

26. februar 2014



Fup eller fakta – går det bedre på boligmarkedet?

Meningerne om hvilken vej vinden blæser på boligmarkedet er traditionen tro mange. Senest er det blevet diskuteret, hvorvidt boligmarkedet overhovedet er i bedring eller ej i kølvandet på Statsminister Helle Thorning-Schmidts kommentar i forbindelse med regeringsrokaden om, at "boligmarkedet er ved at tø op". Ligeledes gav de nyligt offentliggjorte boligpristal for november fra Danmarks Statistik fornyet usikkerhed om formkurven på boligmarkedet. Således viste de et prisfald på huse på 3 % i november i forhold til oktober.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

I denne analyse har vi valgt at se nærmere på de relevante fakta fra diverse boligmarkedsstatistikker i forhold til at finde ud af, hvad der er op og ned i de mange løbende diskussioner. Analysens sigte er at skabe klarhed omkring det aktuelle udgangspunkt for helbredstilstanden på boligmarkedet – og analysen forholder sig dermed heller ikke til, hvilken retning boligmarkedet vil bevæge sig over de kommende år.

- Den overordnede konklusion på baggrund af de forskellige statistikker er, at boligmarkedet har været i bedring over de seneste par år. Det ses sort på hvidt, når vi ser på prisudviklingen, handelsudviklingen og hele udbudssituationen på boligmarkedet.
- Statistikkerne afslører dog også, at der langt fra er tale om et boligmarked i "normale" omdrejninger. Huspriserne udviser ikke en klar pil op, der er stadig prisfald i flere dele af landet, handelsaktiviteten er langt under det historiske gennemsnit, boligudbuddet er relativt højt og endelig er salgstiderne på huse gennemsnitligt set høje.
- Forholdet mellem at det rent faktisk er gået bedre på boligmarkedet over de seneste par år til, at det stadig ikke går godt på boligmarkedet, er formentlig også med til at skabe forvirring i de løbende diskussioner. Der vil være nogle, der helt automatisk hæfter sig ved bedringen, mens andre vil fokusere på den stadig skrøbelige helbredstilstand på boligmarkedet.
- Billedet af et boligmarked, der er ved at tø op er i virkeligheden ikke helt skævt – boligmarkedet er stadig koldt, men det har været koldere. Så kan man bagefter diskutere, hvornår den endelige optøning engang vil finde sted.
- En tilsvarende diskussion opleves i øvrigt, når vi snakker om udviklingen i dansk økonomi – her er fokus til tider på vækstudviklingen, mens andre hæfter sig mere ved, at det såkaldte outputgab – altså forskellen mellem det faktiske aktivitetsniveau og det potentielle aktivitetsniveau – vil være negativt i 2014/2015. Det betyder, at selv om de forventede vækstrater i prognoserne for dansk økonomi ser pæne ud for 2014/2015, så vil der stadig være ledige ressourcer i økonomien.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

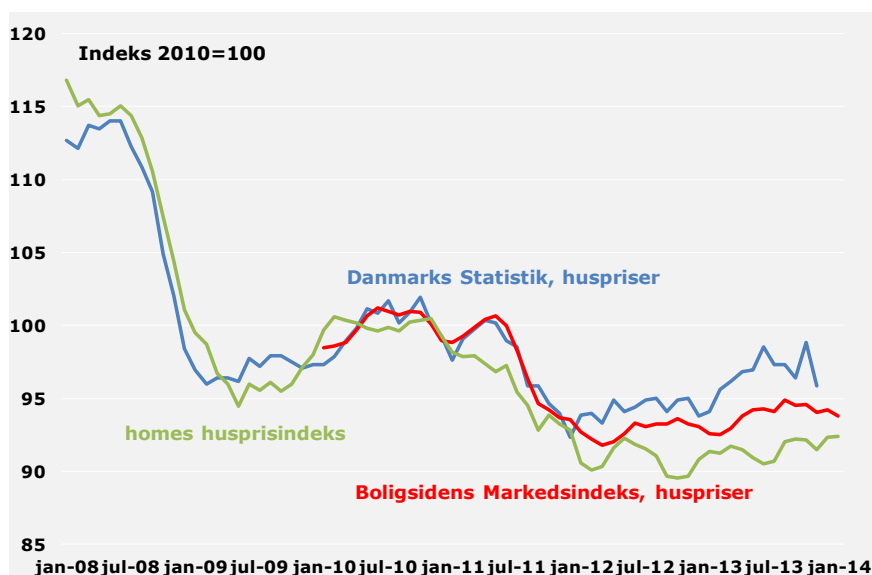
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Stabile til svagt stigende huspriser på landsplan – men store regionale forskelle

