

Danmark

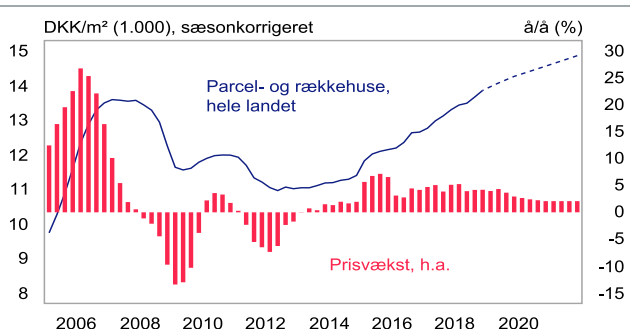
Regional boligprisprognose

27. maj 2019

Boligøkonom Mira Lie Nielsen, mirn@nykredit.dk, 44 55 25 50

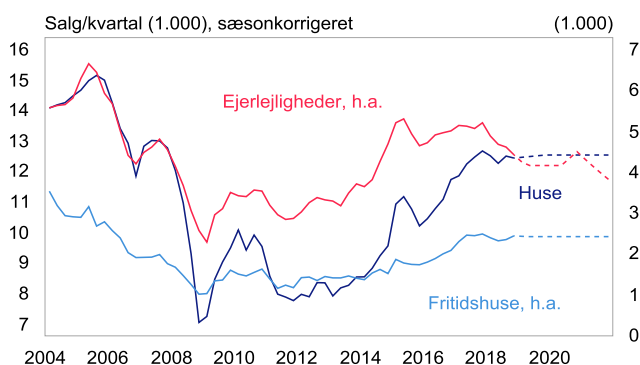
- Husprisstigninger på landsplan på 3,7% i 2019 – udsigt til lavere fremgang i 2020 og 2021
- Ejerlejlighedsmarkedet træder på bremsen og går usikker fremtid i møde med nye ejendomsvurderinger og -skatter
- Solen skinner fortsat på markedet for fritidshuse med ventet prisstigning på 3,1% i 2019

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 godt på boligmarkedet. Der handles flittigt, og priserne på huse stiger i samtlige landsdele. At boligmarkedet har det godt, skyldes i høj grad, at det går godt i dansk økonomi. Flere og flere danskere har fast arbejde og oplever indkomstfremgang. Sammen med de lave renter giver det mange danske familier mulighed for at opgradere huset eller blive husejere for første gang.

I vores optik er handelsaktiviteten toppet på boligmarkedet, og for huse forventer vi en stort set flad udvikling gennem prognoseperioden. Handelsaktivitet flader imidlertid ud på et højt niveau, hvilket understøtter huspriserne. På den baggrund venter vi en prisstigning på 3,7% i 2019 aftagende til godt 2% i 2020 og 2021. Det er en lidt lavere stigning end i 2017 og 2018, idet fremgangen nu i højere grad trækkes af provinsen, hvor prispresset er lavere end i storbyerne. For ejerlejligheder forventer vi en prisstigning på 1,2% 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 3,1% i 2019 og 2% de kommende par år.

I forhold til prognosen fra februar har vi justeret prisstigningerne for 2019 en smule op. Det skyldes hovedsageligt, at prisudviklingen gennem 2. halvår 2018 blev stærkere end ventet. Kvartalsprofilen i prognosen er således stort set uændret. Samtidig har vi tilføjet 2021 til prognosen, da 2018 er afsluttet. Prognosen for 2021 er særdeles usikker, da det for det første er langt ude i fremtiden. For det andet træder de nye boligskatte i kraft 1. januar 2021, der kan medføre negativ effekt på boligmarkedet. Vi forventer en meget begrænset positiv effekt på huspriserne i 2021 på landsplan, men for ejerlejligheder forventer vi en negativ effekt. Størrelsen er praktisk talt umulig at spå om.

Usikker fremtid på Københavns ejerlejlighedsmarked ...

Siden begyndelsen af 2018 er handelsaktiviteten aftaget på det københavnske ejerlejlighedsmarked. Nedgearingen skyldes flere faktorer. Priserne har nået et niveau, hvor færre vil og kan være med. Derudover har kreditstramninger gjort finansieringen dyrere, hvilket har dæmpet efterspørgslen yderligere. Det er overraskende, at opbremsningen er fortsat ind i 2019, hvor handelsaktiviteten i årets første fire måneder er aftaget med 10% i forhold til samme periode 2018. Det skal givetvis ses i lyset af

den tiltagende usikkerhed, som vi ser på det københavnske ejerlejlighedsmarked. Prisfald har gjort køberne mere tilbageholdende, og uvished omkring effekten af de kommende ejendomsvurderinger og -skatter kan ligeledes have dæmpet købelysten yderligere.

