

## Prognose (DK): Medvind giver løft til boligmarkedet

22. maj 2024

Markedsføringsmateriale

Seniorøkonom Svend Greniman Andersen, svga@nykredit.dk, 23 25 94 66

Boligøkonom Mira Lie Nielsen, mirn@nykredit.dk, 41 24 98 37

- Vi forventer prisstigninger på huse i både 2024 og 2025
- Vi fastholder forventningen om et lille prisfald på ejerlejligheder gennem 2024 trods positiv udvikling i foråret
- Sommerhusmarkedet holder det høje prisniveau, og der er ikke udsigt til udsalg

### Boligmarkedet startede 2024 trægt, men farten øges nu

Som ventet skete der et skifte på boligmarkedet ved overgangen fra 2023 til 2024. Det blev dog også et skifte præget af enkelte overraskelser på det brede boligmarked. For hvor det var ventet, at skattelettelser ville give et pænt løft til markedet for huse, så begyndte både salget og prisudviklingen svagt for husene. På ejerlejlighedsmarkedet begyndte året mere som ventet, og både handlerne og ejerlejlighedspriserne tog nogle slag i årets første måneder. På det seneste har prisudviklingen på ejerlejligheder dog udvist styrke – især i København – mens antallet af handler fortsat ligger lavt.

I forhold til prognosen fra januar, har vi nedjusteret forventningerne til huspriserne en smule i 2024, mens vi for ejerlejlighederne drager konsekvensen af den pæne prismæssige start på året og opjusterer forventningerne til 2024. Vi holder dog fast i, at der er behov for yderligere prisfald, hvis markedet for ejerlejligheder igen skal op i gear. Samtidig har vi nedjusteret de forventede prisstigninger for ejerlejligheder en smule i 2025. Vi forventer, at den nuværende situation på ejerlejlighedsmarkedet med forholdsvis få handler og en forholdsvis stabil prisudvikling også vil præge markedet året ud. Dermed forventer vi, at tilpasningen til de højere boligskatte tager længere tid end først antaget og strækker sig ind i 2025.

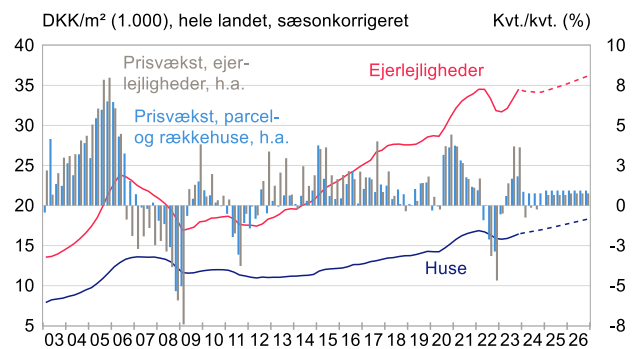
### Stigende huspriser og kortvarigt faldende lejlighedspriser

På denne baggrund forventer vi konkret, at huspriserne på landsplan vil stige 3,2% og 3,8% gennem hhv. 2024 og 2025. For ejerlejlighederne er der på landsplan udsigt til et lille prisfald i 2024 samlet set med hhv. 0,9% i 1. halvår og 1,1% totalt set over året. Målt ved gennemsnitlige årlige vækstrater ligger prisvæksten i 2024 noget højere end den forventede vækst gennem året, især for ejerlejlighederne, jf. tabellen til højre. Det skyldes, at priserne på ejerlejligheder steg markant i 2. halvår 2023, og prisniveauet er derfor højt ved indgangen til 2024 målt i forhold til gennemsnitsniveauet for 2023 (såkaldt "overhæng" på 6,0% for ejerlejligheder i København by).

