



Trods historier om svær adgang til boligmarkedet er andelen af unge boligkøbere stigende

Vi har kigget på vores egen portefølje af ejerskiftesager i perioden 2018 – 2023 og opdelt perioden i tre – pre-corona (2018-2019), corona (2020-2022) og post-corona (2023). Ud fra dette kan vi konkludere, at unge boligkøbere vinder markedsandele på boligmarkedet. Dermed knuses myten om, at unge mennesker er efterladt på perronen i forhold til adgang til boligmarkedet – en historie der ellers ofte har været fremme på anekdotisk basis i mediebilledet. Selv i københavnsområdet, hvor omkostningerne ved at købe og eje en bolig i forhold til de disponible indkomster er på relativt høje niveauer i en historisk kontekst, vinder unge boligkøbere markedsandele – det endda også sammenlignet med den demografiske udvikling. Endeligt viser det sig, at fremgangen af unge boligkøbere ikke er sket på bekostning af en øget risikotagning i form af en højere belåningsgrad i boligen for at opnå adgang til boligmarkedet.

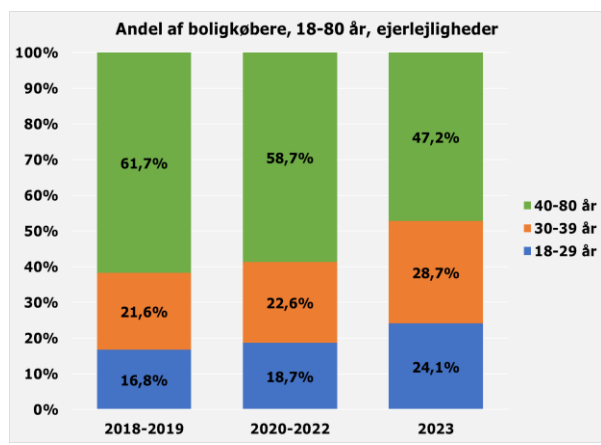
Af: Haris Coric, seniorøkonom

De unge boligkøbere vinder markedsandele

Andelen af unge købere på ejerlejlighedsmarkedet er generelt stigende, og hvor næsten 17 procent af de helt unge købere mellem 18 og 29 år købte en ejerlejlighed i perioden 2018-2019, så er det tæt ved hver fjerde ejerlejlighedshandel i år, der udgøres af

denne gruppe. Kigger vi på de 30-39-årige, så handles tæt ved 3 ud af 10 ejerlejligheder i år af denne aldersgruppe, hvor andelen lå på 21,6 procent pre-corona. Under coronapandemien stod de 30-39-årige for præcis 22,6 procent af handleterne, så deres andel har været støt stigende de seneste 5 år, jf. figur 1. Den generelt høje andel af købere af ejerlejligheder under 40 år er ikke en overraskelse i sig selv, da mange yngre boligkøbere ofte gør sin entre på boligmarkedet via køb af ejerlejlighed – især i tiden under og efter studierne.

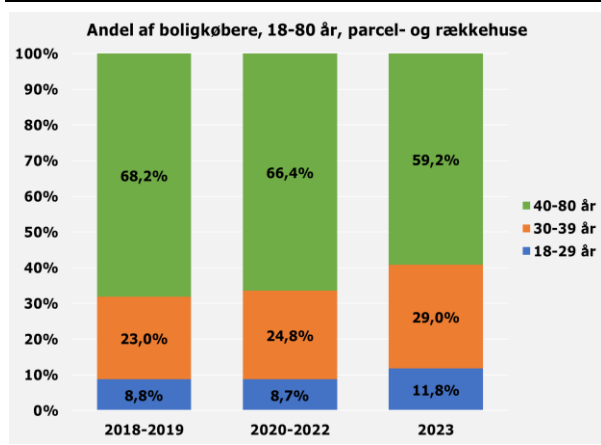
Figur 1. Andel af boligkøbere af ejerlejligheder på landsplan



