

Danmark

Regional boligprisprognose

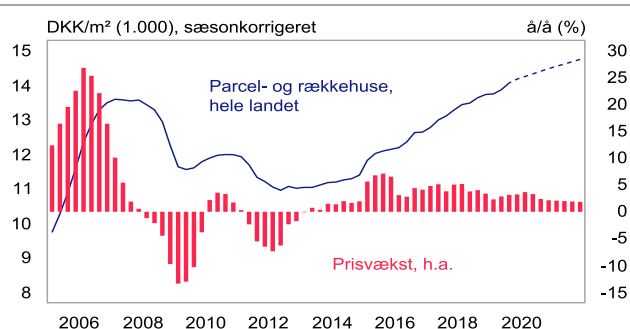
13. februar 2020

Boligøkonom og chefanalytiker Mira Lie Nielsen

Boligmarkedsanalytiker Jacob Isaksen

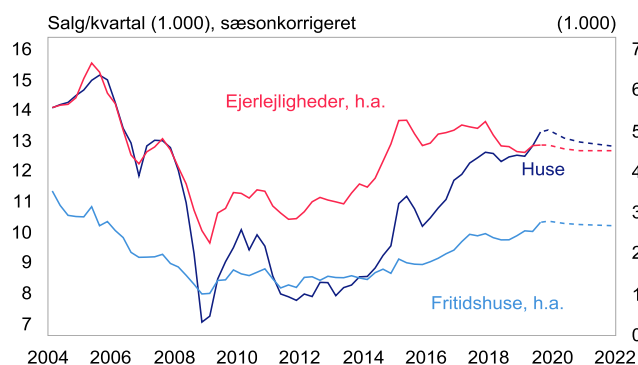
- Husprisstigninger på landsplan på 2,9% i 2019 med udsigt til mere fremgang i 2020 og 2021
- Udskydelse af nye boligskatteregler medfører opjustering af forventninger til ejerlejlighedsmarkedet i prognoseperioden
- Antallet af solgte fritidshuse overrasker fortsat positivt, og pæne prisstigninger ventes at fortsætte

Huspriserne fortsætter op i de kommende år



Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

Handelsaktiviteten er formentlig ved at toppe



Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

Huspriserne stiger på ottende år, men mindre kraftigt

Det går rigtig godt på boligmarkedet. Mange huse skifter ejer, 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 og lyst til at opgradere huset eller blive husejere for første gang.

Rentefaldet i 2019, der for alvor accelererede i sommermånederne, gav et løft i antallet af hushandler. I 2. halvår daler antallet af solgte huse normalt, men i 2019 var det ikke tilfældet. Handelsaktiviteten tiltog i 2. halvår, og der blev i 2019 solgt 50.507 huse, hvilket er det højeste antal på denne side af finanskrisen. De mange hushandler har dog ikke medført kraftigt stigende huspriser. Det kan skyldes, at det især er hushandler i provinsen, hvor udbuddet er højere, der har trukket op. Et stort udbud mindsker prispresset. I de dyreste områder har handelsniveauet været højt i en årrække, og priserne har nået et niveau, hvor der er færre købere. Der er derfor ikke så meget yderligere aktivitet at komme efter dér.

I 2020 og 2021 forventer vi et nogenlunde uændret antal hushandler. Handelsaktiviteten flader altså ud på højt niveau. På den baggrund venter vi prisstigninger på 2,9% i både 2019¹ og 2020 aftagende til 2,0% i 2021. Det er lavere stigninger end de 4-5%, vi så i 2017 og 2018, hvilket bl.a. skyldes, at fremgangen i højere grad trækkes af hussalg i provinsen, og at kreditstramninger og et højt prisniveau dæmper prisudviklingen i de dyreste områder.

Udskydelse af nye regler vil påvirke ejerlejlighedsmarkedet

For ejerlejligheder forventer vi en prisstigning på 2,1% på landsplan i 2020 og 1,8% i 2021. Vi forventer nu, at der vil være prisstigninger i samtlige af de fire største byer i hele prognoseperioden. I 2019 har vi ellers set prisfald i både Byen København (inkl. Frederiksberg), Aarhus og Aalborg.

¹ Kalendermæssigt er 2019 på boligmarkedet overstået, men statistisk er året endnu ikke opgjort, og derfor er 2019 fortsat et prognoseår.

