er boligejernes gæld som andel af boligernes markedsværdi faldet fra 1993 til 2007. Antallet af såkaldt teknisk insolvente boligejere er således historisk lavt i 2007.
- Danske boligejere er derfor historisk godt rustet ved udgangen af 2007.
- Samtidig er gældens niveau i forhold til boligens værdi faldet mere vest for Storebælt end øst for i perioden 2005-2007.

Den seneste udvikling på boligmarkedet i 2008 indikerer svagt faldende priser på ejerboliger i nogle dele af landet, specielt hovedstadsregionen. I andre dele af landet ses dog stadig tegn på stigende ejerboligpriser. Ud fra de seneste indikatorer for udviklingen på boligmarkedet kan det usikkert skønnes, at boligejernes gæld som andel af boligernes markedsværdi – målt ved medianen - ved udgangen af 1. kv. 2008 er steget svagt med ca. 4 pct. i forhold til 2007 opgørelsen (dette svarer til en stigning i boligejernes gæld som andel af boligernes markedsværdi på ca. 1½ pct. point). Boligejerne er derfor stadig økonomisk godt rustet.

8. maj 2008

Kontakt Morten Frederiksen
Direkte 3370 1104
mof@finansraadet.dk

Niels Storm Stenbæk
Direkte 3370 1105
nst@finansraadet.dk

Journalnr. 944/11

Dok. nr. 192038-v5

1. Udviklingen i danskernes boligøkonomiske situation fra 1993 til 2005

I dette afsnit belyses udviklingen i boligejernes gæld i forhold til værdien af deres bolig. Dvs. der udregnes en såkaldt gældsratio. Boks A.1 i appendiks indeholder en nærmere beskrivelse af det anvendte datagrundlag og de anvendte metoder.

Journalnr.944/11

Dok. nr. 192038-v5

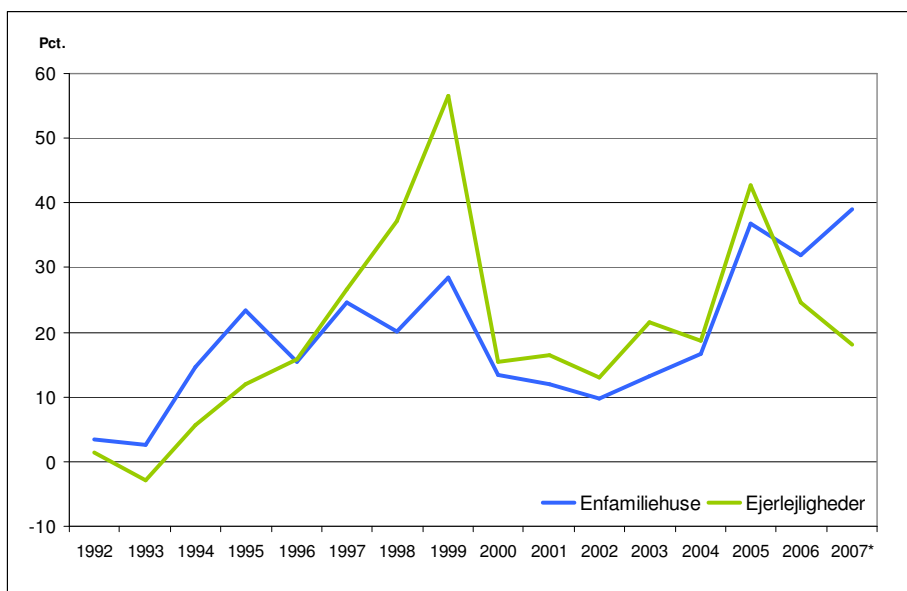
Formålet med afsnittet er at analysere betydningen af, om ejerboligerne prissættes efter den offentlige ejendomsvurdering eller efter en markedspris, når man vurderer danskernes boligøkonomiske situation. Der er således stor forskel på de faktiske markedspriser og den offentlige ejendomsvurdering, hvilket ses af figur 1.1, hvor det fremgår, at i fx 2007 var de faktiske markedspriser for enfamiliehuse i gennemsnit knap 40 pct. højere end de offentlige vurderinger. Mens forskellen i 2002 var knap 10 pct., var de offentlige vurderinger i 1993 faktisk lidt højere - knap 3 pct. - end de faktiske markedspriser. Dette skyldes den lange afmatning på boligmarkedet efter kartoffelkuren i 1987.

For ejerlejligheder gælder det også, at den offentlige vurdering er væsentlig lavere end de faktiske markedspriser. Det kan illustreres ved, at forskellen i fx 1999 var knap 57 pct.

I gennemsnit har de offentlige boligvurderinger været 20 pct. lavere end markedsprisen i perioden 1993-2007. Dermed undervurderes danskernes boligøkonomiske situation, hvis der tages udgangspunkt i den offentlige ejendomsværdi. Hensigten med denne analyse er at beskrive situationen med udgangspunkt i markedspriserne¹.

¹ For en analyse af boligejernes økonomiske situation med udgangspunkt i de offentlige vurderinger henvises til "Distributions of owner-occupiers housing wealth, debt and interest expenditure ratios as financial soundness indicators" af Jens Lunde (WP 2007-1 CBS)

Figur 1.1 Procentvis forskel mellem de faktiske markedspriser og offentlige vurderinger, opgørelse for hele landet, 1992-2007*



*Opgørelsen for 2007 er baseret på de nyeste tal, der vedrører 3. kvrt. 2007.

Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik.

Figur 1.2 viser udviklingen i gældsrationen for alle boligejere, når ejerboligen prisfastsættes ud fra den offentlige ejendomsværdi. I og med at beregningerne er foretaget med udgangspunkt i de enkelte husholdninger på individniveau er det muligt at sige noget om fordelingen af gældsrationen inden for det enkelte år.

I gennem hele analysen vil figurerne derfor generelt vise de såkaldte 10-, 50- og 90-procentsfraktiler. Fraktilerne er statistiske begreber, der viser, hvor stor en andel af befolkningen, der har en gældsratio som er henholdsvis lavere og højere end fraktilværdien. For en nærmere beskrivelse af fraktiler se boks A.2 i appendiks.