Kilde: Realkredit Danmark

Kigger vi på parcel- og rækkehusmarkedet på landsplan, så mødes vi af en mindre overraskelse, idet det unge segment også vinder relativt store markedsandele af parcel- og rækkehusmarkedet. Således stod de 18-29-årige for 8,8 procent af handleerne i årene 2018-2019, mens de 30-39-årige havde en andel på 23 procent. Under coronapandemien voksede den yngre (18-29 år) gruppes markedsandel ikke, hvilket den unge (30-39 år) gruppes gjorde. Således stod den unge gruppe for næsten hver fjerde huskøb. I år har de to aldersgrupper stået for henholdsvis 11,8 procent og 29 procent af handleerne af parcel- og rækkehuse og er altså gået pænt frem i markedsandele, jf. figur 2.

Figur 2. Andel af boligkøbere af parcel- og rækkehuse på landsplan



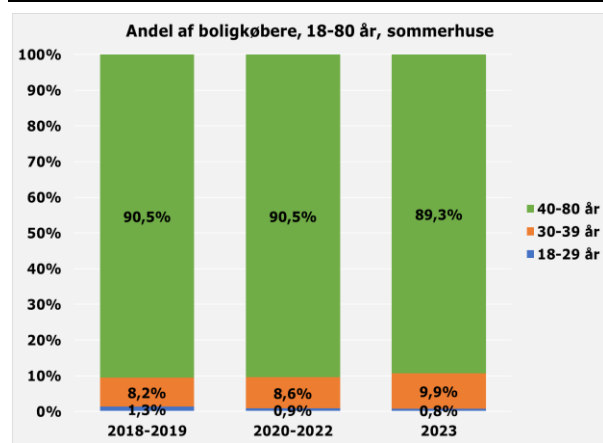
Kilde: Realkredit Danmark

En mulig forklaring på den pæne fremgang hos de 30-39-årige fra corona til 2023 er bytteforholdseffekten. Denne aldersgruppe er karakteriseret ved at have etableret sig på arbejdsmarkedet og i hjemmet, og når der sker en familiefølgelse, hvor to bliver til tre, kan det for mange nybagte forældre blive tid til at finde en

ny bolig. Pladsen bliver pludselig lidt mere trang, og hvis man bor i byen, kan det samtidig være, at det nuværende hjem ikke er så børnevenligt. Derfor ser man et behov for flere kvadratmeter, både inde og ude, og går med overvejelser om at flytte lidt længere ud af byen, hvor drømmen kan realiseres ved at bytte ejerlejligheden ud med drømmehuset. Samtidig kan sidste års prisfald have givet blod på tanden for denne aldersgruppe i forhold til huskøb, selv med tanke på de høje renteniveauer.

Zoomer vi ind på sommerhusmarkedet, udgør det helt unge segment en nærmest ikke-eksisterende andel af de samlede handle. Således stod de for kun 0,8 procent af handleerne i år mod 1,3 procent af handleerne pre-corona. Derimod står de 30-39-årige for i underkanten af hver 10. sommerhushandel, og deres andel er større i år sammenlignet med årene før og under Covid-19, hvor stigningen i markedsandele er gået fra 8,2 procent til 9,9 procent, jf. figur 3.

Figur 3. Andel af boligkøbere af sommerhuse på landsplan



Kilde: Realkredit Danmark

Der kan være flere forklaringer på, at de unge købere ikke ejer en højere andel af sommerhusmarkedet. For det første prioriterer mange i første omgang køb af primær bolig, inden de gør sig tanker om køb af sommerhus. På samme tid kræves også en relativ robust økonomi for at få plads til køb af sommerhus – særligt i en tid, hvor der kan være mange udgifter forbundet med at etablere sig både på boligmarkedet og som familie. Afslutningsvis kan man forestille sig, at der er en del unge familier, som har adgang til brug af sommerhus via familien – og det kan være et sommerhus, der siden går videre til ejerskab via arv eller familiehandel.