Forventningerne til ejerlejlighedsmarkedet i 2020 er dog nedjusteret en smule i denne prognose, selvom der siden seneste prognose har været stigende aktivitet og små prisstigninger på især det københavnske ejerlejlighedsmarked. I 2. halvår 2019 har vi således set et stigende antal solgte ejerlejligheder, et lavere udbud af ejerlejligheder til salg og priser, som stiger svagt, hvilket isoleret set trækker op i vores forventninger til 2020. Men udskydelsen af overgangen til de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024, som blev annonceret i slutningen af oktober 2019, trækker omvendt ned i prisforventningerne.

Hidtil har det været sådan, at købte man en bolig inden 2021, så var man sikret en potentiel skatterabat ved overgangen til nye regler. Store skatterabatter forventes primært at skulle gives til ejere af ejerlejligheder, og køber man en ejerlejlighed inden overgangen, kan man derfor potentielt spare mange penge i boligskatter i den tid, man ejer boligen. At nogle boligkøbere har haft incitament til at fremskynde købet, har derfor hidtil trukket op i vores forventninger til 2020. Med udskydelsen ultimo oktober 2019 er overgangen til de nye regler nu sat til 2024, hvilket er så langt ude i fremtiden, at det ikke længere trækker op i vores forventninger til ejerlejlighedsmarkedet i 2020.

Udskydelsen af overgangen til de nye boligskatteregler påvirker også vores forventninger til prisudviklingen på ejerlejlighedsmarkedet i 2021. Vi forventer nu prisstigninger i alle fire store byer i 2021, hvor vi tidligere forventede prisfald i Byen København og Aarhus som følge af, at de nye boligskatteregler forventeligt ville have medført højere boligskatter, hvilket ville presse priserne ned.

Sommerhuse

Sommerhusmarkedet blomstrer i disse år. Selvom salget af sommerhuse har ligget højt i en årrække, tog det i 2019 endnu et nøk op. I 2019 blev der solgt 10.228 sommerhuse, hvilket er det højeste antal i 12 år. Salget af sommerhuse steg i 2019 fra et i forvejen højt niveau, og de mange handler giver sammen med rentefald et løft til priserne på 3,6%².

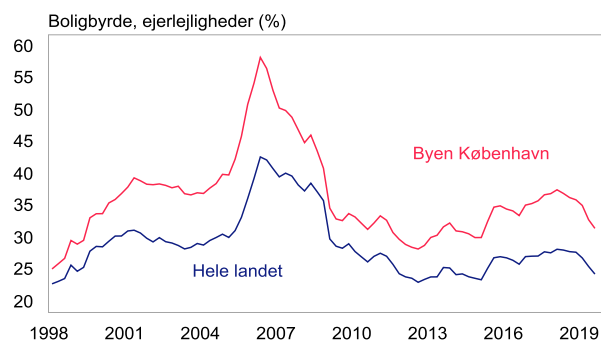
Vi forventer fortsat mange sommerhushandler i 2020 og 2021, hvilket vil understøtte priserne, og vi forventer prisstigninger på 3,1% i 2020 og 2,0% i 2021. Det er pæne, men ikke prangende prisstigninger i lyset af de mange handler. Går vi tilbage til perioden 2003-2005, hvor antallet af sommerhushandler også steg kraftigt, så steg priserne med hele 15-23% årligt i de år. Et højt udbud og strammere kreditregler, bl.a. ved køb af bolig nummer to, holder i dag prisudviklingen i snor. Men der er også flere ændringer, som påvirker priserne i positiv retning. Fra maj 2017 har det været muligt at belåne et sommerhus med 75% realkredit mod tidligere 60%, og i 2018 blev det skattefrie beløb ved udlejning af et sommerhus kraftigt forhøjet, hvilket er to tiltag, som potentielt har mindsket hhv. finansieringsomkostningerne og udgifterne ved at eje et sommerhus.