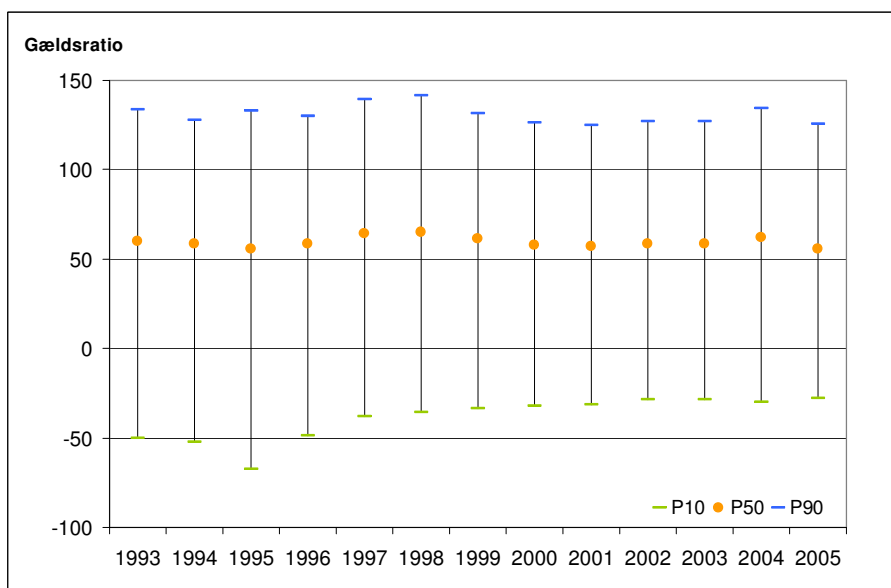
Overordnet viser figur 1.2 er stabilt billede. I en periode med generelt stigende boligpriser har gældsrationen derfor været nogenlunde konstant, når den offentlige ejendomsvurdering anvendes.

Figur 1.3 viser derimod udviklingen, når markedsprisen for boligerne benyttes. Som forventet har det stor betydning for gældsrationen, hvis der benyttes de mere retvisende markedspriser. Det ses, at medianen (P50) ligger omkring 10-15 procentpoint lavere i hvert år.

Det svarer til, at gældsrationen i gennemsnit er overvurderet med 17 pct., når de offentlige vurderinger benyttes i stedet for markedsprisen.

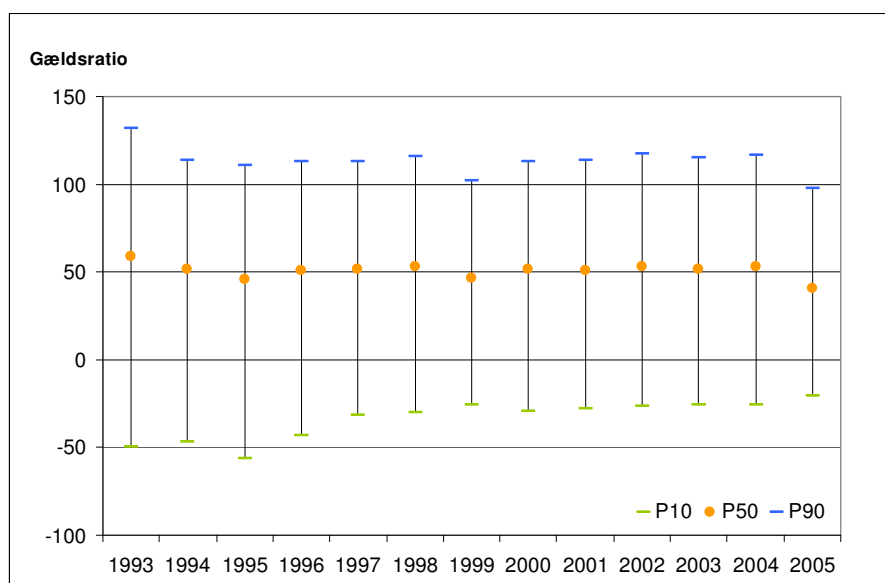
Interessant er det også, at den finansielle situation for de 10 pct. af husholdningerne, som har størst gæld i forhold til deres ejendomsværdi (dvs. 90-procentsfraktilen), er forbedret betydeligt. Generelt ligger gældsrationen på omkring 130, når den offentlige ejendomsvurdering benyttes, jf. figur 1.2, mens en opgørelse ved hjælp af markedspriser giver en gældsratio på omkring 110, jf. figur 1.3.

Figur 1.2 Gældsratio for alle boligejere, offentlig ejendomsvurdering



Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag.

Figur 1.3 Gældsratio for alle boligejere, markedsværdi

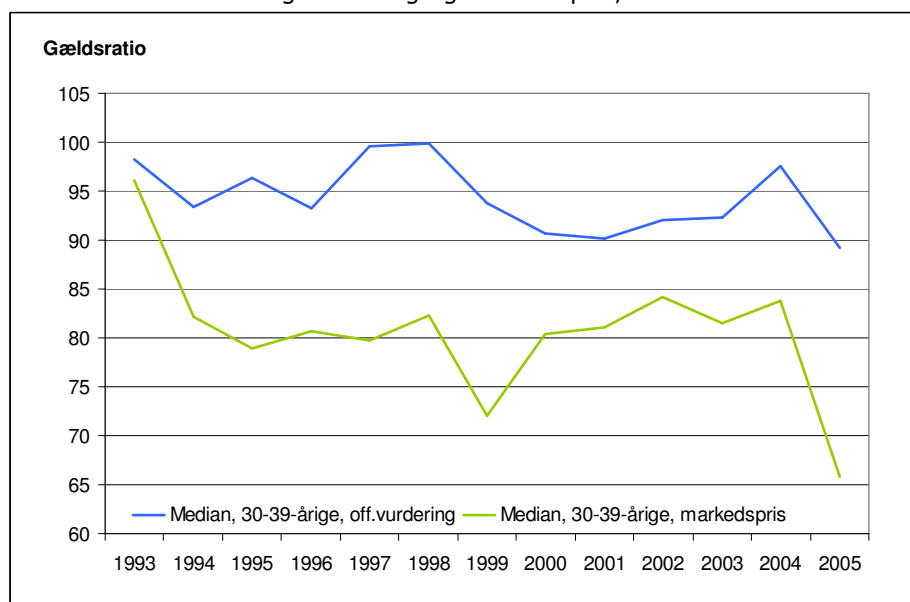


Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og oplysninger fra Danmarks Statistik

Yderligere ses de generelt kraftigt stigende boligpriser fra 2004 til 2005 ved, at gældsrationen falder for boligejerne. Dette viser, at boligejerne generelt ikke har øget deres gæld i samme grad som priserne er steget. Der er således blevet opbygget mere friværdi i ejerboligmassen.

I og med at beregningerne er foretaget på individniveau er det muligt at gå dybere ned i data og analysere udviklingen for udvalgte grupper. Figur 1.4 viser udviklingen i medianen for de 30-39-årige boligejere ved henholdsvis offentlig vurdering og markedspris. Igen ses en tydelig forskel på, om der anvendes offentlige vurderinger eller markedspriser. Medianen ligger generelt 15 procentpoint lavere, når markedspriserne anvendes. Yderligere ses en generel reduktion af gældsrationen fra 1993 til 2005, hvilket er ensbetydende med en højere friværdi i boligen for median husstanden.

Figur 1.4 Gældsratio for median husstanden for de 30-39-årige boligejere ved henholdsvis offentlig vurdering og markedspris, 1993-2005



Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsel fra Danmarks Statistik

2. Boligejernes økonomiske situation i 2005

Hvor afsnit 1 beskriver udviklingen i danskernes boligøkonomiske situation, er der i dette afsnit set nærmere på situationen i 2005 opdelt på en række af boligejernes karakteristika, så som unge holdt op mod ældre boligejere mv.

