

Prognose (DK): Boligmarkedet øger farten

17. september 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 stigende huspriser i hele prognoseperioden båret af en gunstig udvikling i dansk økonomi
- Vi aflyser yderligere prisfald på ejerlejligheder og ser stigende priser på trods af højere boligskatte
- Sommerhusmarkedet kan rammes af kraftigt stigende udbud

Boligmarkedet fik en forkølet start på 2024

Boligmarkedet startede 2024 trægt, og huspriserne faldt i 1. kvartal med 0,7%, og ejerlejlighedspriserne med 4,0% på landsplan ifølge Finans Danmark. I 2. kvartal indikerer Boligsidens tal stigende boligpriser. Ifølge Boligsidens seneste tal for august er huspriserne siden årsskiftet steget med 1,6%, og ejerlejlighedspriserne med 2,3% på landsplan (2,9% i København).

Prisfaldet i 1. kvartal 2024 skal ses i lyset af det nye boligskatte-system, der overordnet set har ført til lavere boligskatte, men dog højere boligskatte for ejerlejligheder og dyrere huse, navnlig i Hovedstadsområdet. Ordningen med skatterabatter drev en kile ind mellem nuværende boligejere og potentielle købere, fordi køberen ikke kan overtage skatterabatten. Det gav en markant lavere handelsaktivitet for ejerlejligheder, der dog gradvist hen over sommeren er vendt tilbage til niveauet fra før pandemien. De seneste måneders prisfremgang på ejerlejligheds-markedet peger på, at den negative påvirkning af priserne fra skattereformen har været mindre, end vi først havde ventet.

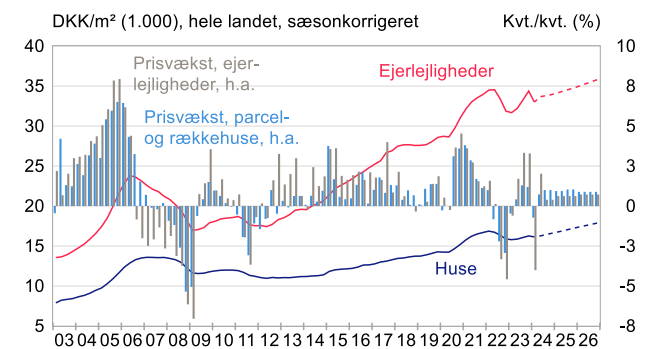
At huspriserne på landsplan i 2024 samlet set kun er steget med 1,6%, kan synes beskedent i lyset af boligskattelettelse og en generel gunstig udvikling i dansk økonomi. Men udbuddet af huse til salg er, i modsætning til udbuddet af ejerlejligheder i København, øget betydeligt de seneste to år og er nu det højeste i fem år, hvilket kan forklare noget af den lidt svage prisudvikling.

Boligmarkedet øger farten, og priserne sætter rekord

Vi forventer stigende priser på både huse og ejerlejligheder i 2. halvår 2024. Konkret forventer vi en stigning på 2,0% for huse og 0,4% for ejerlejligheder i København By. I 2025 og 2026 forventer vi prisstigninger på huse på hhv. 3,9% og 3,8%. For ejerlejligheder i København forventer vi stigninger på 2,6% og 2,8%.

De tiltagende boligprisstigninger skal ses i lyset af et stærkt arbejdsmarked, faldende renter og stigende indkomster, der gør det muligt for køberne at leve med højere boligskatte i de dyrere områder. De seneste tal for lønudviklingen peger således på, at reallønningerne er genoprettet efter at have været udhulet af inflationen siden 2022. Boligbyggeriet i København er desuden aftaget betydeligt de senere år, og en lavere mængde

Prisstigninger i vente på både huse og ejerlejligheder



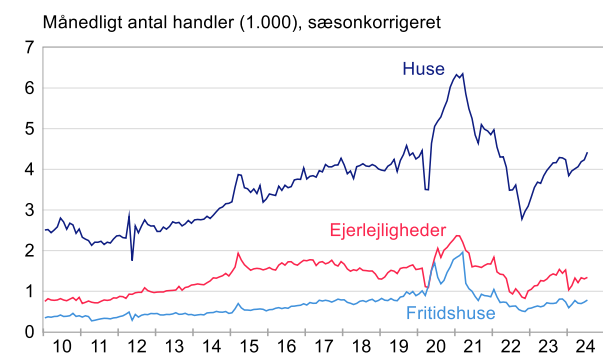
Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Forventede boligprisændringer i prognosen