... flere handler i København har presset udbuddet ned



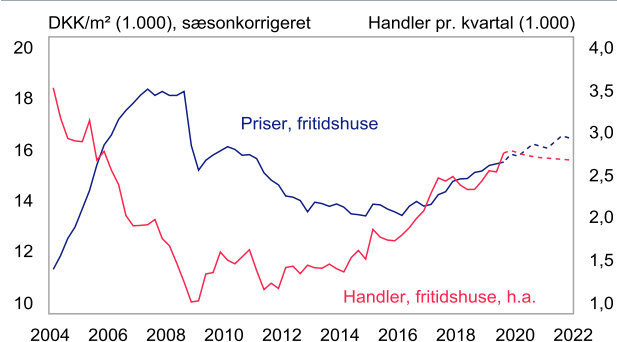
Kilde: Macrobond, Finans Danmark

Rente- og prisfald har medført dyk i boligbyrden for ejerlejligheder i 2019



Kilde: Macrobond, Danmarks Statistik

Appetitten på sommerhuskøb er høj og priserne stiger



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

Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Danmarks Statistik

² Forventet, da 2019 endnu ikke er opgjort statistisk.

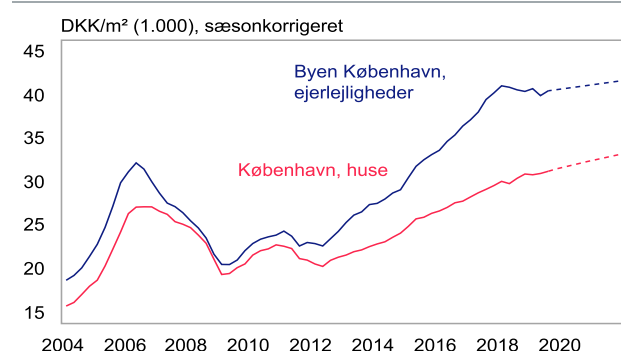
Regional boligprisprognose

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	14.100	4,7	4,1	2,9	2,9	2,0	0,1	2,6
Byen København	35.300	8,8	5,5	1,5	2,9	2,6	2,7	2,3
Københavns omegn	29.700	4,8	4,3	3,3	2,9	2,5	1,4	2,9
Nordsjælland	22.300	6,2	3,7	3,5	2,5	2,2	-0,6	2,8
Østsjælland	20.800	5,5	5,5	3,5	3,7	2,5	-0,2	3,2
Vest- og Sydsjælland	9.400	8,0	4,7	2,4	2,9	2,2	-2,0	2,5
Bornholm	7.500	6,9	9,0	4,1	3,3	1,6	-0,6	3,0
Fyn	11.100	2,2	6,0	3,2	3,2	1,9	-0,1	2,8
Syddjylland	9.600	2,3	3,2	2,1	2,8	1,6	-0,1	2,2
Østjylland	14.600	2,8	4,6	2,8	3,2	2,0	0,4	2,6
Vestjylland	8.900	3,2	3,2	3,1	3,2	1,4	0,2	2,5
Nordjylland	9.400	3,0	1,1	1,5	2,6	1,4	0,9	1,8
Hele landet, ejerlejligheder	27.800	8,4	5,6	0,3	2,1	1,8	2,4	1,4
Byen København	40.500	10,5	5,2	-0,7	1,2	1,2	4,1	0,5
Aarhus Kommune	30.400	5,4	3,8	-3,2	1,0	0,8	2,5	-0,5
Odense Kommune	21.200	7,7	9,3	6,1	1,7	1,6	2,1	3,1
Aalborg Kommune	20.200	9,1	1,1	-1,9	0,8	0,7	3,2	-0,1
Hele landet, fritidshuse	15.600	4,1	4,9	3,6	3,1	2,0	-1,6	2,9

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 3. kvartal 2019.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

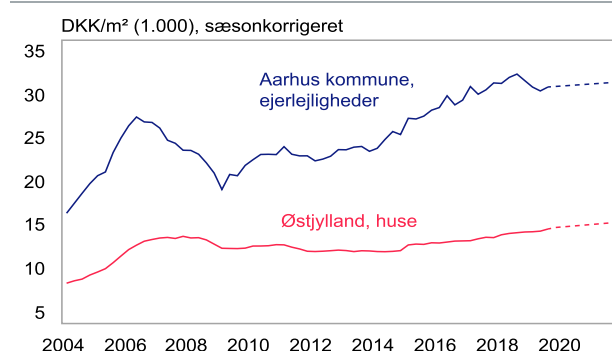
København



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

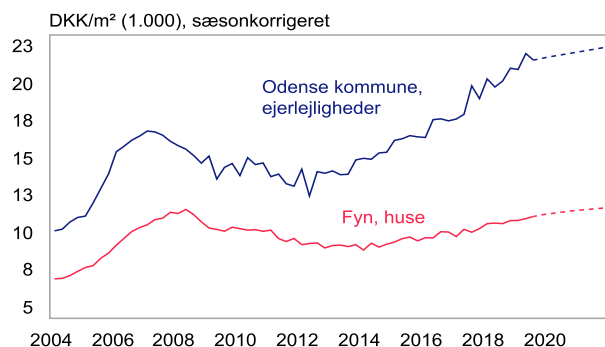
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

