

Danmark

Regional boligprisprognose

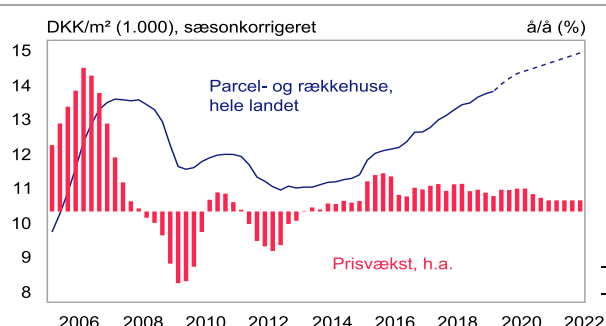
23. september 2019

Boligøkonom og chefanalytiker Mira Lie Nielsen

Boligmarkedsanalytiker Jacob Isaksen

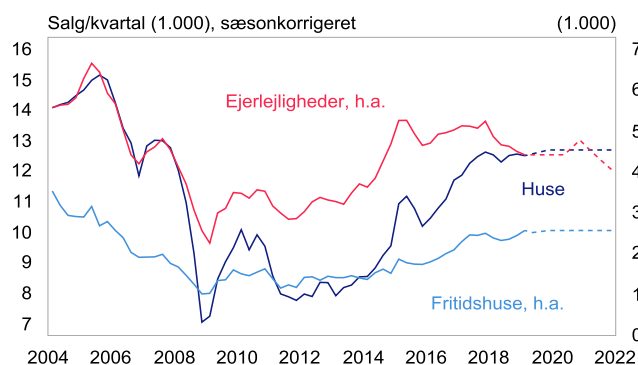
- Husprisstigninger på landsplan på 3,8% i 2019 med udsigt til lavere fremgang i 2020 og 2021
- Forventningen til ejerlejlighedsmarkedet er opjusteret, men fortsat usikkerheder de kommende år
- Solen skinner på markedet for fritidshuse med ventet prisstigning på 4,2% i 2019

Udsigt til pæn prisfremgang



Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

Handelsaktiviteten er toppet for nu



Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

Boligmarkedet generelt i fin form

Det går fortsat fint på boligmarkedet. Der handles flittigt, og priserne på huse stiger i samtlige landsdele. At boligmarkedet har det godt, skyldes, at det går godt i dansk økonomi. Mange danskere har fast arbejde og oplever indkomstfremgang. Samtidig har yderligere rentefald i 2019 skubbet finansieringsomkostningerne ved huskøb ned mod det laveste niveau nogensinde. Samlet set giver det mange danske familier mulighed for at opgradere huset eller blive husejere for første gang.

Rentefaldet i 2019 vil i vores optik løfte handelsaktiviteten for huse en smule i den resterende del af 2019. At der kun bliver tale om et lille løft, skyldes, at handelsniveauet allerede er højt og har været det i en årrække. Fra 2020 venter vi stort set flad udvikling gennem prognoseperioden. Handelsaktiviteten flader altså ud på et højt niveau, hvilket understøtter huspriserne. På den baggrund venter vi en prisstigning på 3,8% i 2019 aftagende til 3,0% i 2020 og 2,1% i 2021. Det er lavere stigninger end i 2017 og 2018, idet fremgangen nu i højere grad trækkes af hussalg i provinsen, hvor prispresset er lavere end i storbyerne.

For ejerlejligheder forventer vi en prisstigning på 1,5% på landsplan i 2019. Det dækker over prisfald i København og Aalborg, og er i høj grad drevet af en positiv udvikling i de største provinsbyer. Endelig har fremgangen på sommerhusmarkedet bidt sig fast, og vi venter her en prisstigning på 4,2% i 2019 og ca. 2% de efterfølgende par år. Salget af sommerhuse er i 2019 øget fra et i forvejen højt niveau og giver sammen med rentefald et pænt løft til priserne.

I forhold til prognosen fra maj er husprisstigningerne for 2019 tæt på uændrede. Baggrunden er, at prisudviklingen i 4. kvartal 2018 og 1. kvartal 2019 har været svagere end ventet, hvilket trækker ned i prisforventningerne, men vi vurderer, at rentefaldet i 2019 vil øge handelsaktiviteten og skubbe priserne op.

