

Danmark

Regional boligprisprognose

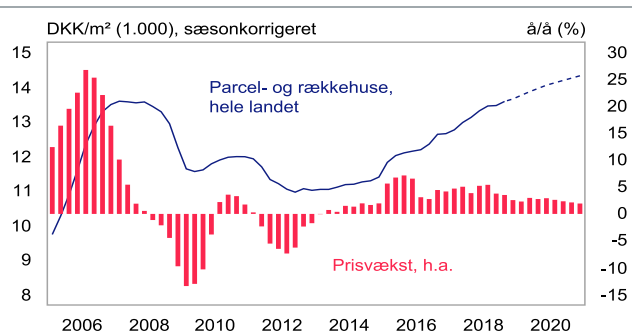
19. februar 2019

Boligmarkedsanalytiker Jacob Isaksen.

Boligøkonom Mira Lie Nielsen.

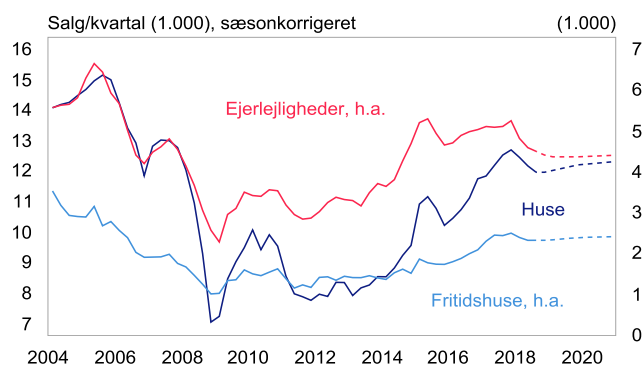
- Husprisstigninger på landsplan på 3,8% i 2018 – udsigt til yderligere stigninger i 2019 og 2020
- Ejerlejlighedsmarkedet træder på bremsen og går usikker fremtid i møde
- Fortsat medvind på markedet for fritidshuse betyder højere prisstigninger end for helårsboliger

Udsigt til pæn prisfremgang



Kilde: Finans Danmark, Nykredit

Handelsaktiviteten er toppet for nu



Kilde: Finans Danmark, Nykredit

Nykredit Markets' aktuelle analyser af boligmarkedet

Nykredits huspristillid

Danskernes tro på boligprisstigninger er den laveste i 5 år ([Link](#))

Makroanalyse

2018 bød på en opbremsning på ejerlejlighedsmarkedet ([Link](#))

Nordisk prognose

Opsvinget har toppet ([Link](#))

Nye tider på boligmarkedet

På boligmarkedet har vi i de seneste år været vant til, at ejerlejlighedsmarkedet har trukket læsset, mens markedet for enfamiliehuse har halset efter. 2018 blev året, hvor rollerne i højere grad blev byttet om. Udviklingen betyder dog ingenlunde, at al fremgang på boligmarkedet hører op. Vi mener, at markederne for enfamilie- og fritidshuse er modne til at overtage placeringen forrest i feltet og medvirke til fortsat fremgang på boligmarkedet de kommende år.

Ejerlejlighedsmarkedet tager sig en velfortjent slapper

Opbremsningen på ejerlejlighedsmarkedet sker efter en år-række med høje prisstigninger, der siden 2012 har presset priserne i Byen København op med knap 80%. Det er ganske naturligt og en helt sund udvikling, at markedet efter sådan en sprint puster lidt ud og eventuelt sætter sig en smule.

De højere priser har medført, at færre kan og vil være med, da indkomsterne ikke har fulgt trop. I sig selv medfører det en lavere efterspørgsel. At kreditreglerne så samtidig er strammet, har betydet, at det er blevet dyrere at lånefinansiere sit boligkøb. Det er endnu en grund til, at færre kan være med, og toppen er taget af efterspørgslen.

Derudover er fordelene ved forældrekøb i dag mindre, end den har været de forgangne år. Her har kreditstramningerne ligeledes spillet ind, da forældrekøb oftere er blevet finansieret med de mere risikable lån. Denne mulighed er begrænset med god skik for boligkredit. Samtidig vil nye offentlige vurderinger reducere fordelene ved videresalg til familiemedlem.

De højeste priser ser vi i de største byer, hvor førstegangs- og forældrekøbere er overrepræsenteret. Dette købersegment er især ramt af de nye kreditregler, da de oftere låner helt op til grænsen af det tilladte. Resultatet er, at handelsaktiviteten er faldet med 18% i København og 14% i Aarhus fra 2017 til 2018.

Den lavere handelsaktivitet har medvirket til et øget udbud. Denne kombination gør, at vi forventer et prisfald i 2019 på det københavnske ejerlejlighedsmarked på 1,9% og 3,6% i Aalborg. På landsplan forventer vi en lille prisstigning på 0,2% i 2019 tiltagende til 1,1% i 2020.