Den lavere handelsaktivitet har betydet, at udbuddet af ejerlejligheder til salg i København er vokset med næsten 50% siden udgangen af 2017. De seneste tal tyder imidlertid på, at udbuddet er topet. Udviklingen skyldes et mindre fald i nye ejerlejligheder til salg i årets første måneder. Samtidig var handelsaktiviteten i marts og april godt 4% højere end i 2018. Det er med til at stabilisere markedet og reducere risikoen for prisfald.

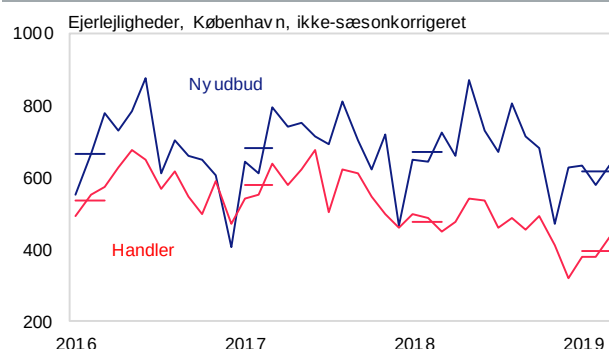
De store prisstigninger er væk. Den fortsat positive samfundsøkonomiske baggrund er imidlertid med til at sikre, at priserne ikke rasler ned. I stedet ser vi priser, som roligt tilpasser sig en lavere handelsaktivitet og et større udbud. Vi forventer, at den lavere aktivitet forsætter året ud, og for 2019 under ét forventer vi prisfald i København på 1,4%.

... giver ikke umiddelbart grund til panderynker i omegnen

Når det københavnske boligmarked bremser op, kan det smitte af på boligmarkedet rundt om København. Prisfald betyder, at færre presses ud, og samtidig mindskes friværdier, der kan bruges som indskud i en hushandel uden for byen. Fremgang på boligmarkedet i Københavns omegn drives ikke udelukkende af eksilkøbenhavnere. De gunstige samfundsøkonomiske forhold betyder også dér gode tider på boligmarkedet. Opbremningen, som vi også har set i handelsaktiviteten i landsdelene Københavns omegn, Østsjælland og Nordsjælland, skyldes i lige så høj grad, at niveauerne var blevet uholdbart høje og ikke er set højere siden boligprisbølgen i midt 2000'erne. Det er naturligt, at aktiviteten flader ud og falder lidt tilbage, uden at der derfor er tale om en krise. De nuværende niveauer er stadig pæne i et historisk perspektiv. Det er blandt årsagerne til, at vi i 2019 forventer prisstigninger i landsdelene Københavns omegn på 3,5%, Østsjælland på 3,4% og Nordsjælland på 4,0%.

Det er for tidligt at konkludere, at stormen har lagt sig på det københavnske ejerlejlighedsmarked. Især med den orkan, som de nye offentlige ejendomsvurderinger og -skatter kan medføre. Det er vigtigt at understrege, at effekten heraf 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 frem er vinduet for at reagere på boligmarkedet reduceret. Det dæmper alt andet lige de ventede skvulp, som især skatterabatten kan medføre. Vi venter at se øget aktivitet på ejerlejlighedsmarkedet i 2020, da man vil sikre sig muligheden for at få skatterabat. Jo flere, der vælger at fremrykke beslutningen om at købe bolig, desto færre handler vil der være i 2021, hvorfor vi venter en lavere aktivitet i 2021. Når det er sagt, har prognosen aldrig været mere usikker, end vi ser i dag.

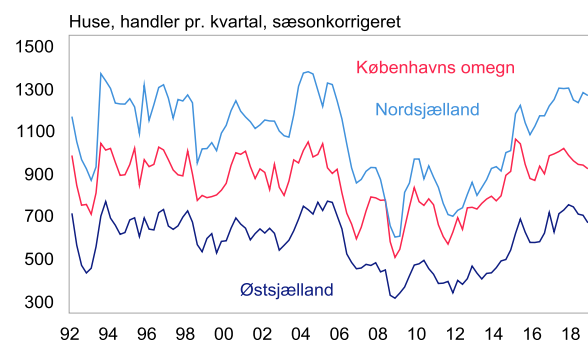
Færre lejligheder sættes til salg i København



Vandrette linjer er gennemsnit for januar til marts.

