

Danmark

Boligprisprognose

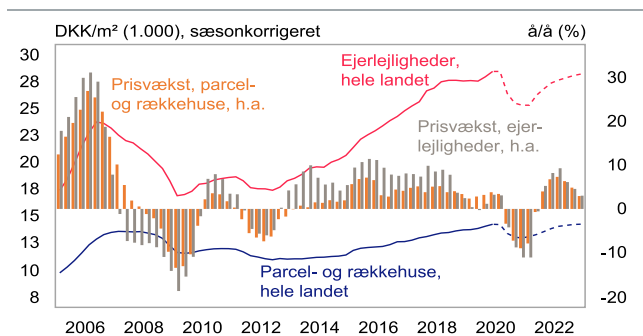
11. maj 2020

Boligøkonom og chefanalytiker Mira Lie Nielsen

Boligmarkedsanalytiker Asbjørn Klein

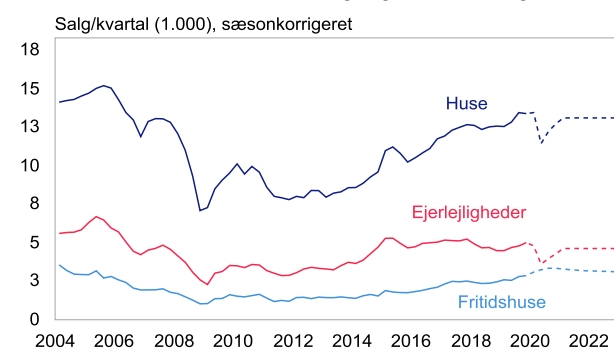
- Udsigt til fald i boligpriserne i 2020, men væksten vender tilbage fra midten af 2021
- Både boligejerne og boligmarkedet er godt polstrede forud for krisen
- Fritidshuse kan blive et lyspunkt med øget fokus på ferie i Danmark

Huspriserne tager et dyk i 2020



Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

Handelsaktiviteten sættes på pause i en periode



Kilde: Finans Danmark, Boligsiden, Nykredit Markets

Boligmarkedet støder ind i coronakrisen

Nu gik det lige så godt på boligmarkedet. I 1. kvartal handlede danskerne huse i en grad, der ikke var set i et årti. Der var dermed lagt i ovnen til et stærkt år på boligmarkedet. Coronakrisen fik dog skruet ned for varmen, og vi står nu og kigger ind i en noget køligere fremtid. Nedlukningen af Danmark i midten af marts medførte et fald i handel, som forventes at sætte sit præg på hele 2020. Den kontrollerede genåbning af landet tillader også flere fremvisninger og vil sætte gang i handlerne igen, men den overordnede aktivitet forventes under niveauet for 2019. Krisen har også medført en betydelig stigning i ledigheden. Flere danskere kan dermed få sværere ved at blive kreditgodkendt til et boligkøb, samtidig med at flere danskere bliver usikre på deres fremtid. Begge effekter presser boligmarkedet ned.

Usikkerheden gælder ikke blot husholdningerne, men hele økonomien. Usikkerheden er især knyttet til smittespredningen, der hurtigt kan ændre situationen drastisk – både til det bedre og det værre. Der er i bund og grund tale om en usædvanlig situation, som ikke er forårsaget af "normale" økonomiske mekanismer – derfor er nogle af de normale mekanismer på boligmarkedet til dels afkoblet, og det gør usikkerheden ved denne prognose særlig stor.

På den positive side er renterne fortsat lave, og de rentestigninger, der rystede markedet i marts, er i vid udstrækning forsvundet igen. Derudover er det værd at huske, at der er tale om en lidt særlig

krise, idet den ikke er opstået som følge af sårbarheder i det økonomiske eller finansielle system. Der er derimod tale om et udefrakommende stød, der rammer en ellers meget sund økonomi, hvor husholdninger og boligmarkedet er markant mere robuste end forud for finanskrisen. I årene forud for finanskrisen var der tale om et rødglødende boligmarked, der havde gennemgået flere år med accelererende boligprisstigninger, som i høj grad blev finansieret ved en stigende gæld i de danske husholdninger. I denne omgang har boligpriserne også været stigende de seneste mange år, men de voksede mere behersket. Tages der derudover højde for samtidige stigninger i indkomster og fallende renter, så har prisstigningerne været begrænsede. Dette har resulteret i en tæt på historisk lav boligbyrde på landsplan. Et prisfald bliver i denne ombæring derfor næppe helt så stort som omkring finanskrisen.