Fortsat fremgang på robust marked for enfamiliehuse

Udviklingen på det københavnske ejerlejlighedsmarked fylder meget i danskernes bevidsthed, når de skal vurdere boligmarkedet. I forhold til den direkte betydning fylder det uforholdsmæssigt meget, hvilket til dels skyldes mediernes dækning. Der er dog også direkte sammenhæng, når københavnere med friværdier fra ejerlejligheder skifter lejligheden ud med et hus. Her løfter friværdien købekraften, og dermed ser vi de berømte ringe i vandet på boligmarkedet, hvor prisstigninger breder sig ud i landet. Samtidig betyder de høje priser i København, at færre kan være med på det marked. Det er med til at løfte aktiviteten på de mindre dyre områder af det sjællandske boligmarked.

Trods vores vurdering, at Københavns ejerlejlighedsmarked står over for et prisfald i den kommende tid, mener vi ikke, at den københavnske generator løber tør for brændstof. Godt nok stiger priserne ikke længere med 10% årligt, men i lyset af prisstigninger på næsten 80% de seneste seks år vil der fortsat være københavnske ejerlejlighedsejere med betydelige formuer, der har mulighed for at omsætte friværdien til en bolig i omegnen af København. Samtidig er de godt polstret til at klare et mindre prisafslag ved et eventuelt lejlighedssalg.

Boligmarkedet uden for hovedstaden er de seneste år kommet op i en kadence, hvor aktivitetsniveauet i højere grad kan bære sig selv uden yderligere assistance fra København. Det ses blandt andet på Nordsjælland, hvor en tilbagegang på 10% i handelsaktiviteten vil betyde, at den ender på 2015-niveau, hvor priserne steg med mere end 7%. Der skal i vores optik et kraftigt prisfald til, før opbremsningen på det københavnske ejerlejlighedsmarked trækker udviklingen på resten af Sjælland ned. Det er en risiko, men det er ikke vores hovedscenarie.

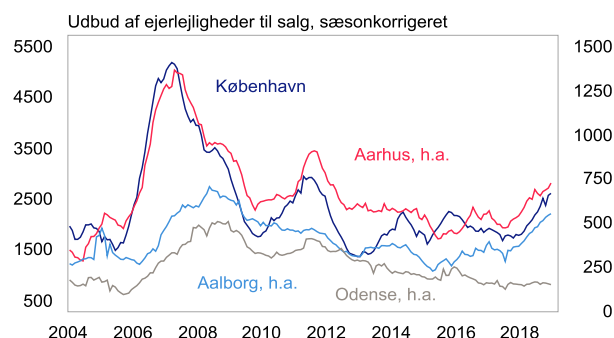
Med til at holde hånden under handelsaktiviteten er en fortsat optimisme på boligmarkedet og i dansk økonomi generelt. Beskæftigelsen stiger i en stadig større del af landet. Det giver flere mulighed for at få realiseret nye boligdrømme, hvilket sætter gang i både udbuddet og efterspørgslen. Endelig er renteniveauet fortsat lavt og giver mulighed for billig finansiering af boligkøb.

Fortsat medvind til sommerhusene

Fra politisk side har man været flittig giver af kunstigt åndedræt til markedet for sommerhuse. Det har været med til at løfte et marked, der i forvejen er begunstiget fra flere sider. Højkonjunktur i dansk økonomi giver flere lyst og råd til at købe et sommerhus, der må betragtes som et luksusgode. Samtidig betyder rekordmange overnatninger, at der gennem udlejning er en rigtig god mulighed for et økonomisk tilskud til finansieringen.

Handelsaktiviteten tog et mindre dyk gennem 2018, men ligger stadig på det højeste niveau siden 2006, når man ser bort fra 2017. Den øgede aktivitet har skubbet priserne i vejret med 4-5% de seneste år. Det kommer på ryggen af en stort set flad prisudvikling i fem år. Et stort udbud er imidlertid med til at holde snor i prisstigningerne, og vi forventer derfor moderate prisstigninger på 3,2% i år aftagende til 2% i 2020.

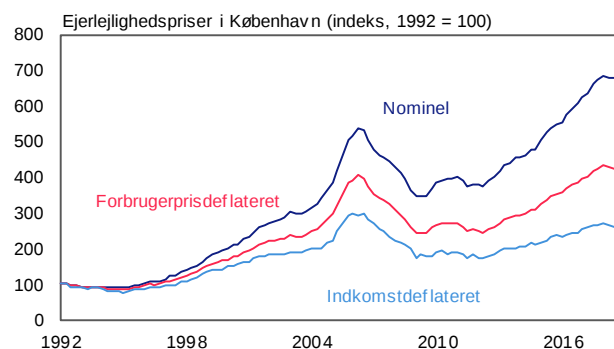
Udbuddet af ejerlejligheder er steget markant



h.a. er en forkortelse af højre akse.