Forventningerne til ejerlejlighedsmarkedet på landsplan er i denne prognose opjusteret, hvilket tilskrives rentefaldet hen over sommeren, som vi vurderer, vil løfte handelsaktiviteten og prisstigningerne op på 1,5% i 2019. For ejerlejlighedsmarkedet i Byen København (dvs. kommunerne København, Frederiks-

berg, Dragør og Tårnby) har vi opjusteret, således at vi nu forventer prisfald på 0,6%. I forrige prognose forventede vi prisfald på 1,4% i Byen København. Et prisfald på 0,6% svarer til en reduktion på godt 240 kr. pr. kvadratmeter på en gennemsnitlig lejlighed i Byen København.

Hvorfor falder priserne i Byen København?

Siden begyndelsen af 2018 er handelsaktiviteten aftaget på det københavnske ejerlejlighedsmarked. Nedgearingen skyldes flere faktorer. Priserne har nået et niveau, hvor færre kan være med, og kreditstramninger har samtidig gjort finansieringen dyrere for boligkøbere med høj gæld, hvilket også har dæmpet efterspørgslen. Opbremsningen er fortsat ind i 2019, hvor handelsaktiviteten i årets første syv måneder er aftaget med 8% i forhold til samme periode 2018.

De seneste års lavere handelsaktivitet har betydet, at udbuddet af ejerlejligheder til salg i Byen København er øget med 33% siden udgangen af 2017, hvor det bundede efter en årrække med faldende tendens. De seneste tal tyder imidlertid på, at udbuddet er toppet for nu. Det er også med til at stabilisere markedet og reducere risikoen for større prisfald. Stabilisering i udbuddet, den fortsat positive samfundsøkonomiske baggrund og rentefaldet i 2019 har sikret, at priserne kun er faldet lidt, og at store prisfald holdes for døren. Vi forventer, at den nuværende aktivitet i København forsætter året ud, og for 2019 under ét forventer vi prisfald i København på 0,6%. For 2020 forventer vi, at de forventede nye ejendomsvurderinger og muligheden for at sikre sig en skatterabat vil få flere købere i markedet og øge handelsaktiviteten. Dette vil medvirke til prisstigninger på 1,2% i 2020. For 2021 forventer vi omvendt, at færre ejerlejligheder skifter ejer, og at ejerlejlighedspriserne i København falder 2,5%

Rentefald løfter ikke priserne som tidligere

Implementeringen af Finanstilsynets Vækstvejledning betyder, at boligkøberes gæld som udgangspunkt ikke bør overstige 4. Kommer gælds faktoren op mellem 4 og 5, skal boligkøberen kunne klare prisfald på 10% uden at få negativ formue. Er den over 5, så skal man kunne klare et boligprisfald på 25% og fortsat have en positiv formue. Da lønindkomsten i de senere år ikke er øget lige så hurtigt som boligpriserne flere steder i landet, lægger begrænsningen på gælds faktor 4 en dæmper på rentefaldets påvirkning af boligpriserne. Det er primært i de dyre områder, hvor især førstegangskøbere, men også andre, ofte vil være nødt til at låne det maksimalt mulige for at kunne købe en bolig, som passer til deres familie. Det betyder, at rentefald ikke giver mere at købe for for mange familier i fx København og dermed ikke skubber priserne op i samme grad som tidligere. Omvendt vil mindre rentestigninger heller ikke trække ned i priserne i samme omfang som tidligere.

Megen usikkerhed i prognosen for 2021

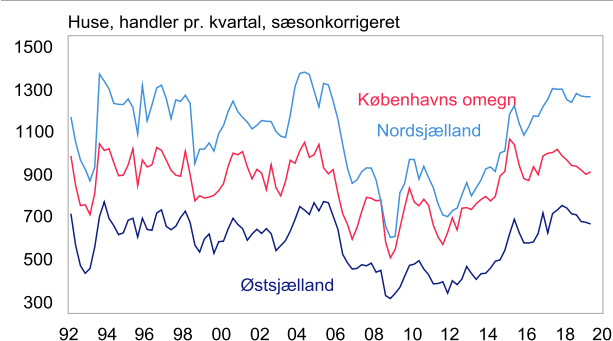
Det er vigtigt at understrege, at den effekt, de nye ejendomsvurderinger og det nye boligskatte system får på handelsaktiviteten og prisudviklingen, er meget svær at forudsige. Der bliver tale om store geografiske forskelle, men også forskelle inden for de enkelte kommuner. Effekten afhænger i høj grad af, om boligkøberne handler på skatterabatten eller ej. Med udskydelsen af offentliggørelsen af de offentlige vurderinger til medio 2020 og

Udbuddet af lejligheder til salg er toppet for nu i Kbh.



