

Prognose (DK): De største boligprisfald er bag os

18. juli 2023

Markedsføringsmateriale

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

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

- Vi er stort set igennem prisfaldene – men efter nytår venter nye boligskatte
- Øget beskatning vil gøre opblomstringen af ejerlejlighedsmarkedet i København kortvarigt
- Højere renter slår løbende igennem på eksisterende boligejere med variable lån og kan øge boligudbuddet

Rentehop og høj inflation satte boligmarkedet i bagegear

Sidste år blev et vendepunkt for boligmarkedet. Høj inflation og stigende renter førte til den laveste handelsaktivitet i et årti, og boligpriserne faldt otte måneder i træk efter at have toppet i sommeren 2022. Siden marts i år har boligpriserne dog været omtrent uændrede, og for ejerlejligheder er priserne endda steget tre måneder i træk.

Samlet set er huspriserne på landsplan nu faldet 7% fra toppen til og med 2. kvartal 2023, mens ejerlejlighedspriserne i København By tilsvarende er faldet 9%. Det giver et lidt bedre udgangspunkt for denne prognose end i prognosen fra maj, hvilket især skyldes, at udviklingen i 1. kvartal har været bedre end først antaget ifølge Finans Danmarks boligprisstatistik samt indikationer af et stærkt 2. kvartal.

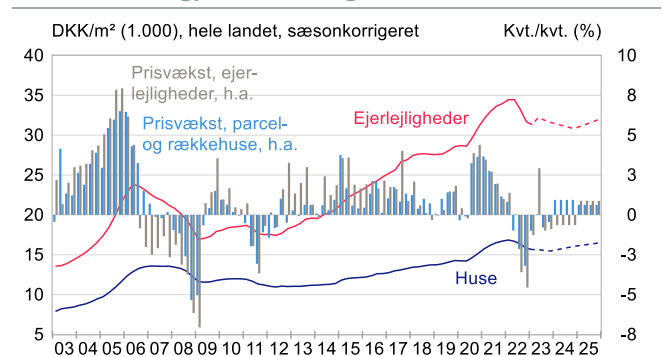
Handelsaktiviteten har rettet sig noget siden lavpunktet i efteråret. Det afspejler, at de faldende boligpriser har gjort det lettere for købere og sælgere at finde hinanden. Priserne er tættere på at have fundet et nyt leje. Antallet af handler er dog fortsat lavere end i årene før pandemien. Det afspejler den meget høje handelsaktivitet under pandemien. Når historisk mange boligejere handlede bolig og dermed flyttede bopæl, så er det kun naturligt med en efterfølgende periode med en lidt lavere handelsaktivitet, fordi boligkøbere typisk handler med en vis tidshorisont i baghovedet.

Godt nyt: Vi er ved rentetoppen, og indkomsterne stiger

De lange realkreditrenter har været omtrent uændrede siden efteråret med en kuponrente på 5%. Til gengæld er de korte renter fortsat med at stige, hvilket har øget de samlede finansieringsomkostninger for potentielle boligkøbere. Selvom indkomsterne stiger, så har de stigende renter og de svagt stigende boligpriser samlet set øget boligbyrden i 2. kvartal.

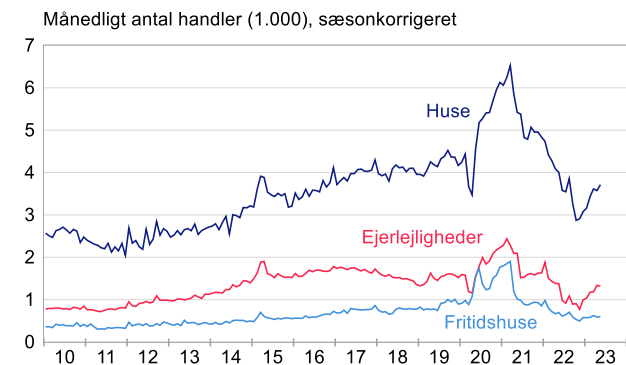
Vi forventer dog at have set toppunktet for såvel de korte boliglånsrenter som de lange realkreditrenter i denne omgang, og at den ledende kuponrente nærmer sig 4% i løbet af prognoseperioden. Samtidig forventer vi en gradvist aftagende inflation over det kommende års tid, og lønningerne bliver løftet med cirka 10% over de kommende to år som følge af de indgåede overenskomsttaler.