Kilde: Macrobond, Finans Danmark

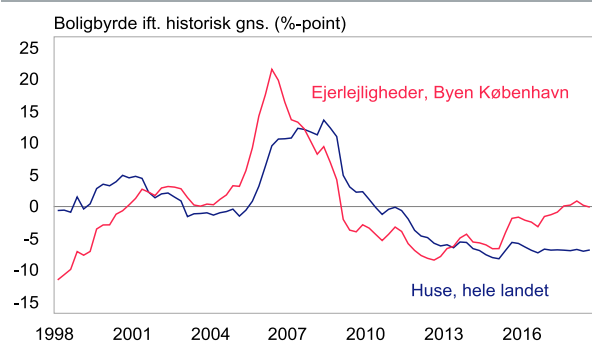
Priserne ventes at sætte sig fra et højt niveau



Boligpriser er for Københavns Kommune, mens forbrugerpriser og indkomst er for hele landet.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik

Opbremsningen ventes begrænset til ejerlejligheder



I figuren er boligbyrden sat i forhold til gennemsnittet siden 1998 for både ejerlejligheder i Byen København og huse i hele landet.

Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Danmarks Statistik

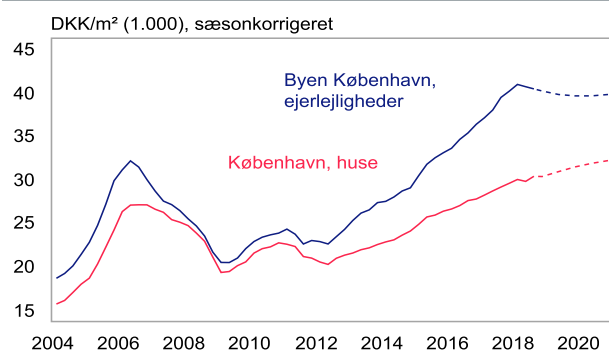
Regional boligprisprognose

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	13.700	3,6	4,7	3,8	2,7	2,3	0,2	2,9
Byen København	33.600	4,7	8,7	4,1	2,6	2,5	1,8	3,1
Københavns omegn	29.000	6,6	4,8	4,2	3,2	3,0	0,6	3,5
Nordsjælland	21.200	4,1	6,2	2,7	2,5	2,4	-0,9	2,5
Østsjælland	19.800	5,5	5,5	4,8	2,5	2,5	-0,7	3,2
Vest- og Sydsjælland	9.200	2,3	8,2	4,0	3,9	2,5	-1,6	3,5
Bornholm	7.500	10,6	6,9	11,2	4,0	2,3	-0,1	5,8
Fyn	10.700	3,4	2,1	5,7	2,4	2,2	0,4	3,4
Syddjylland	9.300	1,2	2,3	3,0	2,4	2,2	0,7	2,5
Østjylland	14.200	2,0	2,8	4,6	3,4	2,5	0,5	3,5
Vestjylland	8.500	1,7	3,1	2,7	2,5	1,7	0,9	2,3
Nordjylland	9.200	4,4	3,0	1,4	1,3	1,4	1,7	1,3
Hele landet, ejerlejligheder	27.500	8,2	8,4	5,3	0,2	1,1	1,3	2,2
Byen København	40.500	9,5	10,5	4,9	-1,9	-0,2	2,5	0,9
Aarhus Kommune	32.600	5,8	5,4	4,2	0,4	1,5	1,5	2,0
Odense Kommune	19.800	5,6	7,7	7,8	3,0	2,1	1,5	4,3
Aalborg Kommune	20.000	10,7	9,1	1,8	-3,6	-0,2	3,5	-0,7
Hele landet, fritidshuse	15.300	0,0	4,1	5,1	3,2	2,0	-1,6	3,4

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 3. kvartal 2018.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit

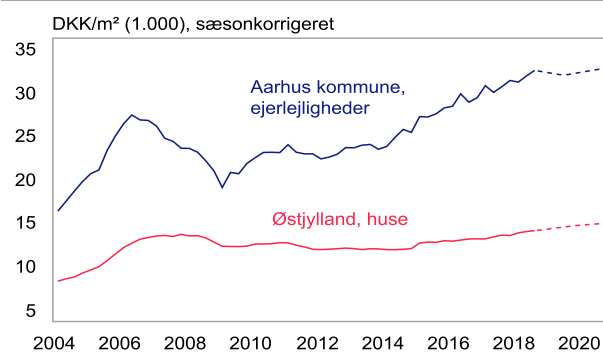
København



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

Kilde: Nykredit

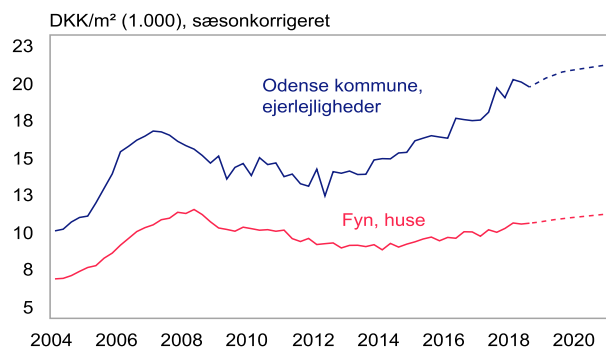
Østjylland



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

Kilde: Nykredit

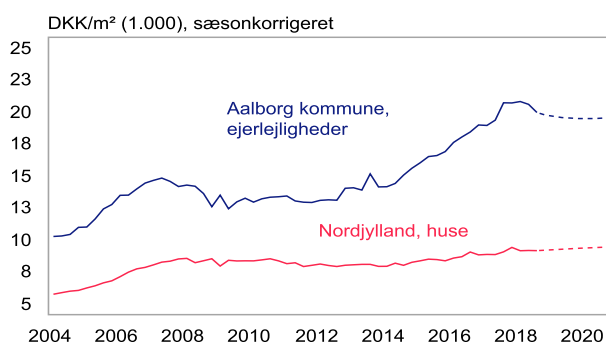
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit

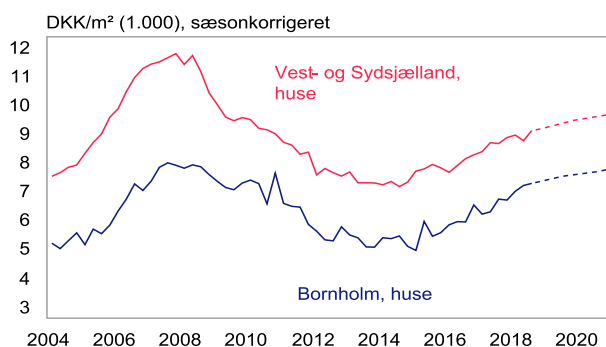
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit

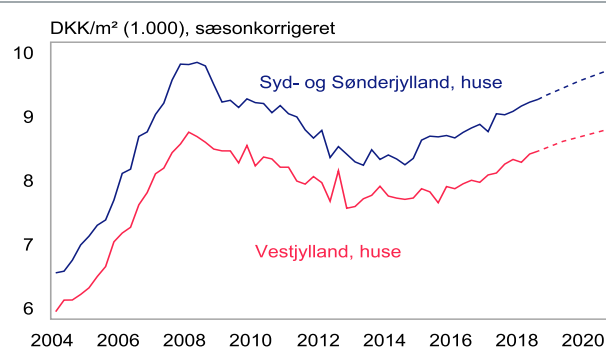
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

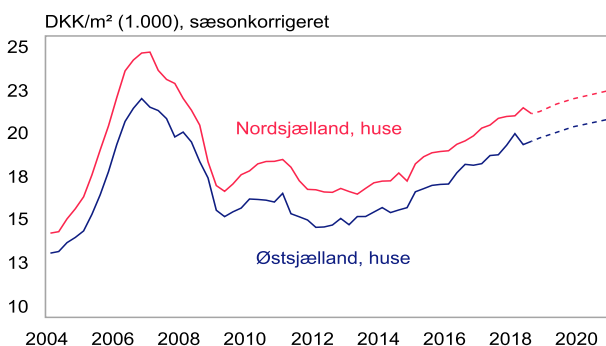
Syddjylland og Vestjylland



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

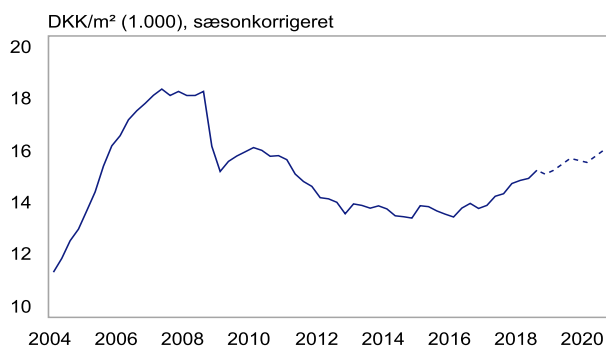
Nordsjælland og Østsjælland



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

Fritidshuse, hele landet



Kilde: Nykredit