	Gennem 2. halvår 2024	Gennem hele 2024	Årgennemsnit (2024/2023)
Parcel- og rækkehuse, hele landet	2,0%	2,0%	2,2%
Ejerlejligheder, hele landet	0,8%	-1,3%	2,2%
Ejerlejligheder, København By	1,5%	0,4%	4,5%

Note: Prisudviklingen gennem 2. halvår 2024 er beregnet som prisniveauet i 4. kvartal 2024 sammenlignet med 2. kvartal 2024. 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.

Antallet af bolighandler på vej op efter fald i 2024



Kilde: Macrobond, Boligsiden, Nykredit Markets

færdigbyggede boliger på markedet hjælper også med at understøtte boligpriserne. Udbuddet af ejerlejligheder til salg i København er således faldet gennem 2024.

I Aarhus er udbuddet af ejerlejligheder massivt

Anderledes ser det ud i de andre større ejerlejlighedsbyer, hvor udbuddet af lejligheder til salg generelt er øget, og der bl.a. derfor ikke er samme pres opad på priserne som i København. I Aarhus er udbuddet af lejligheder til salg kommet op på et niveau, som ikke er set siden 2011, og så højt et udbud præger naturligvis de mulige salgspriser. I Aarhus er ejerlejlighedspriserne da også faldet de senere måneder, og vi forventer en behersket prisudvikling resten af året.

I Aarhus er der gennem en længere årrække igangsat ganske meget boligbyggeri. Der er derfor kommet en stor mængde nye boligkvadrater ud på markedet – også i tiden efter 2022, hvor renterne for alvor steg, og efterspørgslen har været mere afdæmpet. Det seneste års tid er der dog sket en markant opbremsning i mængden af påbegyndt byggeri, hvilket gradvist vil hjælpe med at nedbringe antallet af boliger udbudt til salg. Indbyggertallet i Aarhus vokser dog pænt, og byen er præget af en gunstig demografisk udvikling med et stigende antal børnefamilier fremover, hvilket holder hånden under boligpriserne.

Boligbyrden falder men er fortsat høj

Den træge udvikling i boligpriserne i 1. kvartal 2024 kombineret med faldende renter og stigende indkomster har ført til et fald i boligbyrden. Boligbyrden måler skatte- og finansieringsomkostningerne ved køb af en gennemsnitlig bolig som andel af den gennemsnitlige indkomst.

Boligbyrden for huse på landsplan er nu tilbage på sit historiske gennemsnit. At dette niveau trods alt er noget højere end i perioden fra 2012-2022 er formentlig en del af forklaringen på, hvorfor huspriserne den seneste tid ikke er steget mere til trods for stigende indkomster, lavere renter og skattelettelser.

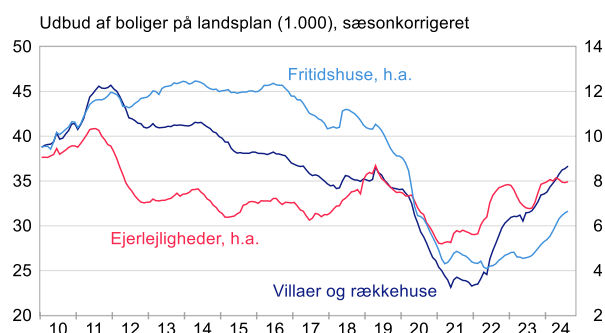
For ejerlejligheder er boligbyrden fortsat høj, særligt i København, og der er en risiko for faldende ejerlejlighedspriser, navnlig i en situation med et tilbageslag på arbejdsmarkedet eller stigende renter. Dette er dog i vores optik ikke et sandsynligt scenarie inden for prognosehorisonten.