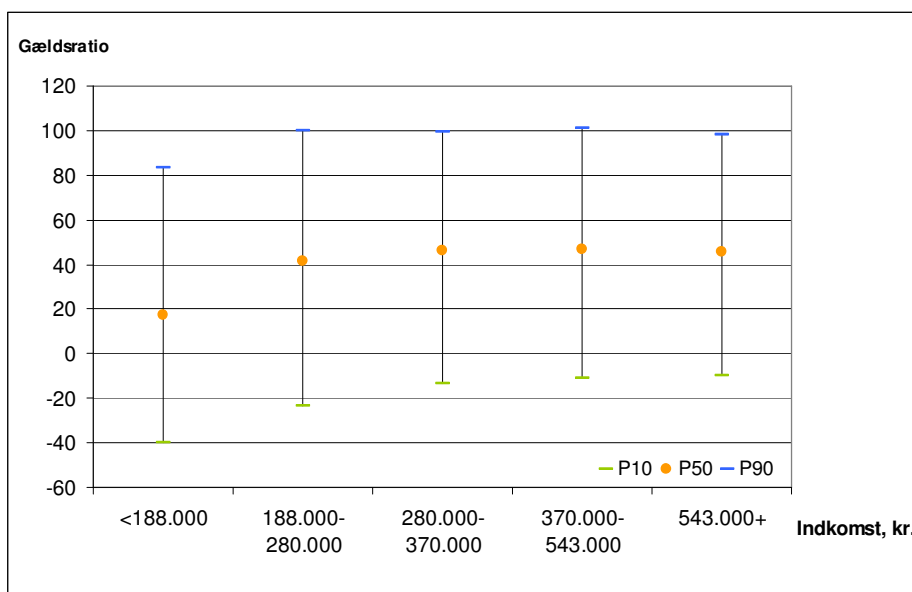
Bemærk, at der i dette afsnit (og i afsnit 3) udelukkende fortolkes på en gældsration beregnet på baggrund af markedsprisen af boligen, og ikke den offentlige ejendomsvurdering, da denne som beskrevet ovenfor giver et upræcist billede af udviklingen.

Jo lavere (brutto) indkomst husstanden samlet set tjener i 2005, jo bedre økonomisk stillet er de rent faktisk målt på deres gældsratio, jf. figur 2.1. Hvor median husstanden med en indkomst under 188.000 kr. har en gældsratio på 17 pct., er den 46 pct. for husstandene med de højeste indkomster. Det hænger formentlig sammen med en stor andel pensionister i lavindkomstgruppen, der har høje friværdier. Gruppen af husstande med de højeste indkomster er dog marginalt bedre stillet end gruppen af boligejere med de næsthøjeste indkomster.

Nogle vil måske antage, at personer med en høj indkomst også er bedst stillet boligøkonomisk. Men familier med en høj indkomst kan have andre prioriteter (fx et højt forbrug til andet end boligformål) eller ganske enkelt have gældsat sig hårdere for at få netop den bolig, de ønsker. En anden forklaring kan være, at folk med højere indkomst opsparer andre steder end i boligen, fx via pensionsopsparing.

Fordelingen er relativt stabil på tværs af grupper. Dette indikerer, at folk erhverver en bolig, der passer til deres indkomstforhold.

Figur 2.1. Gældsratio i 2005 fordelt på husstandens samlede bruttoindkomst



Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsel fra Danmarks Statistik

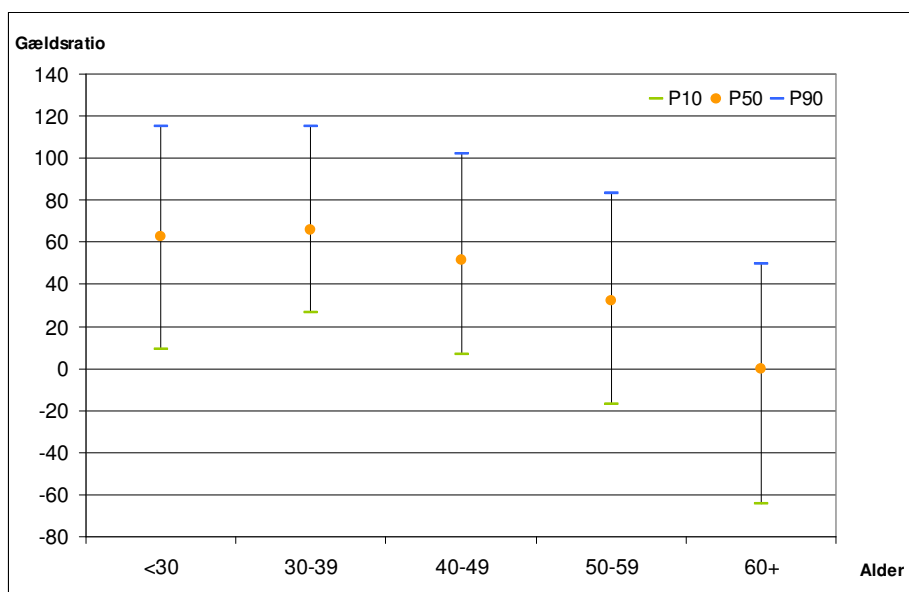
Boligejere under 30 år må alt andet lige betragtes som værende de boligejere, der senest er kommet ind på boligmarkedet. Hypotesen er, at nye boligejere sætter sig relativt hårdere økonomisk end de allerede eksisterende boligejere på grund af boligprisernes udvikling i de senere år.

Gældsratioen falder – som forventet – med boligejerens alder, se figur 2.2. Ældre boligejere har generelt en lavere gældsratio, hvilket er naturligt, da

de alt andet lige har haft længere tid til at spare op og afdrage på gælden i deres bolig.

Det er imidlertid ikke de unge under 30 år, der har den højeste gældsratio. Hverken når der måles på medianen eller på 90-procentsfraktilen. En mulig forklaring kan være forskelle i sammensætningen af ejendomsstypen, hvor mange mellem 30 og 39 år første gang køber et egentligt parcelhus, dvs. en lidt større investering end fx en ejerlejlighed.