I figur 1 kan vi se nærmere på den løbende prisudvikling i form af de tre toneangivende prisstatistikker, vi har på boligmarkedet. De kan hver især give forskellige signaler fra måned til måned grundet forskelle i opgørelsesmetode og lille datagrundlag, men fælles for dem alle er, at de viser en overordnet tendens til sidelæns bevægelse til svag pil opad i huspriserne siden foråret 2012.

Månedlige pristal i kombination med flere forskellige statistikudgivere er formentlig en af forklaringerne på de til tider modsatrettede historier, man ofte kan finde i mediebilledet omkring prisudviklingen på boligmarkedet. Det skal ikke forstås som om, at vi hellere ville være foruden disse statistikker – de giver værdifuld indsigt i den løbende prisudvikling på boligmarkedet, hvilket er en luksus sammenlignet med situationen for ikke mange år siden, hvor vi kun havde kvartalsvise og forsinkede statistikker for prisudviklingen. Det er dog klart, at statistikkerne stiller krav til, at man forholder sig ydmygt i forhold til større konklusioner på baggrund af prisudsving i enkelte måneder. Det illustrerer nedenstående figur også med al tydelighed, hvor man kan se, at der har været mere eller mindre tilfældige udsving i priserne undervejs gennem de seneste år.

Figur 1: Tendens til prisstabilisering på boligmarkedet – allerede fra foråret 2012



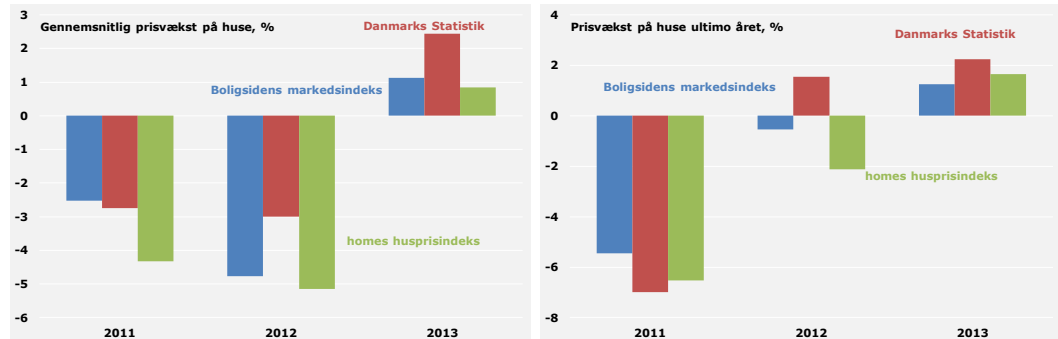
Kilde: Danmarks Statistik, home, boligsiden.dk og egne beregninger

Den overordnede stabilisering som figur 1 giver indtryk af, kan tydeliggøres, hvis vi summer tallene sammen og ser på prisudviklingen i 2013 sammenlignet med 2012 og 2011. Man kan vælge at se på gennemsnittet i de enkelte år, eller alternativt at se på huspriserne ved udgangen af året, og dermed få en bedre fornemmelse af, hvad der rent faktisk skete gennem året.

Lige gyldigt hvordan man opgør det, så var huspriserne i henhold til alle tre statistikker stigende i 2013, jf. figur 2. Ser man på gennemsnittet af 2013 i forhold til gennemsnittet for 2012, så steg priserne med mellem 0,8 % til 2,4 % afhængig af hvilken statistikkilde, man konsulterer. Ser man alternativt på prisniveauet ultimo 2013 i forhold til ultimo 2012, lå priserne mellem 1,3 % til 2,2 % højere. Ved at se på ultimo-tallene kan man også konkludere, at bedringen i prisudviklingen

allerede satte ind i 2012 – det var især i den sidste halvdel af 2011, hvor boligpriserne accelererede ned.