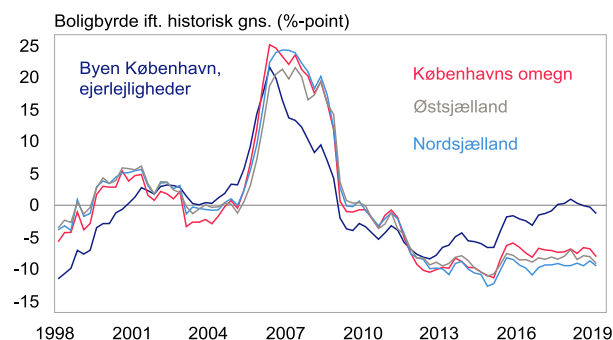
Kilde: Macrobond, Finans Danmark

Høj aktivitet på boligmarkedet omkring København



Kilde: Macrobond, Danmarks Statistik

Opbremsningen ventes begrænset til ejerlejligheder



I figuren er boligbyrden sat i forhold til gennemsnittet siden 1998.

Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Danmarks Statistik

året ud er vinduet for at slå til og reagere på boligmarkedet reduceret. Det dæmper alt andet lige de ventede skvulp, som især skatterabatten kan medføre. Ingen ved, hvordan boligkøbere præcis vil reagere på muligheden for en skatterabat, og vi kender ikke de nye vurderinger endnu, og det gør prognosen for de kommende par år mere usikker end normalt.

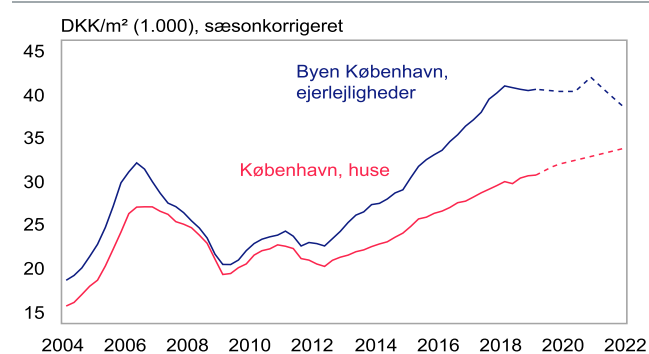
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2017	2018	2019	2020	2021	2008-2018 gns. pr. år	2019-2021, gns. pr. år
Hele landet, parcel- og rækkehuse	13.800	4,7	4,1	3,8	3,0	2,1	0,1	3,0
Byen København	35.100	8,8	5,1	4,6	4,1	3,0	2,6	3,9
Københavns omegn	29.000	4,8	4,3	3,7	3,4	2,6	1,4	3,2
Nordsjælland	22.000	6,2	3,7	4,6	2,9	2,5	-0,5	3,3
Østsjælland	19.800	5,5	5,4	4,1	4,0	2,6	-0,2	3,6
Vest- og Sydsjælland	9.300	8,0	4,7	4,7	3,3	2,3	-2,0	3,5
Bornholm	6.800	6,9	9,1	2,0	2,9	1,7	-0,5	2,2
Fyn	10.900	2,2	5,9	4,3	2,8	1,8	-0,1	3,0
Syddjylland	9.300	2,3	3,4	3,1	2,8	1,6	-0,1	2,5
Østjylland	14.300	2,8	4,6	4,0	3,3	2,0	0,4	3,1
Vestjylland	8.300	3,2	3,1	4,0	2,5	1,6	0,2	2,7
Nordjylland	9.000	3,0	1,1	1,2	2,2	1,7	0,9	1,7
Hele landet, ejerlejligheder	27.800	8,4	5,7	1,5	2,5	0,2	2,4	1,4
Byen København	40.700	10,5	5,3	-0,6	1,2	-2,5	4,1	-0,6
Aarhus Kommune	32.100	5,4	3,8	0,4	0,8	-1,3	2,5	-0,1
Odense Kommune	20.900	7,7	9,3	4,7	3,6	2,8	2,1	3,7
Aalborg Kommune	19.500	9,1	1,2	-3,9	-0,3	0,3	3,2	-1,3
Hele landet, fritidshuse	15.400	4,1	4,8	4,2	2,2	2,0	-1,6	2,8