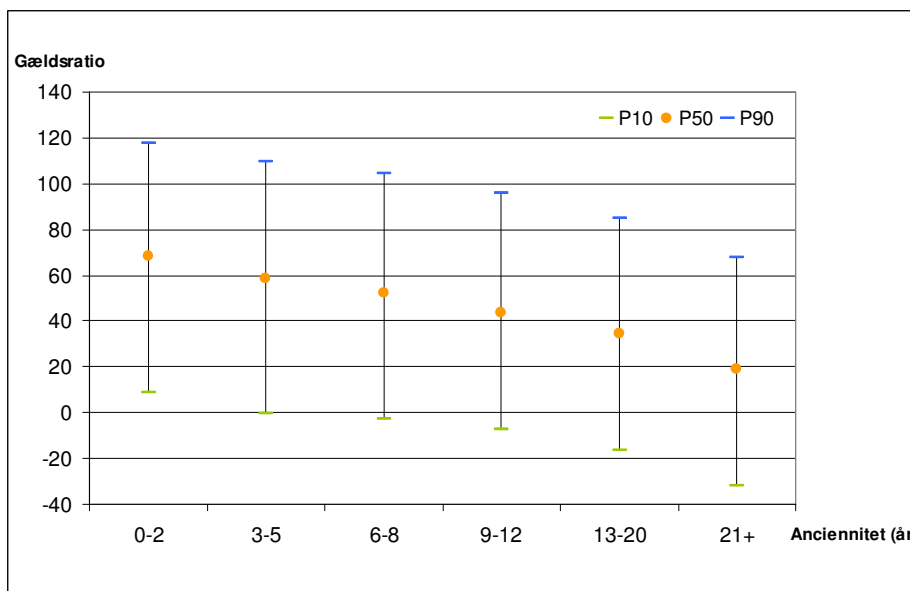
Figur 2.2. Gældsratio i 2005 fordelt på aldersklasser



Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsel fra Danmarks Statistik

En anden fremstilling af nye boligkøberes økonomiske situation fås ved at betragte vedkommendes anciennitet som ejer. Hermed menes: Hvor længe har man ejet den pågældende bolig?² Her finder man – mere i overensstemmelse med ens forventninger – at gældsrationen er højere jo kortere tid, man har ejet sin bolig (igen ud fra et opsparingsmotiv og boligprisernes positive udvikling i de senere år), se figur 2.3.

² Det er selvfølgelig muligt, at enkelte personer har forladt boligmarkedet for at vende tilbage nogle år senere. Disse vil også blive opfattet som nye boligejere. Ydermere kan eksisterende boligejere "supplere" deres boligaktiver, ved fx at investere i et sommerhus, uden at det betyder noget for den beregnede anciennitet.

Figur 2.3. Gældsratio i 2005 fordelt på ejeranciennitet

Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsel fra Danmarks Statistik

Hvor boligejeren, der har ejet sin bolig under 2 år, typisk har en gældsratio på 69 pct., er den fx faldet til 58 pct. for boligejere med 3-5 års anciennitet.

Differentierer man boligejerne efter hvilken type familie, der er tale om, finder man også en række resultater, man stort set måtte forvente.

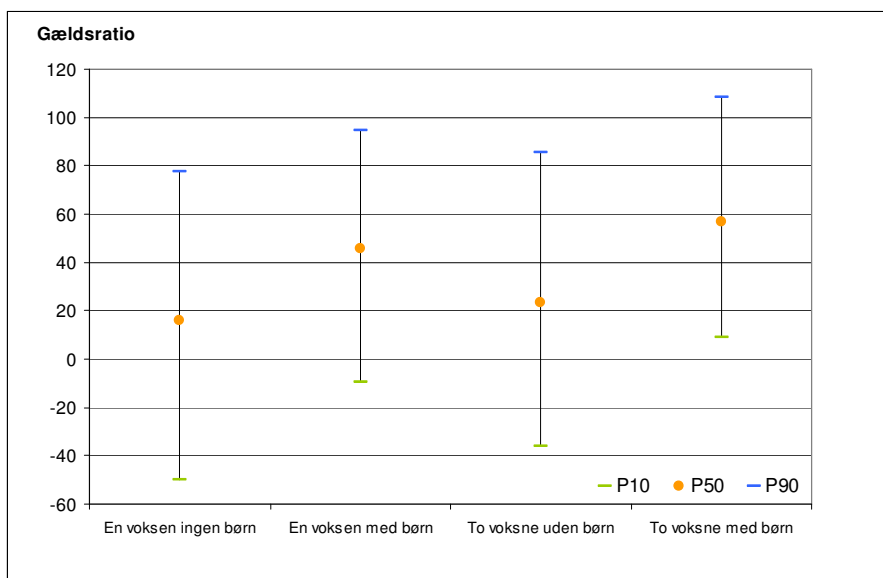
Ikke uventet er der forskel på gældsrationen for husstande med én voksen, alt efter om de er enlige forældre eller ikke, se figur 2.4. Enlige forældre har en højere gældsration end enlige uden børn. Hvor gældsrationen er 45 pct. for førstnævnte, ligger den helt nede på 16 pct. for sidstnævnte.

Samme forhold gør sig gældende for husstande med to voksne. To voksne med børn har en højere gældsration end to voksne uden børn. Det kan have flere årsager. Her ligger selvfølgelig en række andre forklarende forhold bag, så som løn, jobfunktioner, uddannelse osv. Forældre med børn har dog ofte behov for en større bolig samt større løbende udgifter, og vil derfor gældsætte sig mere end samlevende uden børn. Ydermere kan samlevende uden børn bruge mere tid på at hente en god løn hjem, hvilket kan være med til at nedbringe restgælden i deres bolig.

Sammenholdes husstande med en voksen og to voksne ligger gældsrationen højere for sidstnævnte. Alt sammen kan det finde sin begrundelse i størrelsen (og dermed prisen) på den bolig, man anskaffer sig. Imidlertid vurderes enlige med børn ikke at være boligøkonomisk hårdere spændt for end to voksne med børn. Samtidigt er de værst stillede enlige boligejere med børn (90-procentsfraktilen) bedre stillet end de tilsvarende husstande med to

voksne.³ Det skal dog understreges, at der ikke er set på familiernes rådighedsbeløb, men alene på gældsratioen.

Figur 2.4. Gældsratio i 2005 fordelt på husstandstype



Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsel fra Danmarks Statistik

Ser man på boligejere fordelt ud over Danmark, finder man også regionale forskelle målt på den boligøkonomiske situation i 2005.

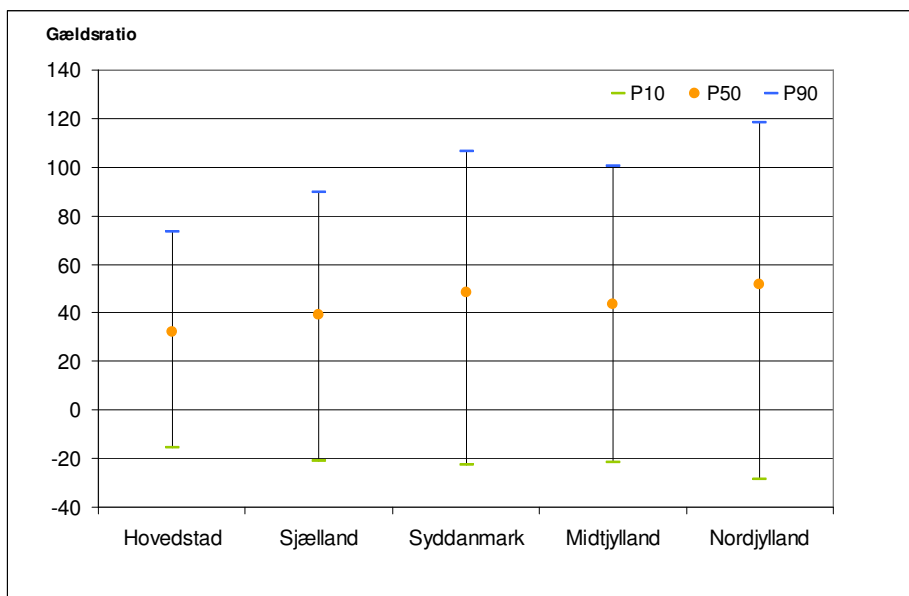
Først bemærkes det, at spredningen blandt hovedstadens boligejere er mindre end i resten af landet, jf. figur 2.5. Dernæst, at boligejernes gældsratio i hovedstanden er lavere end i resten af landet.