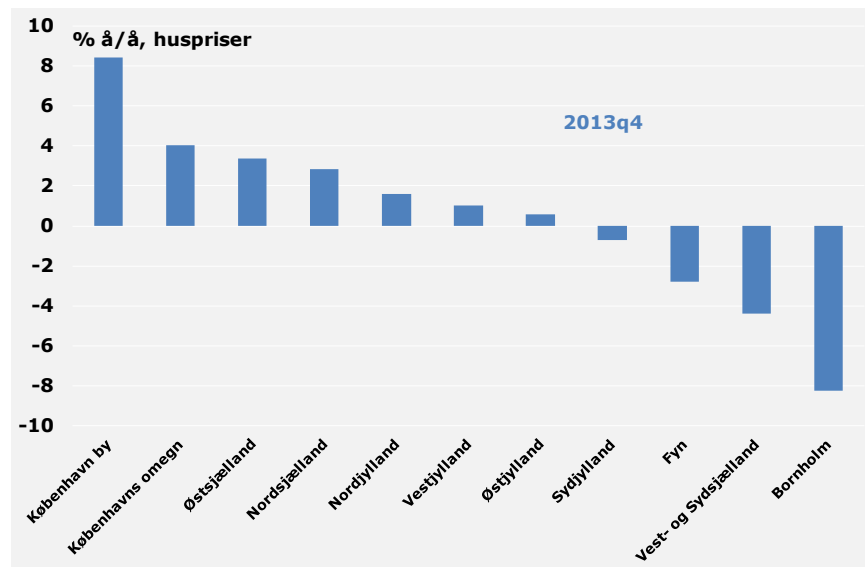
Figur 2: Det blev noget bedre på prisfronten i 2013...



Kilde: Danmarks Statistik, home, boligsiden.dk og egne beregninger

Den gennemsnitlige prisudvikling på landsplan dækker i sagens natur over store forskelle på tværs af landet. Det er især hovedstadsområdet, der har oplevet betydelige prisstigninger på parcelhuse over det seneste år, mens priserne var lavere ved udgangen af 2013 i forhold til udgangen af 2012 i Sydjylland, Fyn, Vest- og Sydsjælland og Bornholm, jf. figur 3. Det er selvfølgelig relevant at inddrage, når man snakker om en prisstabilisering på boligmarkedet – det er således ikke alle steder af landet, hvor prisstabiliseringen har sat ind.

Figur 3: Store regionale forskelle på boligmarkedet



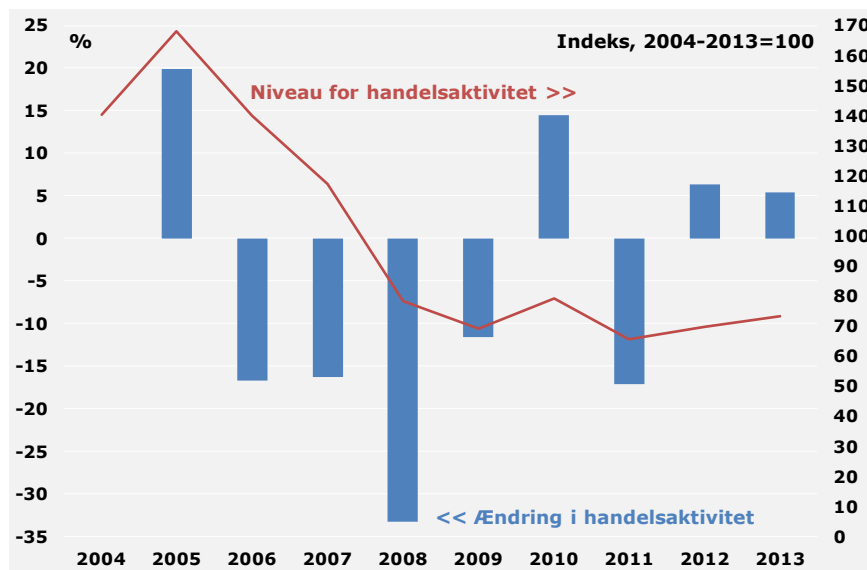
Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

Fremgang i handelsaktiviteten – men fra et lavt udgangspunkt

Handelsaktiviteten var i 2013 stigende for andet år i træk. I henhold til data fra home steg salget af huse, ejerlejligheder og fritidshuse med 5,4 % i 2013 i forhold til 2012, jf. figur 4. Året blev dog ikke rundet af i flyvende form – den kvartalsvise handelsaktivitet var svagt faldende i både 3. og 4. kvartal, når vi renser for sæsonudsving. Det ændrer dog ikke ved, at handelsaktiviteten i 2013 samlet set har løftet sig med godt 15 % siden aktiviteten under boligkrisen bundede i 2011.