Sommerhuspriserne holder niveau, men ikke prisfest

Sommerhuse blev i pandemiårene handlet i et hastigt tempo, udbuddet faldt til jorden, og priserne slog rekord. Men da boligrenterne steg eksplosivt, og inflationen var høj i efteråret 2022, stoppede sommerhusmarkedets vilde optur. Handelsaktiviteten faldt tilbage, og udbuddet begyndte langsomt at stige. Sommerhuspriserne holdt dog stand og er nærmest ikke faldet i kølvandet på rentestigningerne. Sælgere har ikke villet give sig særlig meget på prisen, og når udbuddet er lavt, så har køberne generelt måttet acceptere en pris tæt på udbudsprisen.

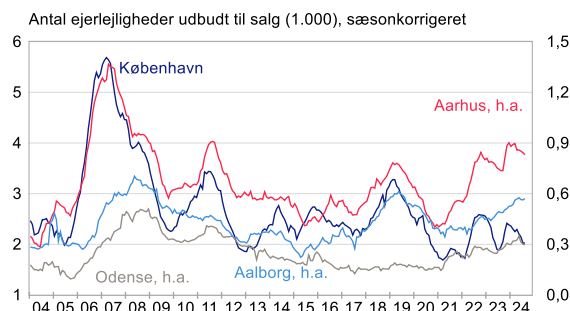
Udbuddet af sommerhuse til salg er imidlertid steget med hele 40% siden sommeren 2023 og er nu det højeste i mere end fire år. Samtidig er handelsaktiviteten tilbage på niveauet fra før

Udbuddet af huse er øget betydeligt de seneste to år



Kilde: Macrobond, Boligsiden, Nykredit Markets

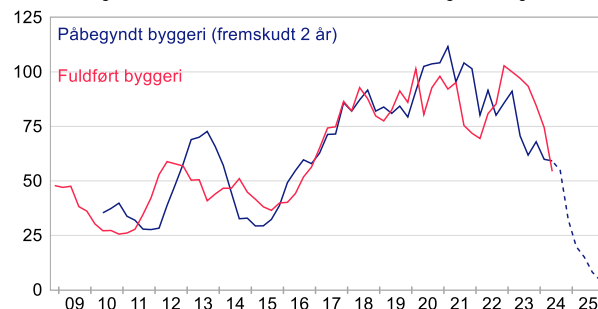
Udbuddet af lejligheder er faldet i København i 2024



Kilde: Macrobond, Boligsiden

Opbremsning i boligbyggeriet i Aarhus

Samlet boligareal, 1.000 m², Aarhus Kommune, 4-ktv. glidende gns.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

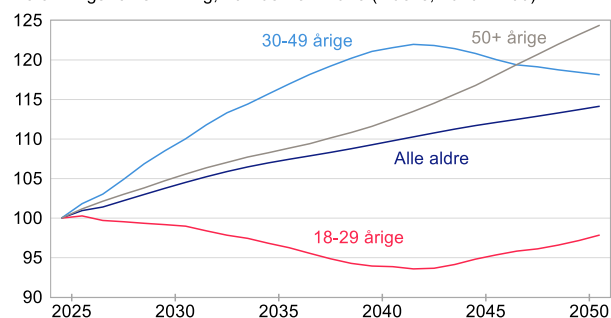
pandemien. Selvom det nuværende udbud ikke er højt historisk set, så kunne noget tyde på, at rentestigningerne muligvis er begyndt at tynge, særligt hvis man ikke får brugt sommerhuset så meget som forventet, da det blev købt under pandemien. De variabelt forrentede realkreditlån udgør knap halvdelen af udlånet til sommerhuse¹.

I årtiet op til pandemien var den gennemsnitlige prisvækst på sommerhuse et rundt nul – der var år med prisfald og år med stigende priser, og selv de store rentefald i perioden gav ingen prisfest på sommerhusmarkedet. På samme måde har de store rentestigninger siden 2022 endnu ikke givet store prisfald. Men fortsætter udbuddet med at stige, så kan vi meget vel se ind i en længere årrække med stilstand i sommerhuspriserne. Vi finder en svag prisudvikling som det mest sandsynlige og venter en prisvækst på 1,5% i 2024, 1,2% i 2025 og 1,0% i 2026.