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 1. kvartal 2019.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

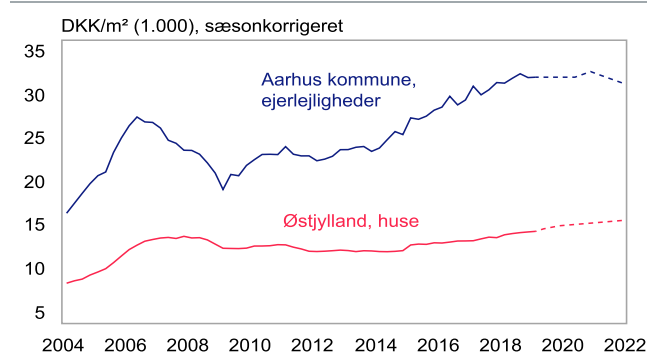
København



Anm.: København er landsdelene Byen København og Københavns omegn bestående af 13 kommuner. Byen København består af kommunerne København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.

Kilde: Nykredit Markets

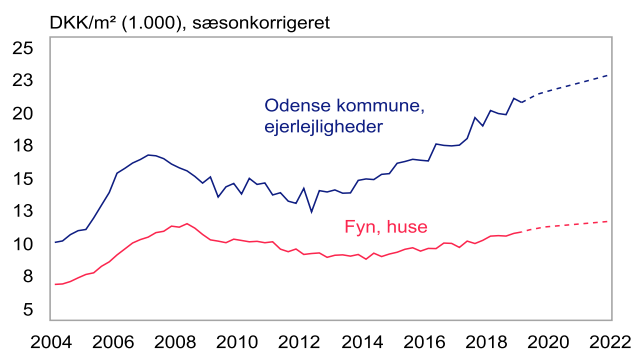
Østjylland



Anm.: Østjylland består af 11 kommuner afgrænset af Randers mod nord, Silkeborg mod vest og Hedensted mod syd.

Kilde: Nykredit Markets

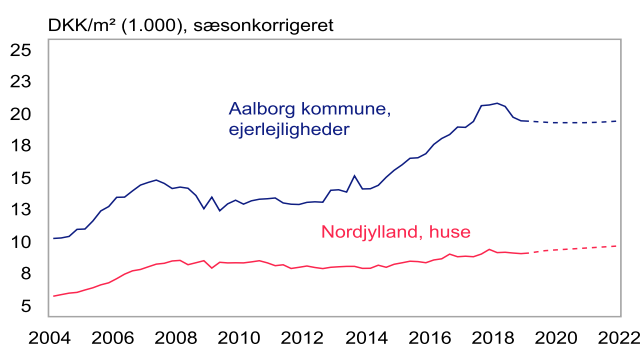
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

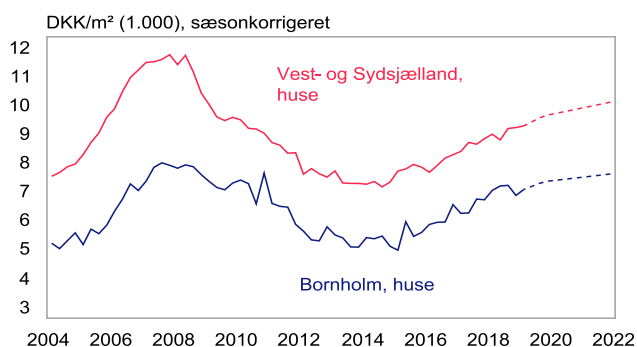
Nordjylland



Nordjylland har 11 kommuner, inklusive Mariager-Fjord, Vesthimmerland, Morsø og Thisted mod syd.