De største boligprisfald er bag os



Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Bolighandler stiger igen efter laveste antal i knap ti år



Kilde: Macrobond, Boligsiden, Nykredit Markets

De største prisfald er bag os i de fleste dele af landet

På den baggrund forventer vi, at meget vil se lysere ud på det danske boligmarked den kommende tid. Dog forventer vi fortsat svagt faldende huspriser på landsplan trukket af prisudviklingen i Hovedstadsområdet. Der er fortsat en tilpasning i gang. Men vi er stort set igennem prisfaldene, der ventes at være året ud, og som ændres til prisstigninger næste år.

Vi forventer et samlet fald i huspriserne på landsplan på 8,2% fra top til bund, mens det tilsvarende fald i Københavns Omegn ventes at blive 15%.

Når boligpriserne trods alt ikke står til at falde mere end de gør set i lyset af de kraftige rentestigninger, så hænger det sammen med den forudgående periode med meget lave renter. Dengang nåede boligprisstigningerne formentlig ikke at slå fuldt igennem i de relativt billigere områder af landet, førend de nuværende rentestigninger begyndte. Det betyder, at huspriserne på landsplan faktisk kunne være steget en del mere, hvis de lave renter var fortsat. Det er med til at mindske den nuværende priskorrektion og understøtter dermed boligpriserne.

Opblomstringen på ejerlejlighedsmarkedet bliver kortvarig

Ejerlejlighedsmarkedet i København oplever i øjeblikket en opblomstring med stigende handelsaktivitet og flere måneder med prisstigninger. Udbuddet af ejerlejligheder til salg er desuden faldet kraftigt siden årsskiftet, hvilket er med til at holde hånden under lejlighedspriserne.

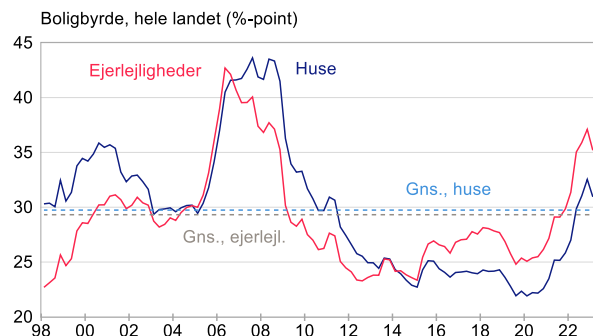
Fremgangen kan dog vise sig at være kortvarig, hvis handleerne er drevet af købere med et ønske om at handle inden nytår for at sikre sig en skatterabat ved overgangen til det nye boligskattesystem efter nytår, der i gennemsnit øger beskatningen på ejerlejligheder og mindsker beskatningen på huse. Denne "hamstringseffekt" vil være forbigående, og vi forventer derfor faldende priser gennem 2024, når boligskatterne stiger for ejerlejligheder. Omvendt er lavere skatter på huse med til at holde hånden under huspriserne fra 2024.

Vi forventer et samlet fald i ejerlejlighedspriserne i København By fra top til bund på 15%, mens det tilsvarende prisfald forventes at blive 10,6% på landsplan. I Aarhus er der gennem en længere periode blevet fuldført en stor mængde nye etageboliger, hvilket er med til at holde udbuddet af ejerlejligheder til salg oppe, og ejerlejlighedspriserne forventes at falde over det kommende år og med 10% fra top til bund samlet set.

Rentetilpasninger kan give øget udbud af boliger

Omtrent halvdelen af alle boligejere har variabelt forrentede lån, og cirka halvdelen af disse har fået tilpasset renten på deres lån, siden renterne for alvor begyndte at stige i sommeren 2022. Det betyder også, at mange boligejere fortsat står over for en rentetilpasning med større rentebetalinger til følge. Hvis boligudgifterne begynder at fylde for meget i budgettet, kan det få flere boligejere til at genoverveje deres boligbehov og muligheden for en billigere bolig. Det vil kunne øge udbuddet af boliger til salg og lægge en dæmper på boligpriserne fremover. Der er dog endnu ikke tegn på, at rentetilpasningerne har ført til en stigning i udbuddet i et omfang, der påvirker boligpriserne nævneværdigt.