De unge boligkøbere har ikke bare holdt stand, men har faktisk formået at vinde relativt store markedsandele, når vi ser på markedet for ejerlejligheder og parcelhuse, og en behersket markedsandel, når vi kigger på sommerhusmarkedet. Dermed kan vi knuse myten om, at unge mennesker i dag har vanskelige kår i forhold til at få foden inden

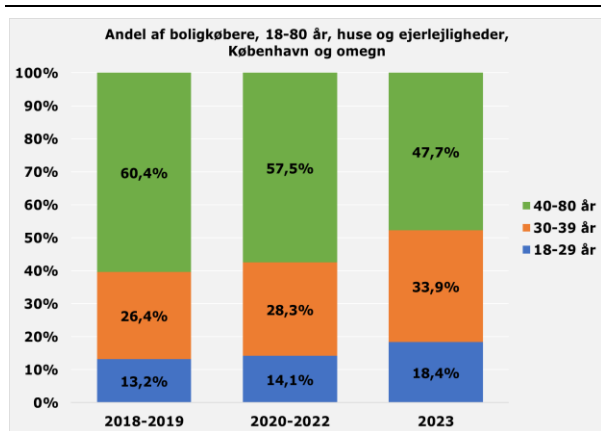
for på boligmarkedet. Denne konklusion fastholdes, når man også inddrager udviklingen i demografien.

Hvordan ser det ud i landets dyreste område?

Kigger vi mod landets mest befolkede område og i sagens natur dyreste boligområde i form af København og omegn, ser vi samme konklusion som på landsplan. Det er illustreret i figur 4.

De yngre boligkøbere er altså gået frem på trods af ikke bare kraftige rentestigninger, som har gjort det dyrere at købe og eje bolig, men også et relativt dyrt boligmarked i en historisk kontekst. De 18-29-årige udgør 18,4 procent af handleterne af parcelhuse og ejerlejligheder i år mod 14,1 procent under coronaen og 13,2 procent pre-corona. Kaster vi et blik på de 30-39-årige, står de i dag med en andel på hele 33,9 procent og er gået 7,5 procentpoint frem sammenlignet med perioden før corona. Således drives fremgangen i København og omegn af begge de unge aldersgrupper.

Figur 4. Andel af boligkøbere af huse og ejerlejligheder i København og omegn



Kilde: Realkredit Danmark

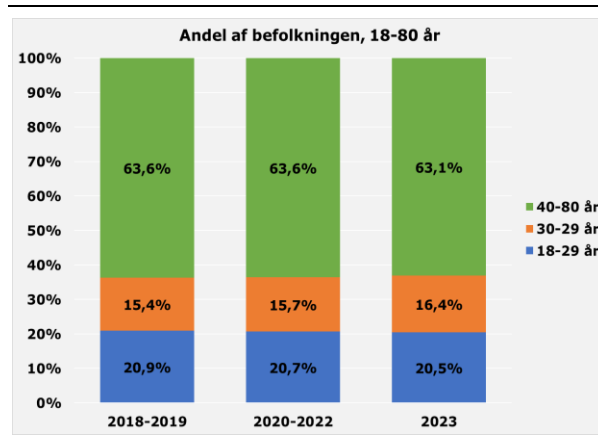
Samlet set springer det i øjnene, at først nogle år med kraftige boligprisstigninger, som siden er blevet efterfulgt af kraftige rentestigninger ikke synes at have bidraget til at presse de unge boligkøbere ud af markedet.

Flere unge boligkøbere skyldes ikke kun den demografiske udvikling

Udviklingen mod flere unge boligkøbere skyldes ikke blot et demografisk ryk. Når vi sammenligner andelen af boligkøbere med andelen af befolkning i de respektive aldersgrupper, så baseres vores

konklusioner på, at der ikke har været en underliggende demografisk udvikling med flere unge boligkøbere men snarere, at udviklingen i det store og hele har været uændret. Udviklingen er illustreret ved figur 5.