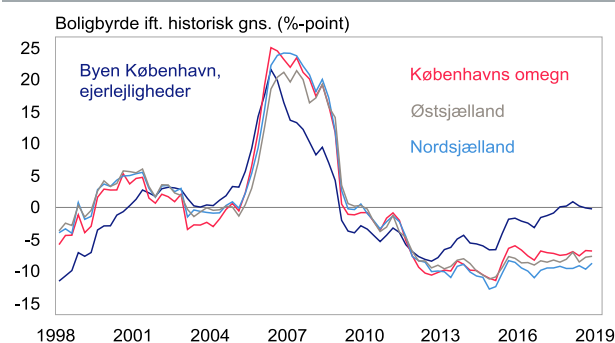
Kilde: Boligsiden.dk

Høj aktivitet på boligmarkedet omkring København



Kilde: Macrobond, Danmarks Statistik

Opbremningen ventes begrænset til ejerlejligheder



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

Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Danmarks Statistik

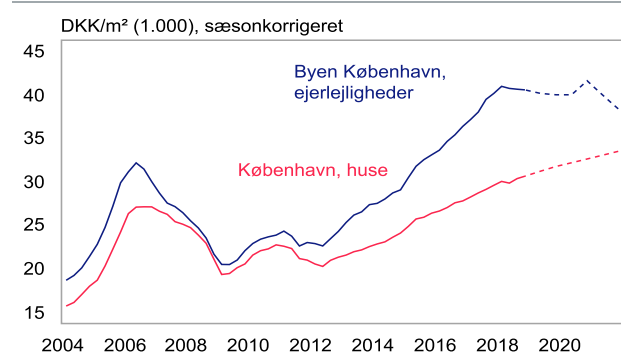
Regional boligprisprognose

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	13.900	4,7	4,4	3,7	2,3	2,1	0,2	2,7
Byen København	36.800	8,7	4,8	4,1	3,1	3,0	2,6	3,4
Københavns omegn	29.000	4,8	4,4	3,5	3,0	2,6	1,4	3,0
Nordsjælland	22.000	6,2	3,5	4,0	2,7	2,5	-0,6	3,1
Østsjælland	20.200	5,5	6,1	3,4	2,8	2,6	-0,1	2,9
Vest- og Sydsjælland	9.400	8,0	5,1	4,9	2,6	2,3	-1,9	3,3
Bornholm	7.200	6,9	10,7	3,7	2,6	1,7	-0,4	2,7
Fyn	10.700	2,2	5,6	2,4	2,1	1,8	-0,2	2,1
Syddjylland	9.500	2,3	3,4	3,2	1,9	1,6	-0,1	2,2
Østjylland	14.400	2,8	4,9	3,4	2,5	2,0	0,4	2,6
Vestjylland	8.900	3,1	3,2	2,8	1,6	1,6	0,2	2,0
Nordjylland	9.200	2,9	1,5	1,0	1,6	1,7	1,0	1,4
Hele landet, ejerlejligheder	27.900	8,4	6,0	1,2	2,3	0,1	2,4	1,2
Byen København	40.600	10,5	5,2	-1,4	1,1	-2,5	4,1	-0,9
Aarhus Kommune	32.400	5,4	4,6	-0,4	0,6	-1,3	2,6	-0,4
Odense Kommune	21.500	7,7	8,4	4,7	3,2	2,8	2,0	3,6
Aalborg Kommune	19.600	9,1	1,5	-4,4	-0,4	0,3	3,2	-1,5
Hele landet, fritidshuse	15.100	4,1	4,6	3,1	2,0	2,0	-1,7	2,4

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 4. kvartal 2018.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