### Hvorfor er der ikke mere fart på huspriserne?

I vores optik ser det fortsat overvejende lyst ud for det danske boligmarked i de kommende år med udsigt til både højere priser og flere handler. Flere forhold understøtter stigende huspriser:

### Husprisstigninger i vente – lejligheder falder kortvarigt



Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

### Forventede boligprisændringer i prognosen

	Gennem 1. halvår 2024	Gennem hele 2024	Årgennemsnit (2024/2023)
Parcel- og rækkehuse, hele landet	1,6%	3,2%	4,4%
Ejerlejligheder, hele landet	-0,9%	-1,1%	3,9%
Ejerlejligheder, København by	-0,2%	-1,3%	5,2%

Note: Prisudviklingen gennem 1. halvår 2024 er beregnet som prisniveauet i 2. kvartal 2024 sammenlignet med 4. kvartal 2023. Prisudviklingen gennem hele 2024 er beregnet som prisniveauet i 4. kvartal 2024 sammenlignet med samme kvartal året før. Prisudviklingen målt som årgennemsnit er beregnet som det gennemsnitlige prisniveau i 2024 sammenlignet med det gennemsnitlige prisniveau i 2023.

høj beskæftigelse, reallønsfremgang, skattelettelser og rentefald. Husmarkedet har dog fået en mere træg begyndelse på 2024 end ventet til trods for denne økonomiske medvind. En årsag kan være den store usikkerhed om udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet som følge af det nye boligsattesystem, som midlertidigt kan have påvirket boligmarkedet mere bredt og fået boligkøberne til at være mere tilbageholdne, end økonomien ellers taler for. De seneste data for handelsaktiviteten indikerer dog, at hussalget er ved at komme op i gear, og vi forventer, at den udvikling fortsætter igennem 2024 og 2025.

## Et ejerlejlighedsmarked tynget af boligskatter eller ej?

Ejerlejlighedsmarkedet har overrasket positivt i 2024, og især har udviklingen i København været iøjnefaldende positiv. Godt nok skete der et meget markant skifte fra høj fart hen mod afslutningen af 2023 til en ret hård opbremsning med stort fald i handel og priser i de første måneder af 2024. Men på det seneste har priserne udviklet sig positivt og er samlet set uændrede i årets første fire måneder, jf. Boligsiden. Men markedet er fortsat ramt på aktiviteten – antallet af handel ligger på et niveau, som vi ikke har set siden begyndelsen af 2023. Og selvom prisfaldene på ejerlejligheder har været mindre end ventet, er priserne samlet set uændrede siden årsskiftet, til trods for at de samme gunstige samfundsøkonomiske forhold, der understøtter markedet for huse, også understøtter ejerlejlighederne.

Vi anser det som sandsynligt, at prisudviklingen på ejerlejligheder holdes oppe af en ændring i sammensætningen af, hvilke ejerlejligheder der handles. Hvis der i 2024 primært handles lejligheder med relativt lave skattestigninger, og dermed lejligheder med meget begrænset behov for tilpasninger i priserne, så kan resultatet meget vel være det, vi ser nu: at der stort set ikke sker noget med handelspriserne, eller at der ligefrem er prisstigninger på de solgte lejligheder. Derudover er der også tegn på, at mange boligejere, der hen over efteråret satte lejligheden i København til salg i håb om et hurtigt salg til en høj pris, har droppet salgstankerne. Det viser sig ved, at udbuddet af lejligheder til salg i København er faldet i 2024. Anderledes ser det ud i fx Aarhus, hvor udbuddet af ejerlejligheder til salg er fortsat med at stige og nu ligger på et højt niveau.

Vi mener, at ejerlejlighedsmarkedet i København fortsat vil undergå en pristilpasning til de højere boligskatter, hvilket vil præge det resterende af 2024 og formentlig også store dele af 2025. Vi justerer dermed vores forventninger i retning af, at tilpasningen vil tage lidt længere tid end først antaget. Vi forventer, at prisen på ejerlejligheder i København by vil falde 1,3% igennem 2024, hvorefter prisfald vendes til prisstigninger på 2,0% igennem 2025.