Man kan endda pege på, at jo længere væk ens bolig befinder sig fra hovedstaden, jo relativt dårligere er median boligejeren stillet.⁴ Undtagelsen er dog de bedst stillede boligejere, jf. at 10-procentsfraktilen ligger lavere vest for Storebælt.

Forklaringen kan muligvis findes i markedsprisen for boliger, der i 2005 befandt sig på et forholdsmæssig højt niveau, særlig i region Hovedstaden, helt specifikt i København.

³ Det kan selvfølgelig ikke udelukkes, at der helt ude i enderne befinder sig enlige forældre med børn, som er meget dårligere stillet målt på deres gældsratio end andre boligejere.

⁴ Fremskrivningen i næste afsnit indikerer dog, at de største forbedringer er sket længst væk fra hovedstaden.

Figur 2.5. Gældsratio i 2005 fordelt på regioner

Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsel fra Danmarks Statistik

Journalnr.944/11
Dok. nr. 192038-v5

3. Fremskrivninger for perioden 2006-2007

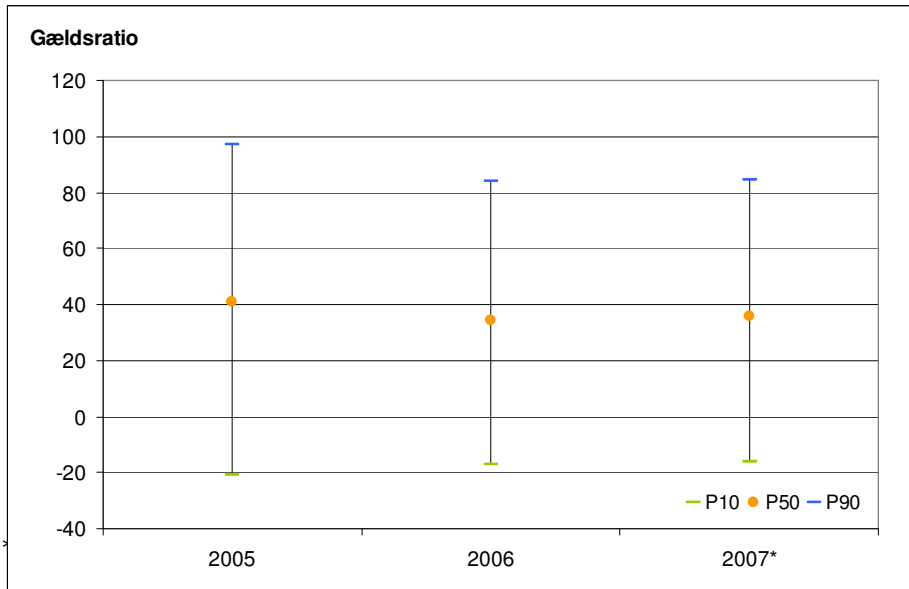
Den økonomiske situation blandt danske boligejere er blevet bedre siden 2005. Fra 2006 til 2007 er gældsrationen forværret en anelse, men ligger stadig under niveauet for 2005.

Det viser en fremskrivning af husholdningernes individuelle gældsratioer på baggrund af særkørsler fra Danske Bank (passivside) og Danmarks Statistik (aktivside). For en beskrivelse af metoden, se boks A.3 i appendiks.

Median boligejerens gældsratio er faldet fra et niveau på 41 pct. i 2005 til 36 pct. i 2007, jf. figur 3.1.⁵ De dårligst stillede boligejere er også blevet bedre stillet. 90 pct. fraktilen er faldet fra 97 pct. til 84 pct. Med andre ord, 90 pct. af alle boligejere havde i 2007 en gældsratio under 84 pct. For de 10 pct. bedst stillede har der været en marginal forringelse⁶.

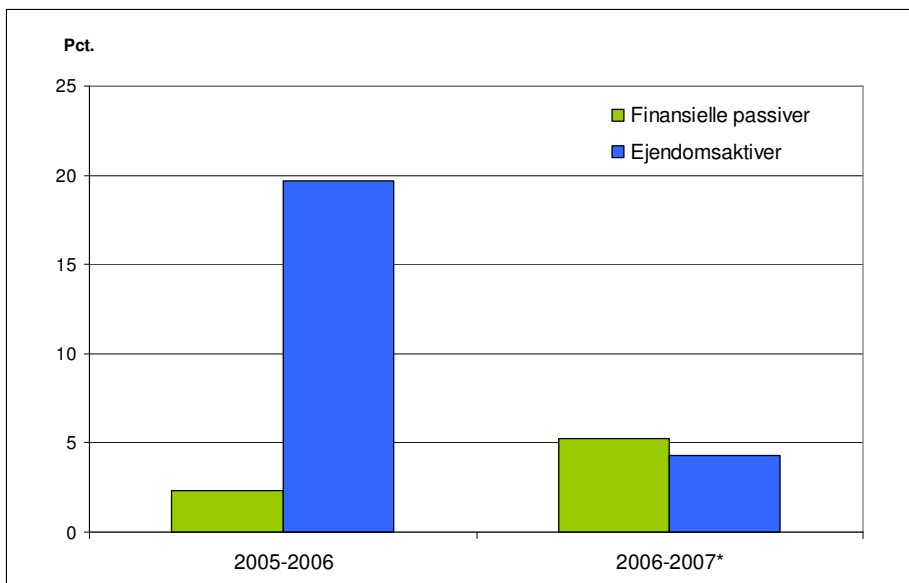
⁵ Når 2007 herefter omtales, skal man være opmærksom på, at der er tale om ultimo 3. kvartal, jf. boks 3.1.

⁶ Bemærk, at deres gældsratio er negativ; et tegn på at de har en større beholdning af værdipapirer, indlån etc.

Figur 3.1. Gældsratio, 2005-2007

Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsler fra Danske Bank og Danmarks Statistik.

Som det også fremgår af figuren, er der tale om en marginal forværring af gældsrationen fra 2006 til 2007 baseret på vores beregninger. Af de bagvedliggende tal kan det udledes, at det primært skyldes, at boligpriserne mellem 2006 og 2007 ikke er steget i samme takt som de finansielle passiver, se figur 3.2.

