

Fin fart på boligmarkedet generelt, men prisfald på ejerlejligheder i København og Aalborg

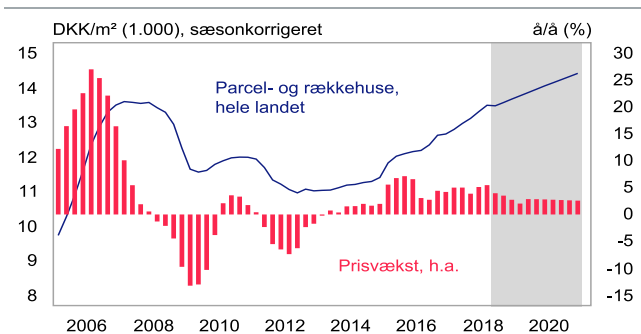
Regional boligprisprognose

14. november 2018

Boligmarkedsanalytiker Jacob Isaksen og bolig- og formueøkonom Mira Lie Nielsen

- Husprisstigninger på landsplan på 3,9% i 2018 – lidt lavere fart i 2019 og 2020
- Ejerlejlighedsmarkedet træder på bremsen i 2019, men speeder lidt op igen i 2020
- Stemningen på sommerhusmarkedet er fortsat god og for 2018 ventes højeste prisstigning siden 2007

Udsigt til pæn prisfremgang

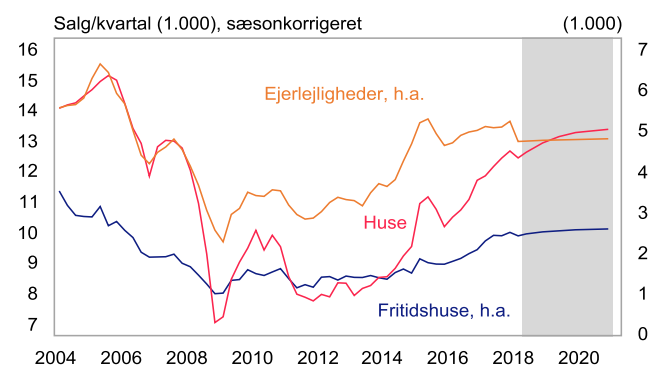


Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

Lunt efterår på boligmarkedet

Der er fortsat pæne stigninger i såvel antallet af hushandler som i boligpriserne. Hvor det tidligere har været kraftige stigninger i om omkring de allerstørste byer med Københavnsområdet i front, der har trukket fremgangen, er det nu flere bolighandler i områder vest for Storebælt, som trækker for. På Sjælland er de største prisstigninger derfor i dag at finde forholdsvis langt fra København. På landsplan forventer vi prisstigninger i 2018 på 3,9% for villaer og rækkehuse. Efter seks år med prisfremgang må vi forvente, at de kommende par år har udsigt til prisstigninger, som dæmpes lidt og vil ligge mellem 2,7 og 2,4%

Handelsaktiviteten nærmer sig normalen



Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

Huspriserne forventes altså fortsat at øges. Det skyldes, at det går godt i Danmark. Antallet af personer i beskæftigelse holder sig på rekordhøjt niveau. Samtidig stiger forbrugerpriserne mindre end lønnen, hvilket giver danskerne reallønsfremgang. Godt nok er effekten af faldende renter væk, men renteniveauet fortsat særdeles lavt, hvilket samlet set giver danskerne rigtig gode kort på hånden. Mange har derfor fin plads i privatøkonomien til en opgradering af huset eller for første gang at få nøgler til eget hus.

I bl.a. Københavnsområdet er priserne blevet så høje, at der ikke kommer så mange nye husejere til. Derfor stiger priserne tæt på København ikke så kraftigt mere men har dog fortsat pil op. Det høje prisniveau til trods, ligger boligbyrden i dag nemlig ikke langt fra de seneste 20 års gennemsnit, og bl.a. derfor er der fortsat købere i markedet. I mere tyndt befolkede områder, i eksempelvis Nord- og Vestjylland, er handelsaktiviteten til stadighed forholdsvis lav, og udbuddet af boliger

ger højt, hvilket dæmper prisfremgangen dér. Fremadrettet er der udsigt til gradvist højere renter og det opsparede flyttebehov, som har resulteret i højt antal hushandler de seneste år, er blevet mindre, og bl.a. derfor forventer vi på landsplan lavere prisstigninger i 2019 og 2020.

Ejerlejlighedsmarkedet puster ud efter år med høj fart

Priserne på ejerlejligheder er på landsplan steget med

boligskattesystem i 2021. Det ventes især i København at trække købere ud af busken, som vil sikre sig en skatterabat. På den baggrund forventer vil prisstigninger på ejerlejligheder i 2020 på 3,4% i København og 2,9% på landsplan.

Særligt spændende år for Københavns boligmarked

Vi går nogle meget spændende år i møde på det københavnske boligmarked, hvor der er flere faktorer end normalt, der vil præge prisudviklingen. Prognosen