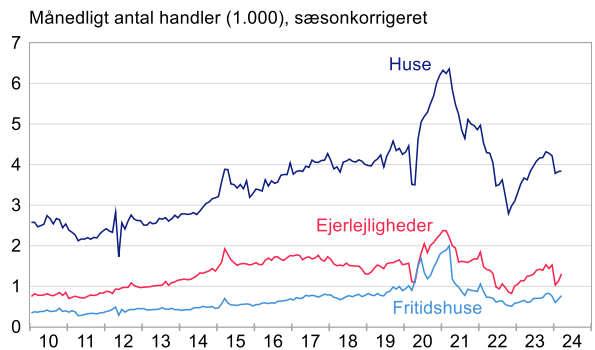
## Boligbyrden falder den kommende tid

Vi venter, at boligbyrden gradvist vil falde de kommende år på baggrund af rentefald, indkomststigninger og lavere boligskatter. For huse på landsplan vil vi i prognoseperioden komme ned på niveauet for det historiske gennemsnit, mens boligbyrden for ejerlejligheder fortsat vil ligge over det historiske gennemsnit.

## Sommerhuspriserne holder niveau, men ikke prisfest

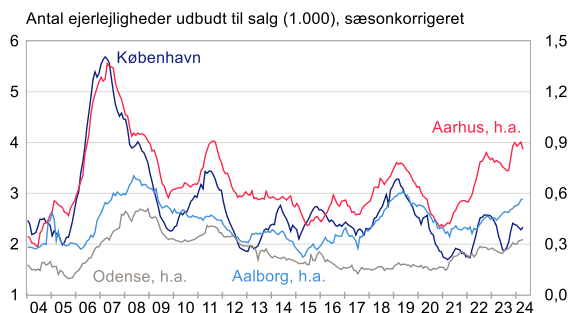
Vi forventer, at sommerhuspriserne på landsplan stiger ca. 2,5% gennem 2024 og 1,2% gennem 2025. Det er pænt, men ikke prangende set i lyset af de senere års kraftige prisvækst. Til gengæld har priserne holdt niveauet i kølvandet på rentestigningerne. Udbuddet af sommerhuse til salg er fortsat lavt historisk set, og med rentefald, høj beskæftigelse og gradvis genopretning af købekraften fremover forventer vi et fortsat lavt udbud. For at en egentlig priskorrektion skulle finde sted, så skal udbuddet op som følge af eksempelvis en markant højere arbejdsløshed, som bunder i en dybere økonomisk krise i Danmark, og en sådan er der ikke udsigt til i prognoseperioden.

## Antallet af bolighandler på vej op efter fald i 2024



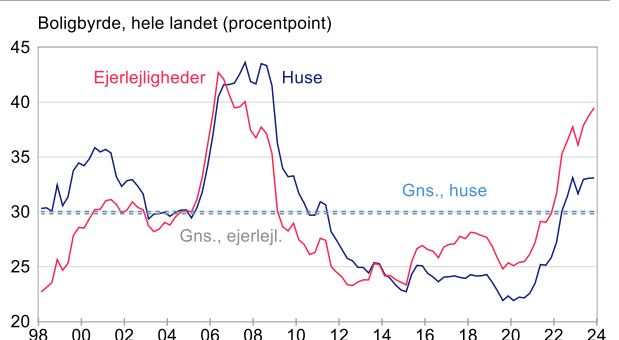
Kilde: Macrobond, Boligsiden, Nykredit Markets

## Udbuddet af lejligheder er faldet i København i 2024



Kilde: Macrobond, Boligsiden

## Boligbyrden ventes at have toppet



Note: Gennemsnitlig boligbyrde for huse og ejerlejligheder er beregnet fra 1998 og frem. Boligbyrden angiver finansierings- og skatteudgifterne forbundet med et fuldt lånefinansieret køb af et gennemsnitligt hus eller en gennemsnitlig lejlighed som andel af den gennemsnitlige disponible indkomst.