Figur 3.2. Vækst i finansielle passiver og ejendomsaktiver, 2005-2007

*Opgørelsen for 2007 er baseret på de nyeste tal, der vedrører 3. kv. 2007.

Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsler fra Danske Bank og Danmarks Statistik.

Af samme figur fremgår det ligeledes, at en stor andel af forbedringen i gældsrationen skal findes i de stigende boligpriser. Ejendomsaktiverne blev således hele 20 pct. mere værd mellem 2005 og 2006 ifølge fremskrivningen⁷.

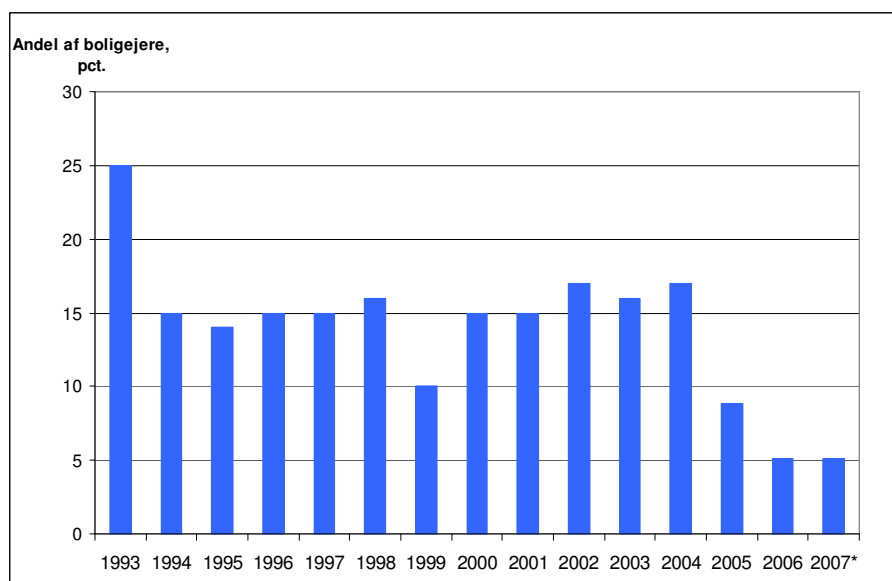
Journalnr.944/11
Dok. nr. 192038-v5

Faldet i gældsrationen mellem 2006 og 2007 overgår dog ikke forbedringen i samme mellem 2005 og 2006, hvormed det kan konkluderes, at median boligejeren samlet set er bedre stillet i 2007 end i 2005. Dette gælder også husstande ved 90-procentsfraktilen.

Ofte diskuteres antallet af såkaldte teknisk insolvente boligejere (målt ved en gældsratio over 100), som mange eksperter bruger som en indikator for danske boligejeres finansielle situation.

Vores fremskrivninger viser, at andelen af boligejere med en gældsratio over 100 er faldet fra 2005 til 2007, jf. figur 3.3, og har været stort set stabil mellem 2006 og 2007.

Figur 3.3. Andel af teknisk insolvente boligejere (gældsratio over 100), 1993-2007*



*Opgørelsen for 2007 er baseret på de nyeste tal, der vedrører 3. kv. 2007.

Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsler fra Danske Bank og Danmarks Statistik.

I 2007 viser fremskrivninger således, at ca. 5 pct. af de danske boligejere har en gældsratio på over 100. Dette er historisk lavt i perioden 1993 til 2007. Med andre ord kan omtrent 5 pct. af boligejerne betegnes som tek-

⁷ Bemærk, at udgangspunktet i 2005 er de opregnede (med faktiske markedspriser) offentlige vurderede ejendomspriser.

nisk insolvente. Disse 5 pct. er dog overvurderet, da gæld til fx bil og båd indgår i de finansielle passiver, mens det kun er værdien af boligen, der optræder i gældsrationen, jf. boks A.1.

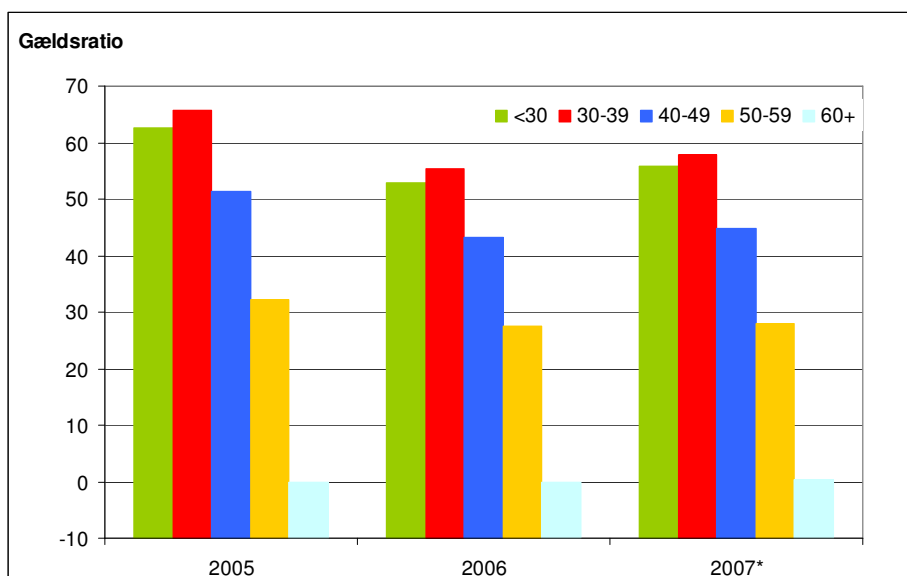
Som argumenteret i afsnit 2 kan boligejere under 30 år alt andet lige betragtes som værende de boligejere, der senest er kommet ind på boligmarkedet. Hypotesen var, at nye boligejere sætter sig relativt hårdere økonomisk end de allerede eksisterende boligejere på grund af boligprisernes udvikling i de senere år.

Journalnr.944/11
Dok. nr. 192038-v5

Bemærkelsesværdigt er det, at det ikke er median boligejeren under 30 år, der har højeste gældsration i 2007, men derimod boligejere mellem 30 og 39 år, jf. figur 3.4.

Fælles for alle boligejere er dog, at gældsrationen er faldet uanset alder. Heller ikke gruppen op til 30-årige boligejere er blevet værre stillet i perioden 2005-2007. Mens gældsrationiveauet for de op til 30-årige boligejere som nævnt var 63 pct. i 2005, er niveauet faldet til 56 pct. i 2007.

Figur 3.4. Gældsration fordelt på aldersklasser, medianen, 2005-2007



*Opgørelsen for 2007 er baseret på de nyeste tal, der vedrører 3. kv. 2007.

Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsler fra Danske Bank og Danmarks Statistik.

For alle boligejere opleves en mindre forværring i gældsrationen mellem 2006 og 2007. Det kan igen tilskrives, at boligpriserne for 2007 ikke er steget i samme omfang som i 2006.