Kilde: Nykredit Markets

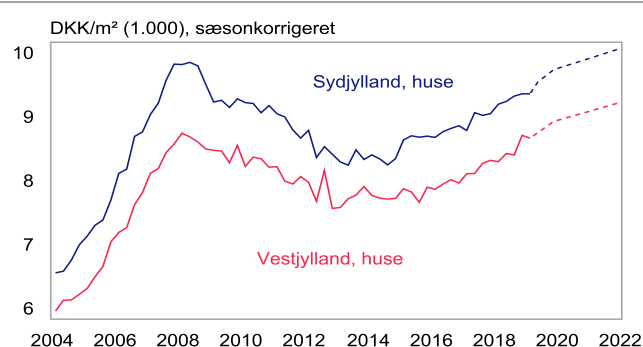
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



Vest- og Sydsjælland har 12 kommuner på Sjælland og Lolland-Falster. Sjælland er afgrænset ved den østlige side af Odsherred, Holbæk og Ringsted samt den nordlige side af Faxe og Stevn.

Kilde: Nykredit Markets

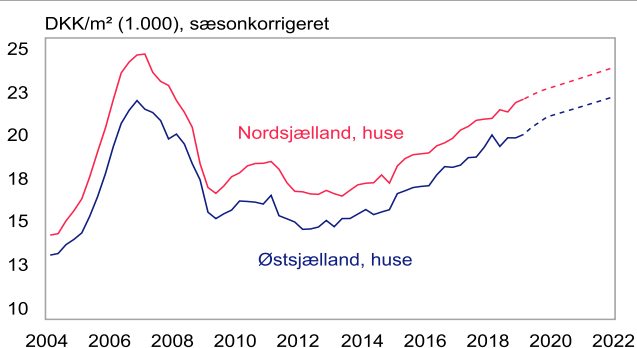
Syddjylland og Vestjylland



Vestjylland har otte kommuner syd for Limfjorden og er afgrænset af Viborg og Ikast-Brande mod øst samt Herning og Ringkøbing-Skjern mod syd. Syddjylland har 12 kommuner afgrænset af Varde, Billund og Vejle mod nord.

Kilde: Nykredit Markets

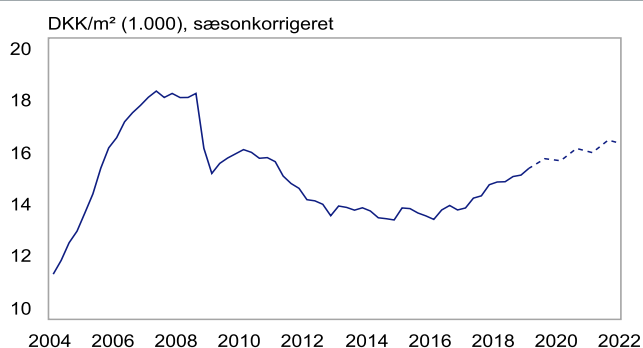
Nordsjælland og Østsjælland



Østsjælland omfatter Roskilde, Lejre, Greve, Solrød og Køge. Nordsjælland har 11 kommuner øst for Isefjorden og er afgrænset af den sydlige side af Frederikssund, Egedal, Furesø og Rudersdal.

Kilde: Nykredit Markets

Fritidshuse, hele landet



Kilde: Nykredit Markets

DISCLOSURE

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets, der er en del af Nykredit Bank A/S. Nykredit Bank A/S er en finansiel virksomhed, der er under tilsyn af Finanstilsynet.

Denne analyse er en "ikke-uafhængig analyse" udarbejdet af Fixed Income and Nordic Research i Nykredit Markets. Ikke-uafhængige analyser er markedsføringsmateriale og udgør ikke-uafhængige objektive investeringsanalyser, og de er derfor ikke underlagt de juridiske krav, som gælder for uafhængige investeringsanalyser. Der gælder derfor heller ikke et handelsforbud inden udbredelsen af markedsføringsmaterialet.

DISCLAIMER

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets til personlig orientering for de investorer, som Nykredit Markets har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de specifikke finansielle instrumenter, og Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser. Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit Markets.

Ansvarshavende redaktør: Chefanalytiker Jacob Skinhøj

Nykredit - Kalvebod Brygge 1-3 - 1780 København V - Tlf. 44 55 18 00 - Fax 44 55 10 01