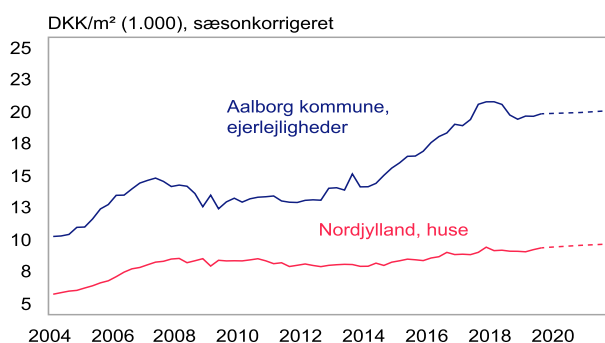
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

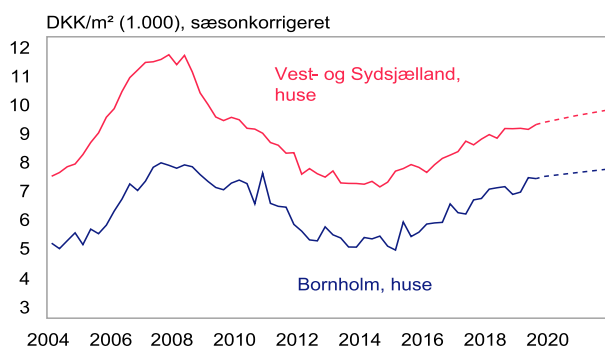
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

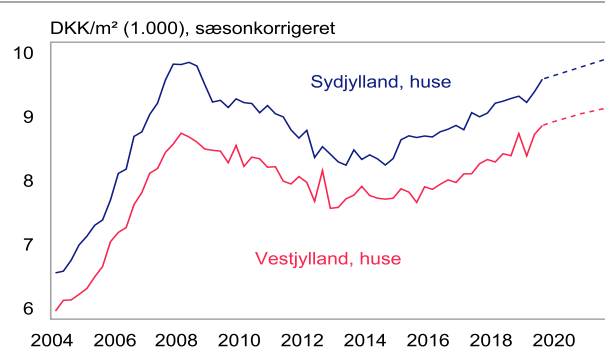
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

Kilde: Nykredit Markets

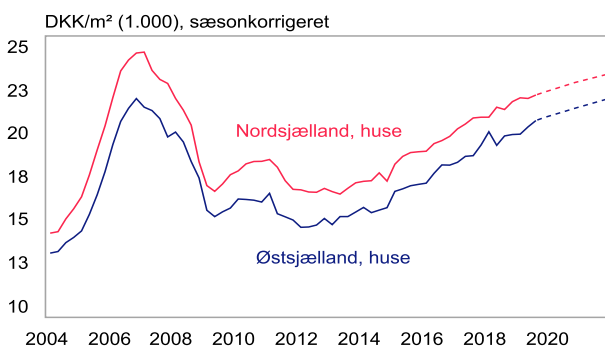
Syddjylland og Vestjylland



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

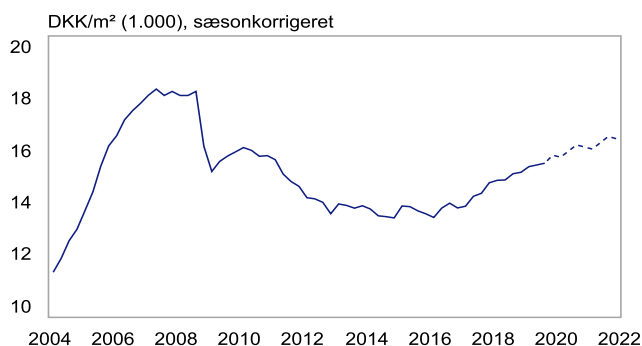
Nordsjælland og Østsjælland



Østsjælland omfatter Roskilde, Lejre, Greve, Solrød og Køge. Nordsjælland har 11 kommuner øst for Isefjorden og er afgrænset på 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