Det fremgår ydermere af tabel 3.1, at gældsrationen har bevæget sig i nedadgående retning for de dårligst økonomisk stillede boligejere under 30 år (svarende til 90-procentsfraktilen). Mens gældsrationiveauet i 2005 var 115,

er den faldet til 103 i 2007. Den er ikke forbedret i samme omfang som for boligejerne mellem 30 og 59 år, men dog mere end for de over 60-årige boligejere.

Hvor median boligejeren under 30 år var bedre stillet end median boligejeren blandt de 30-39-årige, forholder det sig omvendt for boligejerne under 30 år ved 90-procentsfraktilen. Denne gruppe er værre stilledede end resten af befolkningen, se tabel 3.1.

Det er ligeledes denne gruppe, der har oplevet den største forværring af gældsrationen mellem 2006 og 2007 med en stigning på ca. 3 pct. Om end det vurderes stadig at være en beskedne forværring.

Tabel 3.1. Gældsratio fordelt på aldersklasser, 2005-2007

	År/alders	<30	30-39	40-49	50-59	60+
10-procentsfraktilen	2005	9	26	6	-17	-65
10-procentsfraktilen	2006	8	22	6	-14	-54
10-procentsfraktilen	2007*	9	24	7	-13	-51
Medianen	2005	63	66	51	32	0
Medianen	2006	53	56	43	28	0
Medianen	2007*	56	58	45	28	0
90-procentsfraktilen	2005	115	115	102	83	49
90-procentsfraktilen	2006	101	100	88	72	42
90-procentsfraktilen	2007*	103	100	87	70	41

*Opgørelsen for 2007 er baseret på de nyeste tal, der vedrører 3. kvrt. 2007.

Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsler fra Danske Bank og Danmarks Statistik.

Afsluttende er fremskrivningen i boligejernes økonomiske situation fordelt på de fem danske regioner.

Heller ikke målt på en geografisk opdeling er den positive udvikling i boligejernes økonomiske udvikling skæv. Samlet set er gældsrationen faldet i alle regioner, jf. figur 3.5. Imidlertid har forbedringen været mere udpræget i nogle regioner frem for andre.

Gældsrationen for median boligejeren er forbedret mest i Region Syddanmark, Midtjylland og Nordjylland. I Region Nordjylland er gældsrationen forbedret fra 52 i 2005 til 42 i 2007 baseret på vores fremskrivninger.

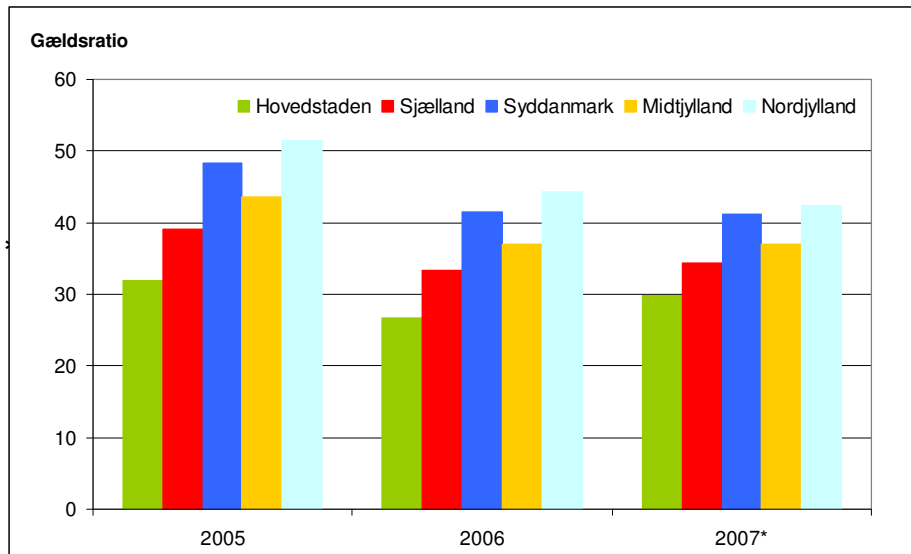
For de samme tre regioner er det desuden kendetegnende, at der også er sket en forbedring fra 2006 til 2007. Det skyldes primært, at boligejernes gæld vest for Storebælt ikke er øget i samme omfang som øst for Storebælt (disse tal er ikke gengivet her).

Boligejerne i Region Hovedstaden har dog samlet set stadig den laveste gældsratio i 2007, målt på medianen. Gældens andel i forhold til markedsværdien af boligen udgør således ca. 30 pct for Region Hovedstadens boligejere.

Journalnr.944/11

Dok. nr. 192038-v5

Figur 3.5. Gældsratio fordelt på regioner, median, 2005-2007



Kilde: Finansrådet på baggrund af lovmodellens datagrundlag og særkørsler fra Danske Bank og Danmarks Statistik.

Appendiks

Boks A.1 Beskrivelse af de anvendte datakilder og metoder

Analysen er udarbejdet på baggrund af lovmodellens datagrundlag. Mere specifikt er der benyttet en repræsentativ stikprøve af Danmarks befolkning, som i hvert af årene 1993-2005 indeholder et 33,3 pct. udsnit af befolkningen.

Lovmodellens datagrundlag indeholder en stor mængde registeroplysninger på anonymiseret individniveau. I analysen bruges primært skatteoplysninger om indkomster, aktiver og passiver. Opgørelsen af aktiver og passiver for den enkelte husstand er blandt andet baseret på indberetninger fra banker og sparekasser om fx depotoversigter. Alle aktiver og passiver opgøres til markedsværdi – dvs. værdien af fx et obligationsbaseret realkreditlån vil afhænge af kursen på de bagvedliggende obligationer, som igen afhænger af den generelle renteutvikling.

Desuden benyttes BBR-oplysninger om de enkelte boliger. Herudover benyttes baggrundsoplysninger om de enkelte individer, fx i form af uddannelsesniveau, civilstatus og alder.

Analysen er udarbejdet med udgangspunkt i oplysninger om den enkelte husholdning og dens medlemmer. Som analyseenhed benyttes den såkaldte D-familie gruppering, som kan bestå af en enlig voksen, et ægtepar eller et papirløst samlevende par, alle med eller uden hjemmeboende børn (herunder også børn over 18 år).

I analysen ses desuden bort fra selvstændige, da deres indkomst og formueforhold kan variere meget mellem de enkelte år.

I lovmodellens datagrundlag findes også oplysninger om den offentlige ejendomsvurdering for den enkelte ejerbolig. Generelt er den offentlige ejendomsvurdering lavere end de faktisk realiserede markedspriser, jf. figur 1.1. Danmarks Statistik opgør hvert år, hvor stor en forskel der har været mellem de realiserede markedspriser og de offentlige vurderinger for de ejerboliger, som er blevet solgt i løbet af året. Dette kaldes også afstandsprocenten. Opgørelsen fra Danmarks Statistik kan opdeles på kommuneniveau samt efter ejerboligtyper (fx énfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse). På baggrund af oplysninger fra Danmarks Statistik om afstandsprocenten kan det beregnes, hvor meget den offentlige ejendomsvurdering skal justeres for at afspejle de faktiske markedspriser. Ud fra opgørelsen udarbejdes derfor et skøn for den faktiske markedspris for den enkelte ejendom. I enkelte tilfælde har Danmarks Statistik ikke haft mulighed for at udarbejde afstandsprocenten på kommuneniveau for fx ejerlejligheder. I disse tilfælde benyttes i stedet et landsgennemsnit.