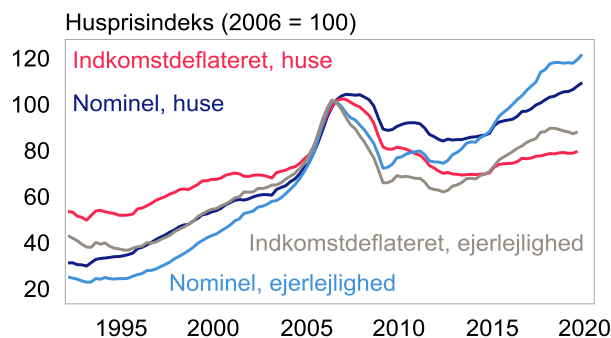
Krisen medfører prisfald på huse i 2020

På trods af ovenstående lyspunkter er det dog svært at forestille sig andet end et køligt boligmarked i 2020. Krisen har allerede sat sit præg på antallet af handler. Det er simpelthen ikke muligt at tage til åbent hus eller fremvisninger som tidligere. For 2. kvartal forventer vi et fald i hushandler på 15% i forhold til 1. kvartal. Heri antages det, at aktivitetsniveauet langsomt stiger op til en delvis genåbning af Danmark 11. maj, hvorefter markedet genvinder en del af sin styrke. Som følge af det lavere antal handler, en stigende arbejdsløshed og usikkerhed om fremtiden forventes et prisfald på huse i 2020 på 4,1% på landsplan, dog med en forventning om større fald i Københavnsområdet, hvor priserne historisk har været mere påvirkelige. Vi forventer, at den højere ledighed og forsigtighed hos danskerne vil præge priserne det kommende år, således at vi skal frem til 2021, før vi forventer at se prisstigninger igen. I slutningen af 2022 forventer vi, at priserne på landsplan ligger på niveau med udgangspunktet forud for coronakrisen.

Ejerlejlighedsmarkedet kommer også under pres

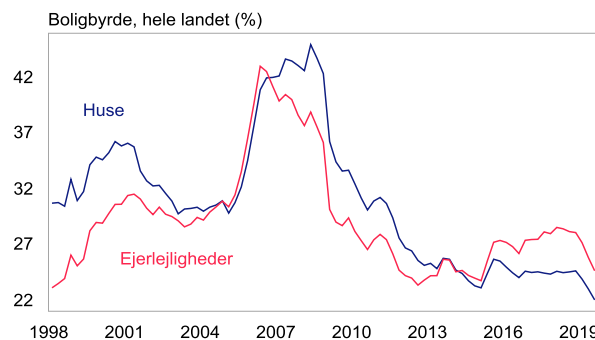
Coronakrisen rammer også ejerlejlighederne, og de foreløbige handelsdata for 1. kvartal indikerer, at markedet er under større pres under nedlukningen end markedet for huse. I de større byer, hvor en stor del af ejerlejlighederne er placeret, og hvor kvm-priserne er højest, ser vi typisk de første virkninger af krisen. Samtidig har ejerlejlighedsmarkedet været mere stillestående de seneste to år som følge af et prisniveau, hvor færre kan være med,

Behersket prisvækst, når der tages højde for indkomst



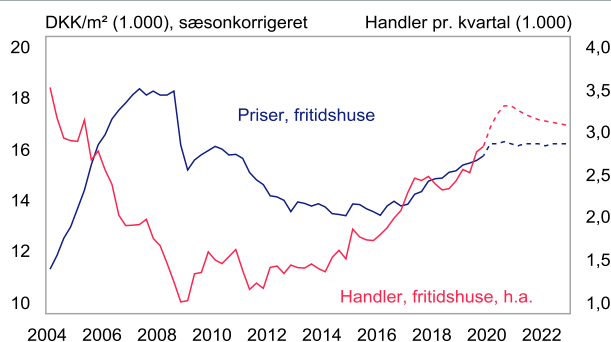
Kilde: Macrobond, Danmarks Statistik, Finans Danmark

Rente- og prisfald har medført dyk i boligbyrden i 2019



Kilde: Macrobond, Danmarks Statistik

Appetitten på sommerhuskøb er høj, og priserne stiger



Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Danmarks Statistik

samt en række kreditstramninger. I byerne er der desuden større mulighed for at leje en bolig frem for at eje, hvilket kan udskyde køb og salg.

For ejerlejligheder forventer vi derfor et fald i antallet af handler på 25% i 2. kvartal 2020 i forhold til sidste kvartal. Lejlighedspriserne forventes i samme omgang at falde, og vi forventer et fald på landsplan for 2020 på 5,3%. I takt med at Danmark åbner op, og økonomien kommer på fode igen, forventer vi dog, at ejerlejlighedspriserne igen stiger. I 2021 forventer vi en overordnet flad udvikling med en lille stigning på 0,1%. Året efter, i 2022, forventer vi, at priserne stiger med 5,7%, hvorefter de når det niveau, de var på, før krisen indtraf.