Kilde: Macrobond, Nykredit Markets, Danmarks Statistik, Finans Danmark, Dansk Arbejdsgiverforening, Nationalbanken.

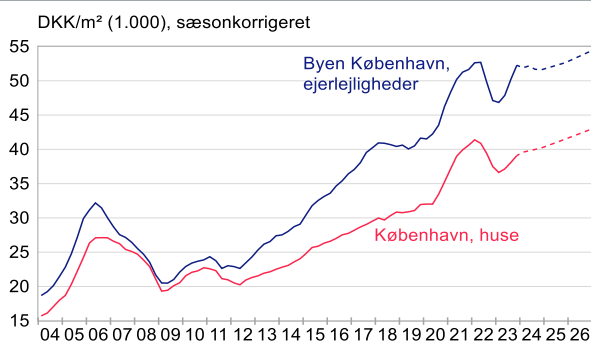
## Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m <sup>2</sup> )	2022	2023	2024	2025	2026	2013-2023, 2024-2026,	
							gns. pr. år	gns. pr. år
<b>Hele landet, parcel- og række-huse</b>	<b>16.500</b>	<b>0,9</b>	<b>-2,3</b>	<b>4,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>
Byen København	46.200	1,6	-5,4	5,1	2,8	3,2	6,3	3,7
Københavns omegn	36.500	1,5	-5,0	5,7	2,8	3,2	5,3	3,9
Nordsjælland	28.000	2,0	-3,3	3,1	2,8	3,2	4,5	3,0
Østsjælland	24.300	4,0	-6,1	5,2	3,8	4,1	4,4	4,3
Vest- og Sydsjælland	10.400	0,1	-3,0	4,0	4,3	4,5	2,8	4,3
Bornholm	10.200	0,7	-2,4	3,6	2,7	3,0	5,2	3,1
Fyn	12.600	0,6	-0,4	6,0	3,8	4,1	2,6	4,6
Syddjælland	10.500	0,7	-0,6	4,0	4,1	4,1	1,8	4,0
Østjylland	16.900	0,8	-0,4	2,4	2,6	3,2	2,9	2,7
Vestjylland	9.100	-2,6	-1,1	4,5	4,1	4,1	1,3	4,2
Nordjylland	9.800	-1,4	-0,9	0,4	4,1	4,1	1,8	2,8
<b>Hele landet, ejerlejligheder</b>	<b>34.600</b>	<b>1,2</b>	<b>-1,9</b>	<b>3,9</b>	<b>1,5</b>	<b>2,9</b>	<b>5,8</b>	<b>2,8</b>
Byen København	52.300	0,4	-2,5	5,2	0,8	2,7	7,0	2,8
Aarhus Kommune	38.400	-0,7	-1,1	2,5	0,5	2,0	4,4	1,7
Odense Kommune	23.000	-4,4	-2,6	0,6	2,8	4,1	4,5	2,5
Aalborg Kommune	20.000	-0,2	-2,7	-0,9	4,0	5,1	3,7	2,7
<b>Hele landet, fritidshuse</b>	<b>21.600</b>	<b>4,6</b>	<b>0,4</b>	<b>3,2</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>3,8</b>	<b>2,1</b>

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m<sup>2</sup>. Seneste kvartal er 4. kvartal 2023.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