Med udgangspunkt i ovenstående datakilder er det muligt at opgøre en såkaldt gældsratio for den enkelte husstand. Gældsrationen opgøres som de samlede netto finansielle aktiver i forhold til værdien af husholdningens samlede besiddelser af ejerboliger:

$$\text{Gældsratio} = 100 \cdot \frac{\text{Finansielle netto passiver (gæld)}}{\text{Værdi af ejendomsaktiver}}$$

Det bemærkes, at gældsrationen for den enkelte husholdning godt kan indeholde forhold vedrørende flere ejendomme, fx et hus og et sommerhus.

Er gældsrationen over 100, er husholdningens samlede nettogæld således højere end værdien af boligaktiverne. I en sådan situation betegnes boligejerne som teknisk insolvente. Ved et eventuelt salg vil der dog også være salgskostninger, hvilket der ikke skønnes over i denne analyse.

Yderligere opgøres gældsrationen i afsnit 1 både ved brug af den offentlige ejendomsvurdering samt ved brug af de beregnede faktiske markedspriser. Det gøres for at belyse forskellen mellem den offentlige ejendomsvurdering og de faktiske markedspriser.

I og med at de offentlige ejendomsvurderinger generelt er lavere end de faktiske markedspriser, vil gældsrationen alt andet lige være lavere, når de beregnede faktiske markedspriser benyttes.

Det er også vigtigt at bemærke, at i de samlede finansielle nettoaktiver indgår ikke alle aktiver. Fx er det centralt, at pensionsformuer ikke medtages i aktivopgørelser. I takt med udbredelsen af arbejdsmarkedspensionerne er pensionsformuerne stigende og udgør i dag ca. samme beløb som værdien af alle ejerboliger i Danmark. En del af skattebetalingen er dog udskudt for pensionsopsparingerne, hvorfor efter skat værdien er noget lavere (ca. halvdelen). Pensionsformuer er dog ikke helt likvide, da nogle typer af pensionsopsparinger ikke kan hæves før tid, mens det for andre typer vil medføre en strafskat at ophæve pensionsordningen før tid. Dette kan således tælle for ikke at medtage pensionsaktiver i opgørelsen af husholdningens aktiver. På den anden side vil pensionsopsparingen have betydning, hvis den økonomiske situation planlægges over en længere tidshorizont. Store pensionsopsparinger kan således mindske behovet for at spare op i egen bolig ved at nedbringe boliggylden, hvilket alt andet lige vil øge gældsrationen i analysen.

Efter 1995, hvor formueskatten blev afskaffet, indgår værdien af fx en bil eller en båd ikke i husholdningens aktiver. Men hvis husholdningen har stiftet gæld for at erhverve disse aktiver, vil den indgå i passiverne. Dette vil føre til en overvurdering af husholdningens gældsratio.

Boks A.2 Fraktiler

Anvendelsen af fraktiler illustreres bedst med et eksempel. Først forestiller vi os, at den stikprøve, der analyseres, udgøres af 100 husholdninger. Disse stilles op i rækkefølge, så den husholdning med den laveste gældsration står i den ene ende, og den med den højeste gældsration, står i den anden ende.

Gældsrationen hos husholdningen i midten er 50-procentsfraktilen, også kaldet medianen. Gældsrationen hos husholdning nummer 10 nedefra er 10-procentsfraktilen, og nummer 90 er 90-procentsfraktilen og så videre.

Fx viser figur 1.2, at i 2005 havde 10 procent af befolkningen en gældsration, som var lavere end -28 (den grønne streg i 2005-opgørelsen), mens 90 procent af befolkningen havde en gældsration over -28, når den offentlige ejendomsvurdering benyttes. En gældsration på -28 viser således, at ved 10-procentsfraktilen havde husholdningerne en formue på 28 pct. af værdien af deres bolig.

50-procentsfraktilen eller den såkaldte median er illustreret ved en gul prik. I 2005 var gældsrationen ved 50-procentsfraktilen eller medianen 56. Dvs. præcis 50 pct. af befolkningen havde en gæld, der udgjorde op til 56 pct. af værdien af deres bolig, mens det modsatte er tilfældet for de resterende 50 pct. af befolkningen.

90-procentsfraktilen er i figuren illustreret ved en blå streg. I 2005 var gældsrationen ved 90-procentsfraktilen 125. Dvs. præcis 90 pct. af befolkningen havde en gæld, der udgjorde op til 125 pct. af værdien af deres ejerboliger, mens de resterende 10 pct. havde en gældsration over 125.

Boks A.3: Metode til fremskrivning af gældsrationen

I denne boks beskrives metoden til at fremskrive gældsrationiveauet for de danske boligejere fra 2005 til 2007. Udgangspunktet er ejendomsaktiverne og de finansielle passiver for den enkelte boligejer i året 2005. Gældsrationen bygger ligesom i afsnit 2 på markedsprisen og ikke den offentlige ejendomsvurdering.

Passivside:

Til fremskrivning af passiverne anvendes en specialkørsel foretaget af Danske Bank på deres kunderegister. Konkret sammenlignes udviklingen på baggrund af kundebeholdningen ultimo 2005, hvorefter udviklingen for 2006 og 2007 beregnes. Dvs. der ses bort fra nye kunder i årene 2006 og 2007. Detaljeringsniveauet er boligejerens alder, kommune og boligtype. Som approksimation til brug for fremskrivning af passiverne bruges det samlede engagement med pant i fast ejendom. Dvs. et traditionelt realkreditlån samt eventuel restfinansiering over 80 pct. og også med de bankbaserede prioritetslån. Det er ikke muligt at identificere ejendomssalg eller skift til større bolig. Det vurderes imidlertid, at denne skævhed er nogenlunde ensartet i begge retninger. For de aldersgrupper, hvor der ikke findes oplysninger (et fåtal) bruges et landsgennemsnit.

Aktivside:

Til fremskrivning af ejendomsaktiverne benyttes en specialkørsel fra Danmarks Statistik på ejendomspriserne (for aktuelle handler). For 2007 bruges priserne ultimo 3. kvartal 2007. Detaljeringsniveauet er boligens kommune og boligtype.

Afsluttende dannes gældsrationen på baggrund af de fremskrevne aktiver og passiver.

Som følge af at særkørslen fra Danske Bank er fordelt på geografi og alder, er der i afsnit 3 valgt at fokusere fremskrivningerne på hele befolkningen, samt befolkningen fordelt på alder og geografi.