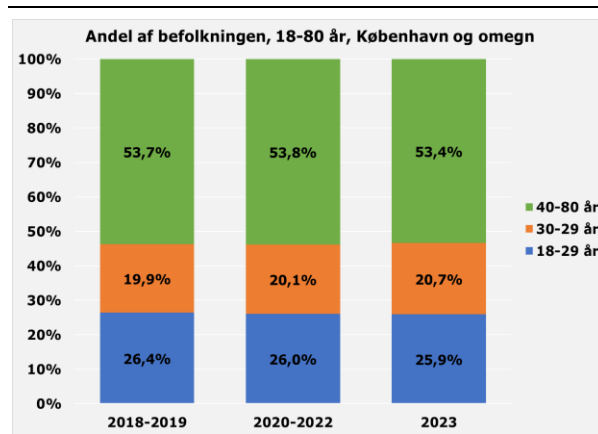
Figur 5. Andel af befolkningen på landsplan blandt de tre aldersgrupper



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Heller ikke i København og omegn drives udviklingen alene af et demografisk ryk med flere unge boligkøbere, jf. figur 6. Fra 2018 til 2023 er den demografiske udvikling hos den helt unge gruppe mellem 18 og 29 år faldet med 0,5 procentpoint fra 26,4 procent i 2018-2019 til 25,9 procent i år. Til gengæld er gruppen blandt de 30-39-årige i København og omegn vokset med 0,8 procentpoint i femårs-perioden. Kigger vi på de 40-80-årige, er deres andel af befolkningen faldet med 0,3 procentpoint fra 57,3 procent til 53,4 procent i perioden 2018-2023.

Figur 6. Andel af befolkningen i København og omegn blandt de tre aldersgrupper

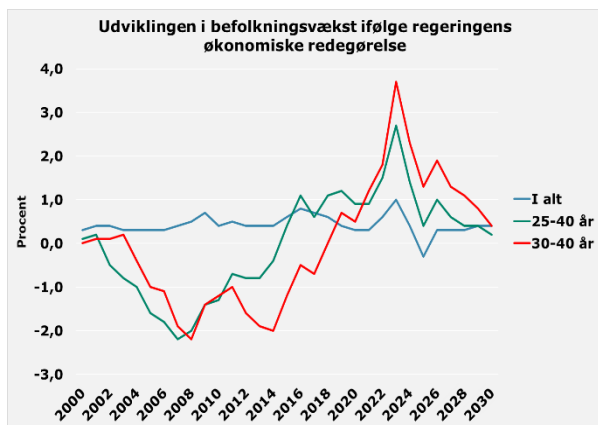


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Regeringen har i deres seneste økonomiske redegørelse konkluderet, at den demografiske udvikling med en forholdsvis høj vækst i de aldersgrupper, som normalt udgør hovedparten af

førstegangskøbere, overordnet set kommer til at understøtte boligmarkedet og boligpriserne i de kommende år, jf. figur 7. Det er svært at være uenig i og er isoleret set gode nyheder for boligmarkedet. Det vil ligeledes trække i retning af en fortsat stigende andel af unge boligkøbere over en årrække. Det er dog klart, at demografien kun er en parameter i forhold til udviklingen i boligpriserne over en længere årrække – og faktorer som renterne og den generelle økonomiske udvikling spiller i høj grad også afgørende roller.

Figur 7. Høj vækst i befolkningen i de aldersgrupper der udgør en stor del af førstegangskøberne



Kilde: Regeringen, Danmarks Statistik
Note: Skøn for 2023-2030 er fra Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning

Er gælden hos de unge boligkøbere steget?

Vi har dykket ned i samme datasæt for ejerskiftesagerne og fået et indblik i boligejernes lånebehov, når vi zoomer ind på realkreditdelen. Dermed kan vi få et indblik i, om unge boligkøbere gældssætter sig mere end tidligere for at få adgang til boligmarkedet.