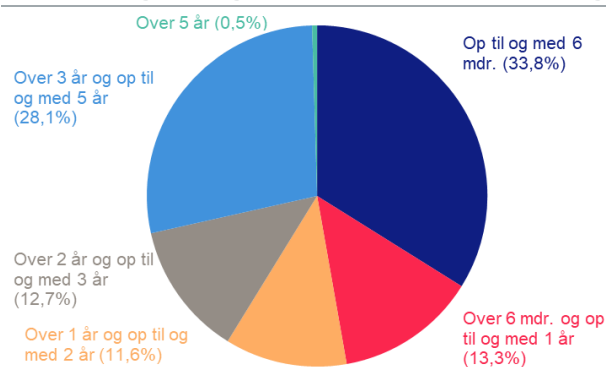
Boligbyrden holdes oppe af stigende korte renter



Note: Gennemsnitlig boligbyrde for huse og ejerlejligheder er beregnet fra 1998 og frem. De stiplede linjer til sidst i perioden indikerer, at udregningen er foretaget på basis af ufuldstændige data for 2. kvartal 2023, som er tilgængelige ultimo juni 2023. 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

Fortsat mange låntagere står over for rentetilpasning



Anm.: Andel af variabelt forrentet boliggæld fordelt på næste rentetilpasningstidspunkt med udgangspunkt i juni 2022. Eksempelvis vil 47,1% af gælden være rentetilpasset efter 1 år, dvs. i juli 2023, mens yderligere 11,6% vil blive rentetilpasset i løbet af det efterfølgende år.

Kilde: Danmarks Nationalbank.

Forventede boligprisfald i denne prognose

	Top til bund	Top til K2/23	K4/19 til bund
Parcel- og rækkehuse, hele landet	-8,2%	-7,1%	8,3%
Ejerlejligheder, hele landet	-10,6%	-6,5%	7,9%

Note: Boligpriserne toppede i 1. kvartal 2022 for parcelhuse og 2. kvartal 2022 for ejerlejligheder. Bunden er 4. kvartal 2023 for parcelhuse, mens priserne på ejerlejligheder falder til og med 4. kvartal 2024.

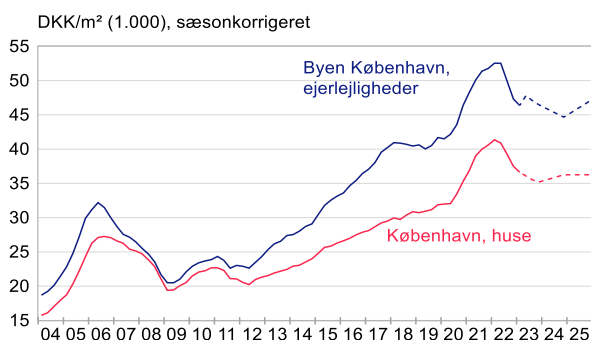
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2021	2022	2023	2024	2025	2011-2021, 2022-2024,	
							gns. pr. år	gns. pr. år
Hele landet, parcel- og række-huse	15.700	11,8	0,7	-5,1	1,6	3,0	3,3	-0,2
Byen København	43.100	20,3	2,4	-9,9	0,0	3,7	6,5	-2,2
Københavns omegn	34.300	16,8	1,2	-9,8	0,0	3,7	5,2	-2,2
Nordsjælland	26.500	17,0	1,7	-5,4	0,9	3,0	4,2	-0,6
Østsjælland	22.900	13,5	3,7	-8,8	1,9	3,4	4,5	-1,3
Vest- og Sydsjælland	10.400	11,0	-0,1	-2,7	3,0	3,8	2,1	1,3
Bornholm	10.000	26,3	0,4	-2,8	0,2	3,4	4,1	0,2
Fyn	11.600	8,8	0,3	-4,6	2,4	2,8	2,1	0,1
Sydjylland	10.100	6,5	0,5	-4,1	1,8	2,8	1,5	0,1
Østjylland	15.900	8,9	0,4	-4,8	0,8	2,4	2,7	-0,6
Vestjylland	9.100	5,1	-2,4	-0,5	2,6	2,8	1,1	1,6
Nordjylland	9.700	4,5	-1,6	-1,5	2,4	2,8	1,8	1,2
Hele landet, ejerlejligheder	31.400	12,4	0,8	-5,1	-2,0	1,2	5,8	-2,0
Byen København	46.400	16,1	0,4	-7,2	-3,4	1,6	7,2	-3,1
Aarhus kommune	35.800	11,2	-0,8	-3,4	-3,4	1,6	4,3	-1,7
Odense kommune	21.700	4,4	-4,3	1,8	-0,8	0,6	4,9	0,6
Aalborg kommune	20.100	4,2	-0,2	-5,6	-3,5	0,3	4,1	-3,0
Hele landet, fritidshuse	20.900	19,0	3,9	-1,1	-1,7	1,2	3,1	-0,5