Sommerhusene er et lyspunkt

I modsætning til resten af boligmarkedet slog corona ikke sommerhussalget ud af kurs. Faktisk viser de foreløbige tal, at der er blevet solgt flere sommerhuse over de seneste par uger, end der i gennemsnit er blevet solgt over samme periode de seneste fem år. Der er flere faktorer, der peger på, at denne udvikling godt kan fortsætte.

Det er usikkert, hvornår man får mulighed for at rejse ud i verden igen, og efter et par år med godt sommervejr herhjemme kan flere blive interesseret i købe et sommerhus. De foreløbige tal for sommerhuspriserne peger på stigninger de første tre måneder. Sommerhuse ser dermed ud til at blive lyspunktet på boligmarkedet, og vi forventer en prisstigning på sommerhuse i år på 4,5%.

Sommerhuse er dog fortsat et luksusgode, der historisk vil blive presset i en krisesituation. Samtidig forårsager de lukkede grænser, at turisme fra Tyskland kommer til at falde i år. Sammen med de usikre økonomiske udsigter lægger det en dæmper på, hvor meget prisen på sommerhuse kan stige, mens resten af ejerboligmarkedet oplever prisfald. Vi regner derfor ikke med yderligere prisstigninger i 2021 og 2022, hvor der også må formodes en større ferierejseaktivitet ud af landet end i år.

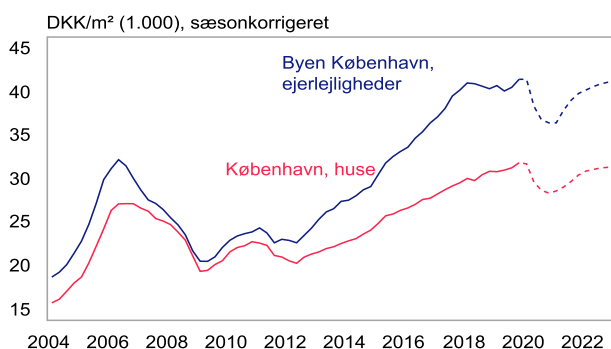
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2018	2019	2020	2021	2022	2008-2018 gns. pr. år	2019-2021, gns. pr. år
Hele landet, parcel- og rækkehuse	14.300	4,1	3,0	-4,1	0,3	5,3	0,7	0,4
Byen København	37.100	5,5	2,9	-4,8	-1,0	6,0	3,3	0,0
Københavns omegn	29.800	4,3	3,2	-5,6	-0,3	5,6	2,5	-0,2
Nordsjælland	22.800	3,7	4,1	-4,1	0,2	5,2	0,7	0,4
Østsjælland	20.800	5,5	3,6	-4,4	0,4	5,2	0,8	0,4
Vest- og Sydsjælland	9.500	4,7	2,6	-4,0	0,4	5,2	-1,7	0,5
Bornholm	7.000	9,0	1,4	-4,4	1,7	5,2	-0,8	0,8
Fyn	11.100	6,0	3,2	-4,7	0,5	5,2	-0,2	0,3
Syddjælland	10.000	3,2	3,4	-2,8	0,5	5,2	-0,2	0,9
Østjylland	14.600	4,6	2,4	-4,0	0,5	5,2	0,7	0,5
Vestjylland	8.800	3,2	2,3	-4,0	0,4	5,2	0,0	0,5
Nordjylland	9.400	1,1	1,5	-3,8	0,5	5,2	0,9	0,6
Hele landet, ejerlejligheder	28.500	5,6	1,1	-5,3	0,1	5,7	3,2	0,1
Byen København	41.400	5,2	-0,1	-6,0	0,1	6,3	5,0	0,0
Aarhus kommune	31.800	3,6	-1,3	-5,7	0,2	5,8	3,1	0,0
Odense kommune	22.500	9,3	6,5	-3,7	-0,3	5,4	3,2	0,4
Aalborg kommune	19.300	1,1	-3,4	-7,0	0,8	5,3	3,3	-0,4
Hele landet, fritidshuse	15.800	4,9	3,6	4,5	-0,3	0,0	-1,2	1,4

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 4. kvartal 2019.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