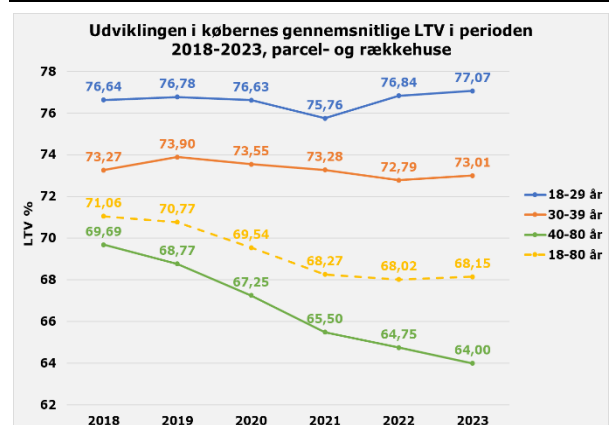
Det er klart, at her ville det være ekstra interessant også at inddrage evt. boliglån i banken for at se på hele gældsætningen, men disse data har vi ikke haft til rådighed for analysen.

Gennem boligejernes udvikling i belåningsgraden – også kaldet LTV – på realkreditlånet, kan vi se, om gælden relativt til boligens værdi er steget i år sammenlignet med 2018. For købere af parcel- og rækkehuse er resultatet illustreret i figur 8. Denne viser, at de unge boligkøbere i år nærmest har samme LTV som de havde i 2018. Således ligger LTV på 77,07 procent for den yngre gruppe mod 76,64 procent i 2018, og der er derfor sket en marginal stigning i LTV for denne gruppe. Til gengæld er LTV for de 30-39-

årige faldet marginalt og ligger i år på 73,01 procent nede fra 73,27 procent i 2018.

Selve den gennemsnitlige LTV for alle boligkøbere er faldende i 5-års perioden og falder fra 71,06 procent til 68,15 procent. Faldet trækkes ned af gruppen mellem 40-80 år, hvilket ikke er en overraskelse, da denne gruppe normalt har en relativ større opsparing med sig – det kan typisk være fra salg af tidligere bolig, der er steget i værdi – når de køber ny bolig.

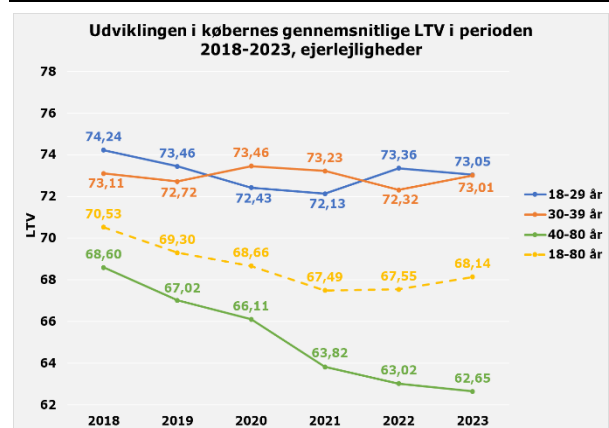
Figur 8. Udviklingen i gennemsnitlig belåningsgrad for købere af parcel- og rækkehuse



Kilde: Realkredit Danmark

Kigger vi over mod køberne af ejerlejligheder, så er konklusionen næsten den samme. Her oplever de unge købere mellem 18-29 år et fald i LTV med omtrent 1,2 procentpoint over 5-års perioden modsat gruppen, der endte med huskøb. LTV for de unge mellem 30 og 39 år er i år på 73,01 procent nede fra 73,46 i 2020 og 73,11 procent i 2018. Den gennemsnitlige LTV for alle boligkøbere er faldende, og den trækkes igen ned af den ældre gruppe mellem 40 og 80 år. Udviklingen er vist i figur 9.

Figur 9. Udviklingen i gennemsnitlig belåningsgrad for købere af ejerlejligheder



Kilde: Realkredit Danmark

Samlet set viser vores gennemgang af LTV, at de unge boligkøbere overordnet set ikke oplever en stigning i LTV i den 5-års periode af ejerskiftesager, vi har kigget på.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.

Redaktion

Seniorøkonom
Haris Coric
haco@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Realkreditprodukter,
rådgivning og analyse