¹ Kilde: Totalkredit

Markant flere børnefamilier i Aarhus de kommende år

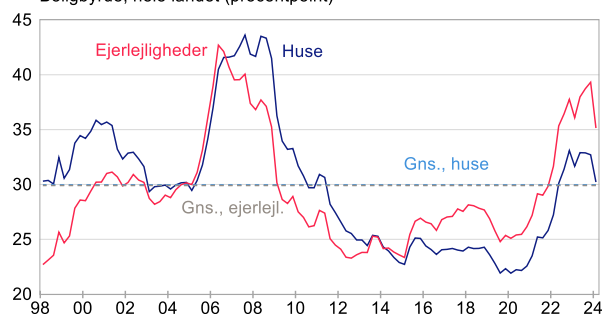
Befolkningsfremskrivning, Aarhus Kommune (indeks, 2019 = 100)



Kilde: Macrobond, Boligsiden, Nykredit Markets

Boligbyrden falder men er stadig høj for lejligheder

Boligbyrde, hele landet (procentpoint)



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.

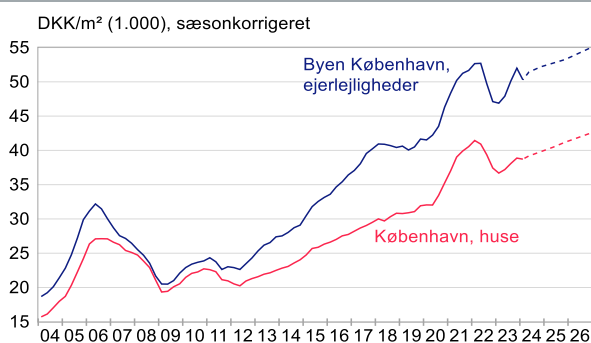
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2022	2023	2024	2025	2026	2013-2023, 2024-2026,	
							gns. pr. år	gns. pr. år
Hele landet, parcel- og række-huse	16.200	0,9	-2,8	2,2	3,9	3,8	3,4	3,3
Byen København	44.400	2,0	-5,4	3,6	3,8	3,2	6,3	3,6
Københavns omegn	36.700	1,5	-5,1	4,6	3,3	3,2	5,3	3,7
Nordsjælland	27.200	2,0	-3,3	1,1	3,2	3,2	4,5	2,5
Østsjælland	24.600	3,9	-5,8	5,9	4,5	4,1	4,4	4,8
Vest- og Sydsjælland	10.500	0,1	-3,2	2,4	4,8	4,5	2,8	3,9
Bornholm	9.500	0,7	-3,0	1,3	3,7	3,0	5,2	2,7
Fyn	12.500	0,6	-0,8	2,6	3,5	4,1	2,6	3,4
Syddjælland	10.500	0,7	-0,5	1,4	3,9	4,1	1,8	3,1
Østjylland	16.500	0,7	-0,6	-0,3	3,0	3,2	2,9	2,0
Vestjylland	9.000	-2,4	-1,4	0,4	3,8	4,1	1,2	2,7
Nordjylland	10.000	-1,5	-1,4	6,8	5,5	4,1	1,8	5,4
Hele landet, ejerlejligheder	33.000	1,2	-2,0	2,2	2,6	2,8	5,8	2,5
Byen København	50.300	0,4	-2,6	4,5	2,8	2,7	7,0	3,3
Aarhus Kommune	36.100	-0,7	-1,8	0,8	1,3	2,0	4,3	1,4
Odense Kommune	22.000	-4,5	-2,3	-1,1	2,0	2,0	4,5	0,9
Aalborg Kommune	18.800	-0,2	-3,4	-2,6	3,3	3,0	3,6	1,2
Hele landet, fritidshuse	21.500	4,6	0,5	1,5	1,2	1,0	3,8	1,2

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 1. kvartal 2024.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