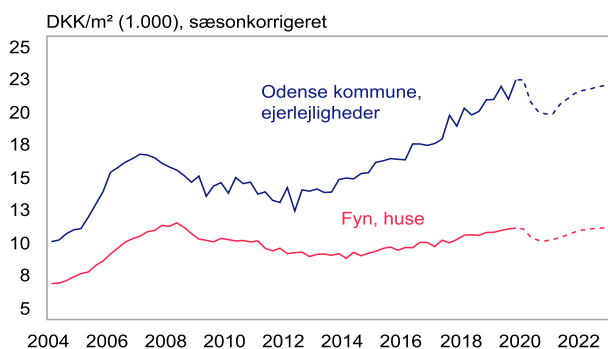
København



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

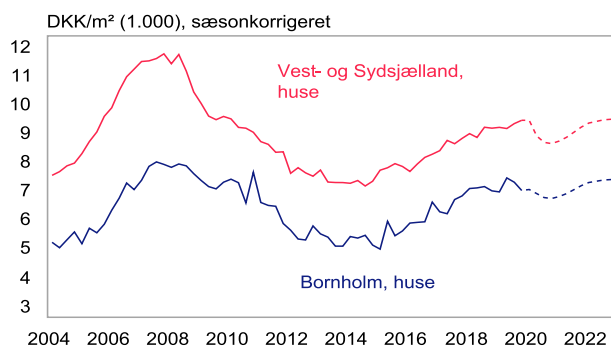
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

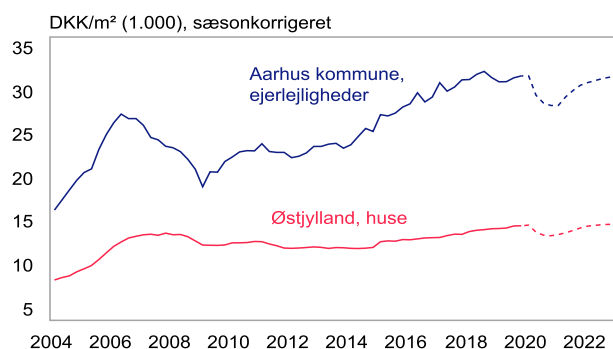
Kilde: Nykredit Markets

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.

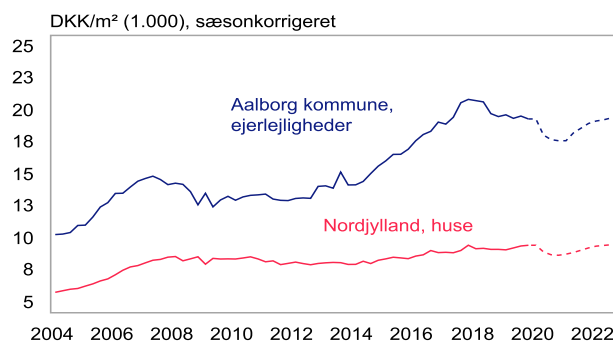
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

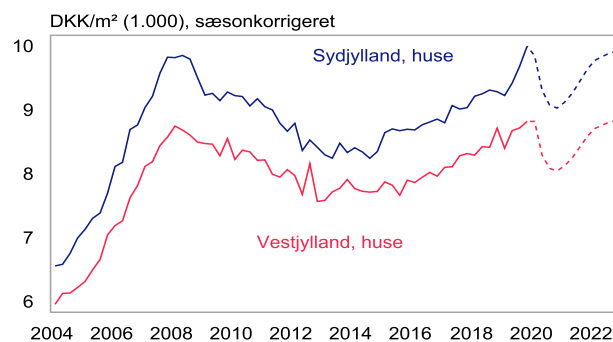
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

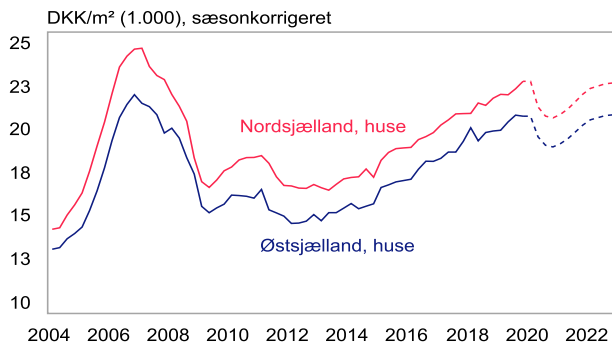
Sydjylland og Vestjylland



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

Nordsjælland og Østsjælland

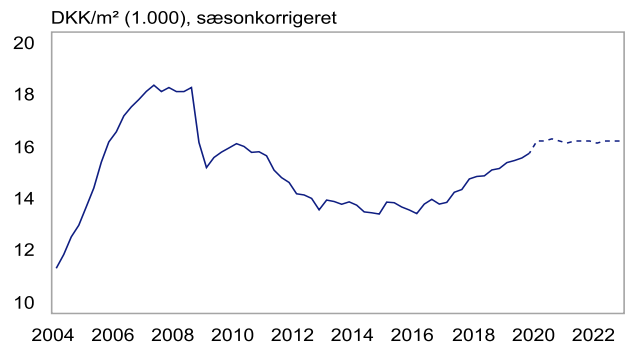


Anm.: Nordsjælland har 11 kommuner øst for Isefjorden og er afgrænset på den sydlige side af Frederikssund, Egedal, Furesø og Rudersdal.

Kilde: Nykredit Markets

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