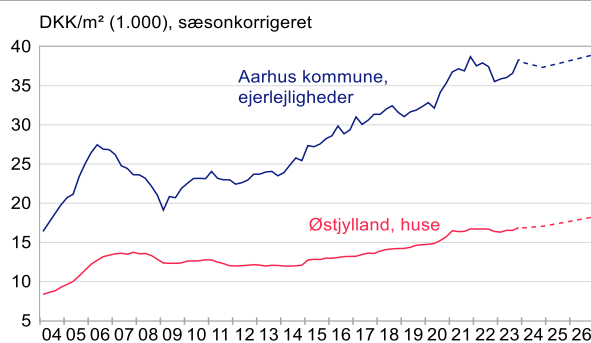
### København



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

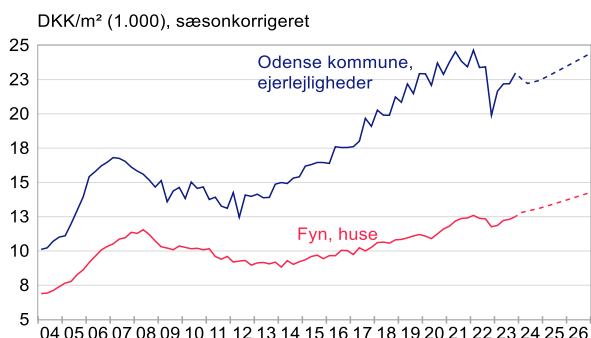
### Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

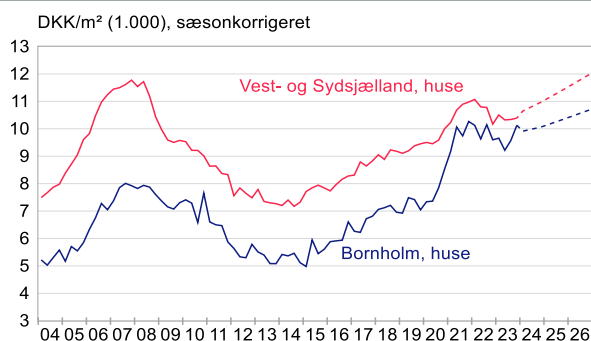
## Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

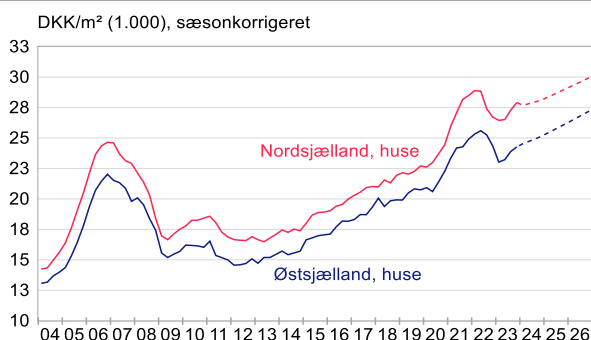
## Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

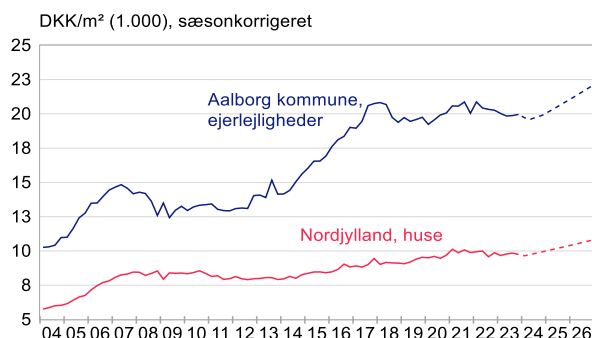
## Nordsjælland og Østsjælland



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

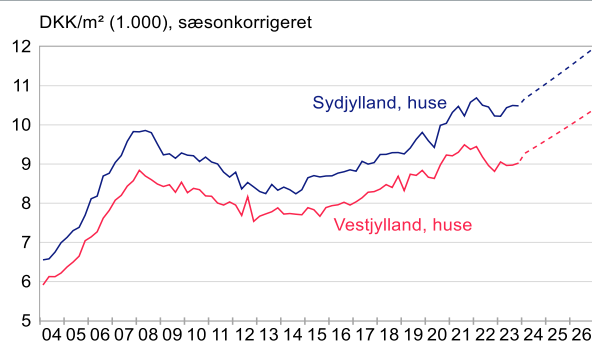
## Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

## Sydjylland 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. Sydjylland har 12 kommuner afgrænset af Varde, Billund og Vejle mod nord.

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: Chefstrateg Frederik Engholm

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