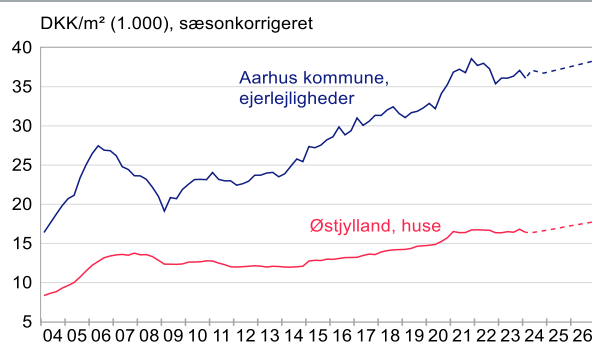
København



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

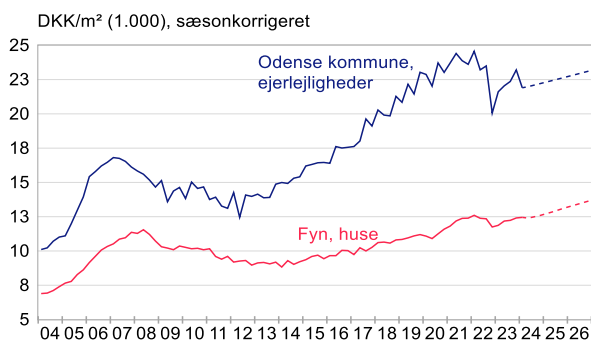
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

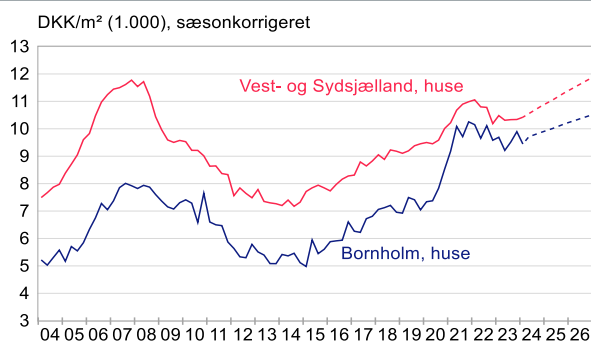
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

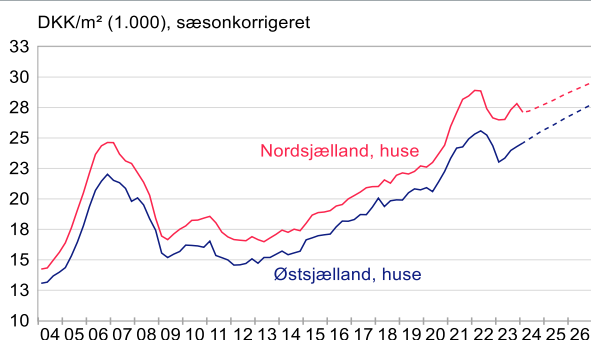
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

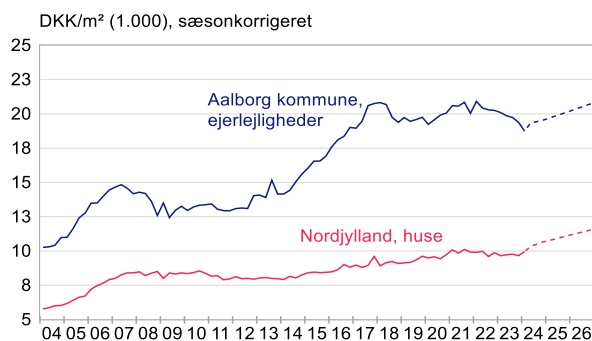
Nordsjælland og Østsjælland



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

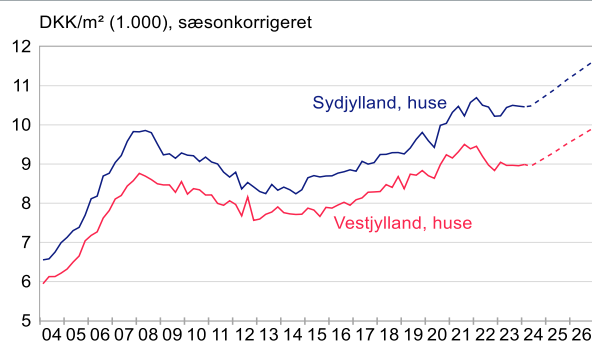
Nordjylland



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