Regional boligprisprognose

Prisvækst (%) årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2016	2017	2018	2019	2020	2007-2017, gns. pr. år	2018-2020, gns. pr. år
Hele landet, parcel- og rækkehuse	13.500	3,6	4,7	3,9	2,7	2,4	0,2	3,0
Byen København	33.700	4,6	8,8	4,0	2,7	2,5	18	3,1
Københavns omegn	28.000	6,6	4,8	3,0	3,3	3,0	0,6	3,1
Nordsjælland	21.700	4,1	6,2	4,4	3,5	3,2	-0,9	3,7
Østsjælland	19.300	5,5	5,5	4,5	3,3	2,8	-0,7	3,5
Vest- og Sydsjælland	8.900	2,5	7,8	3,1	2,5	2,4	-1,6	2,7
Bornholm	7.200	10,6	6,9	7,8	1,7	2,3	-0,1	3,9
Fyn	10.800	3,4	2,2	5,5	2,5	2,2	0,4	3,4
Syddjælland	9.300	12	2,3	3,4	2,6	2,2	0,7	2,7
Østjylland	14.200	2,0	2,8	4,5	2,6	2,5	0,5	3,2
Vestjylland	8.600	18	3,2	2,4	2,1	1,7	0,9	2,1
Nordjylland	9.300	4,4	2,9	2,5	2,0	1,6	1,7	2,0
Hele landet, ejerlejligheder	27.800	8,2	8,4	6,0	0,5	2,9	1,3	3,2
Byen København	41.300	9,5	10,5	5,5	-1,6	3,4	2,5	2,5
Aarhus kommune	32.500	5,8	5,4	5,1	0,4	3,1	1,5	2,9
Odense kommune	20.300	6,3	7,0	8,9	2,3	2,5	1,5	4,6
Aalborg kommune	20.800	10,7	9,1	3,4	-2,2	0,6	3,5	0,6
Hele landet, fritidshuse	15.000	0,0	4,1	4,7	2,9	2,0	-1,6	3,2

Anm: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 2. kvartal 2018.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markeds

godt 8% de senere år, men farten er aftaget i 2018, og vi venter samlet et prisstigning på 6,0% i år.

Sommeren 2018 markerede starten på en noget anden og en forventet mere mådeholden udvikling på ejerlejlighedsmarkedet de kommende år. Især i København og Aalborg sættes farten relativt meget ned, og vi forventer små prisfald i de to byer i 2019. Det vil så fald være første gang i seks år, der er prisfald på ejerlejlighedsmarkedet i København. Hovedårsagen er, at priserne på ejerlejligheder i de allerstørste lejlighedsbyer, København og Frederiksberg, Aarhus samt Aalborg er kommet op på et niveau, hvor der er færre købere. Samtidig betyder "god skik for boligkredit", at det kan være forbundet med større udgifter i form af afdrag eller fast rente at finansiere boligkøbet, og derfor vælger nogle at trække sig.

Det er en forventet og imødeset udvikling efter fem år med en ekstraordinær situation med massive prisstigninger og stor handelsaktivitet. Vi forventer, at priserne på ejerlejligheder på landsplan vil øges med beskedne 0,5% i 2019. I 2020 vil det blive synligt hvor og hvor store skatterabatter, der vil gives til ejere af ejerlejligheder, som er ejere inden overgangen til det nye

for ejerlejligheder i København er derfor også mere usikker end længe, og prisudviklingen kan vise sig både at blive væsentlig stærkere eller mere afdæmpet i 2019 og 2020, end prognosen lægger op til.

Københavns indbyggertal vokser, og det medfører øget efterspørgsel efter boligkvadratmeter. Samtidig er boligbyggeriet nu kommet op på et niveau, som modsvarer efterspørgslen, men spørgsmålet er, om det er de efterspurgte typer boliger, som bygges, og hvornår de er færdige. Udviklingen i indbyggertal og nye boliger kan påvirke prisudviklingen i både opadgående og nedadgående retning de kommende år.

Boligskatteaftalen træder i kraft fra 2021, og giver i perioden omkring overgangen nogle usikkerheder for prisudviklingen. Her udgør især *skatterabatten* en usikkerhedsfaktor for boligmarkedet i og omkring København de kommende år. Vælger folk eksempelvis at fremskynde beslutningen om at købe bolig i København frem mod 2021 for at sikre sig skatterabatten, kan det medføre et pres op på priserne. Det kan omvendt resultere i svagere prisudvikling efter 2021, når skattebetalingen hos nye købere stiger, da de ikke vil få skatterabatten.

De lave renter holder pt. hånden under prisniveauet i København. En pludselig og kraftig stigning i renterne vil isoleret set medføre prisfald – og især, hvis det sker sammenfaldende med, at det nye boligskattesystem træder i kraft. Boligskatterne ventes efter 2020 især at øges på nybyggeri i Købehavnsområdet.

Et eventuelt prisfald udløst af rentestigning og/eller øget skat må ikke forveksles med en bristet boligprisboble. Vi ser ingen boligprisboble i hverken København eller andre steder i landet.

Der er fortsat varme til sommerhusene

2018 ser ud til at ende med den højeste årlige stigning i sommerhuspriserne siden 2007. Vi forventer, at gennemsnitsprisen på et sommerhus vil stige med 4,7% i 2018.

Sommerhuspriserne stiger på baggrund af samme solide samfundsøkonomiske forhold som helårsmarkedet. Derudover medvirker forhøjelsen af grænsen for realkredit ved sommerhusfinansiering til 75%, frem for de tidligere 60%, til øget efterspørgsel. Ændringen giver mulighed for billigere finansiering til sommerhuskøbere, da det typisk dyrere banklån udgør en mindre del.

De kommende par år forventer vi at se nogenlunde stabilt antal handler og priser som peger en smule mindre opad. I 2018 er aktiviteten rykket mod områder, hvor prispresset er mindre – dvs. mindre aktivitet i Nordsjælland og mere i eksempelvis Østjylland og på Fyn, hvor der fortsat er end del huse til salg, hvilket holder snor i prisudviklingen. Vi forventer, at sommerhuspriserne på landsplan vil stige med hhv. 2,9% og 2,0% i 2019 og i 2020.