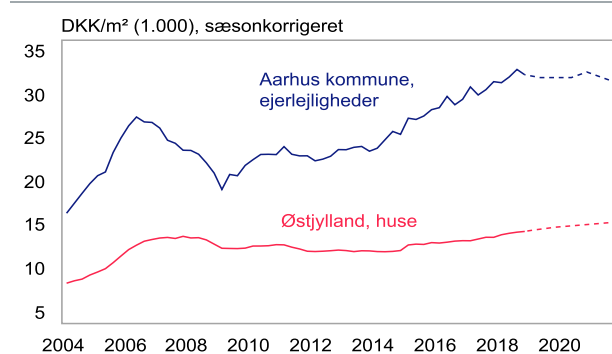
København



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

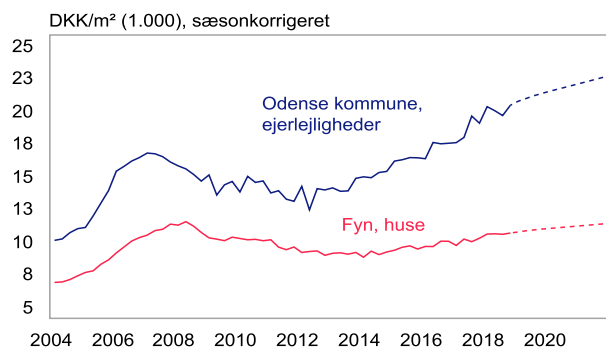
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

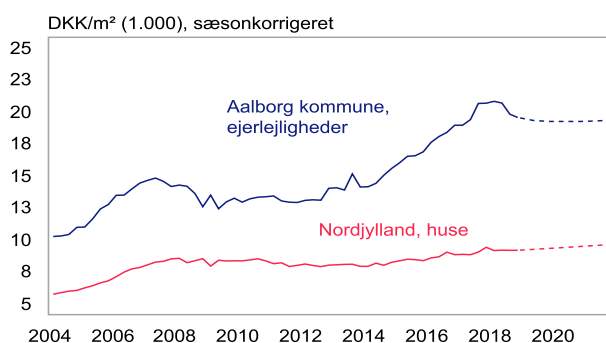
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

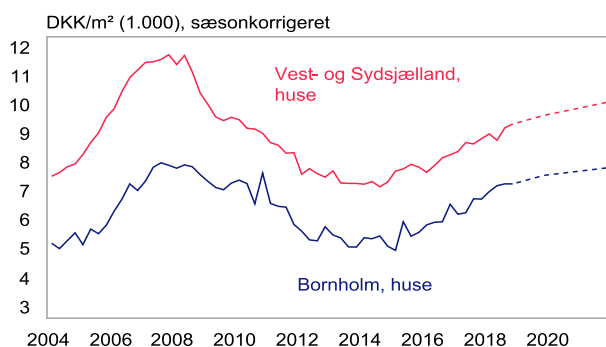
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

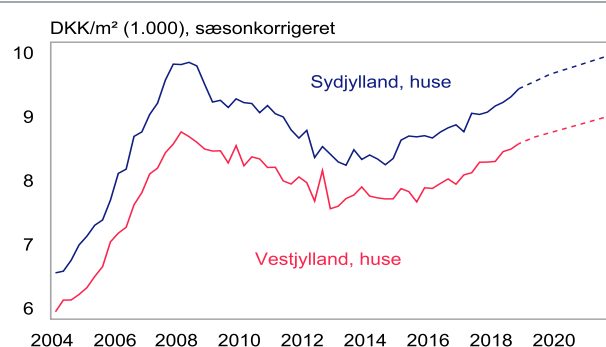
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

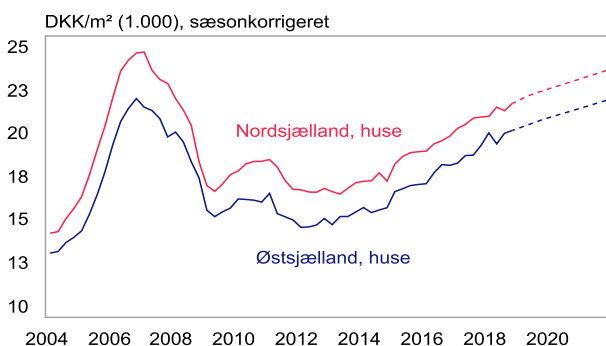
Syddjylland og Vestjylland



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

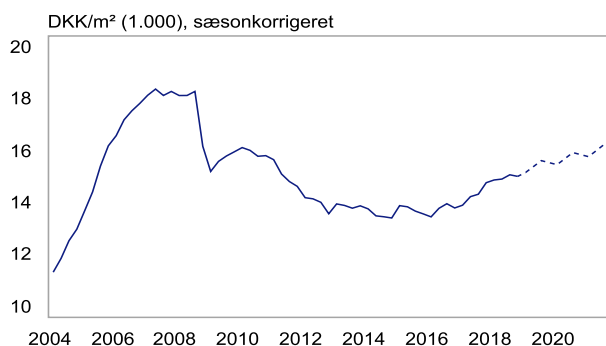
Nordsjælland og Østsjælland



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