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 1. kvartal 2023.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

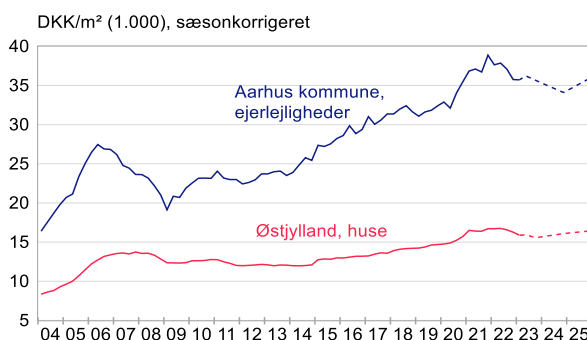
København



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

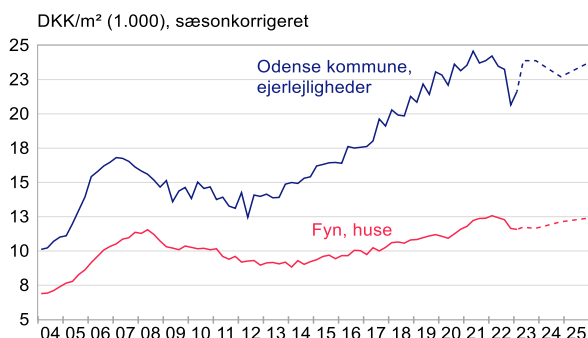
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

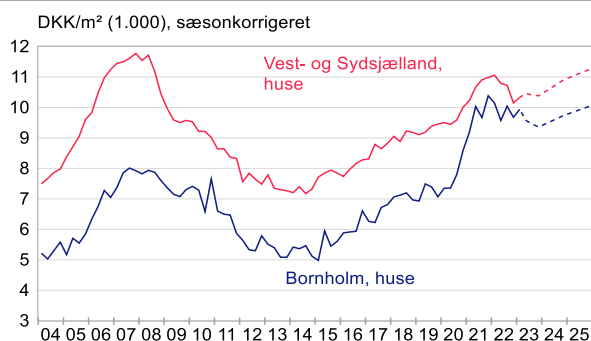
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

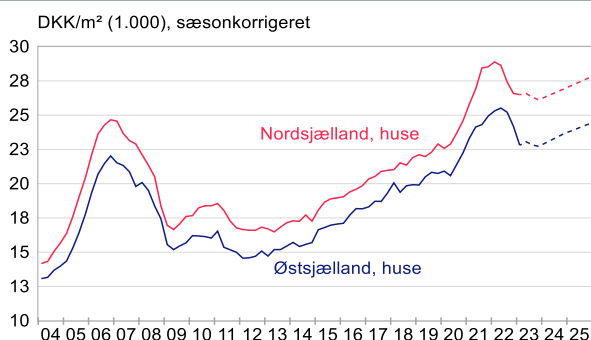
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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 Stevns.

Kilde: Nykredit Markets

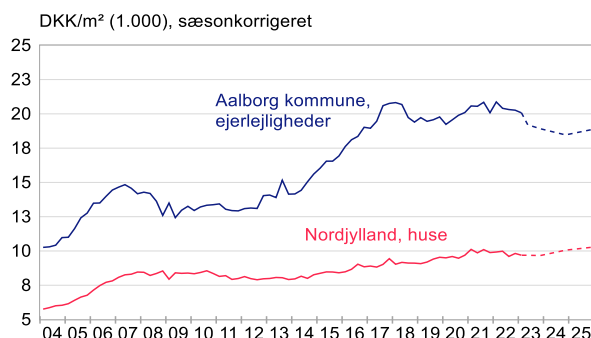
Nordsjælland og Østsjælland



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

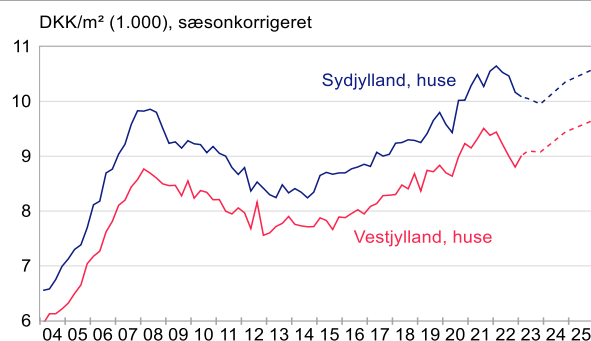
Nordjylland



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