Ovenstående tal bekræftes endvidere af boligsiden.dk, der viser en fremgang i handelsaktiviteten af parcelhuse og ejerlejligheder på 3,5 % i 2013 i forhold til 2012, og et løft på cirka 20 % i forhold til 2011.

Figur 4: Fremgang i handelsaktiviteten – men fra et lavt niveau



Kilde: home og egne beregninger

Trods fremgangen i handelsaktiviteten i både 2012 og 2013 må man dog også konstatere, at boligmarkedet stadig er præget af lav handelsaktivitet i en historisk kontekst. Aktiviteten lå i 2013 samlet set 27 % under den gennemsnitlige aktivitet i perioden fra 2004-2013, jf. figur 4, og billedet ændres ikke i større grad, hvis man også inddrager data fra Danmarks Statistik tilbage til og med 1992.

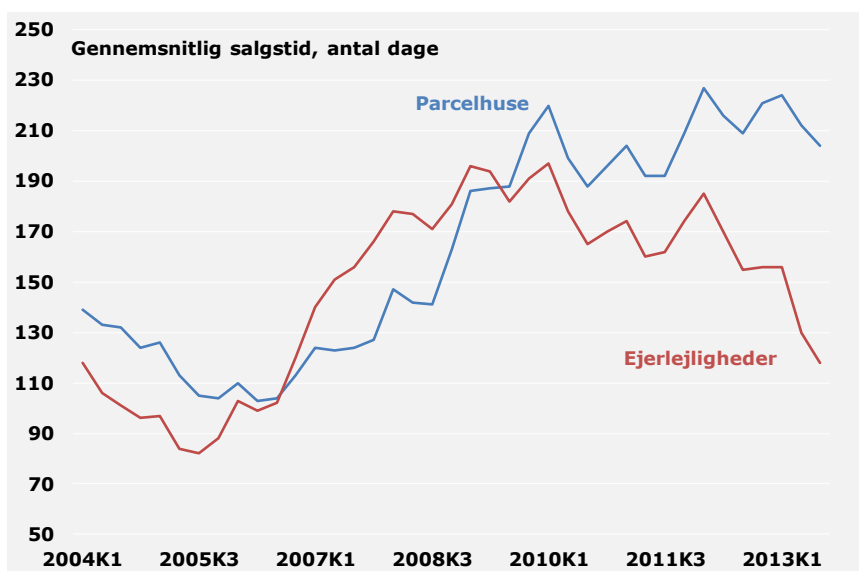
Salgstiderne stiger ikke længere for parcelhuse – men niveauet er højt

Ser vi på salgstiderne på boligmarkedet – altså den tid det gennemsnitligt har taget at få solgt sin bolig – så lå den på 204 dage for parcelhuse i tredje kvartal 2013. Det er et fald på 20 dage i forhold til årets første kvartal, men grundlæggende set kan vi indtil videre blot konstatere, at salgstiderne ikke synes at have fundet en klar retning over de senere år, og dermed i første omgang blot synes at have stabiliseret sig omkring de 200 dage plus/minus, jf. figur 5.

Samlet set er den gennemsnitlige salgstid for parcelhuse på et relativt højt niveau i en historisk kontekst. Den gennemsnitlige salgstid i perioden fra 2004-2013 har været på 164 dage – altså 40 dage mindre end i det seneste kvartal. Den historiske sammenhæng svækkes dog af, at vi kun har data tilbage til og med 2004. Med andre ord kender vi ikke rigtig niveauerne for salgstiderne under tidligere kriser eller fra perioder, hvor det har været mere rolige tider på boligmarkedet.

Bedre går det for ejerlejlighederne, hvor salgstiderne er faldet kraftigt tilbage over de senere år, og nu i gennemsnit er på 118 dage – et niveau vi senest var vidne til mod slutningen af 2006. Markedet for ejerlejligheder udgør dog kun en relativ lille del af det samlede boligmarked, og det understreger også, at der er lokale forskelle på boligmarkedet, hvor det især går bedre i københavnsområdet. Netop københavnsområdet vægter relativt tungt, når vi snakker markedet for ejerlejligheder.

Figur 5: Stadig høje salgstider for parcelhuse – stort fald i salgstid for ejerlejligheder



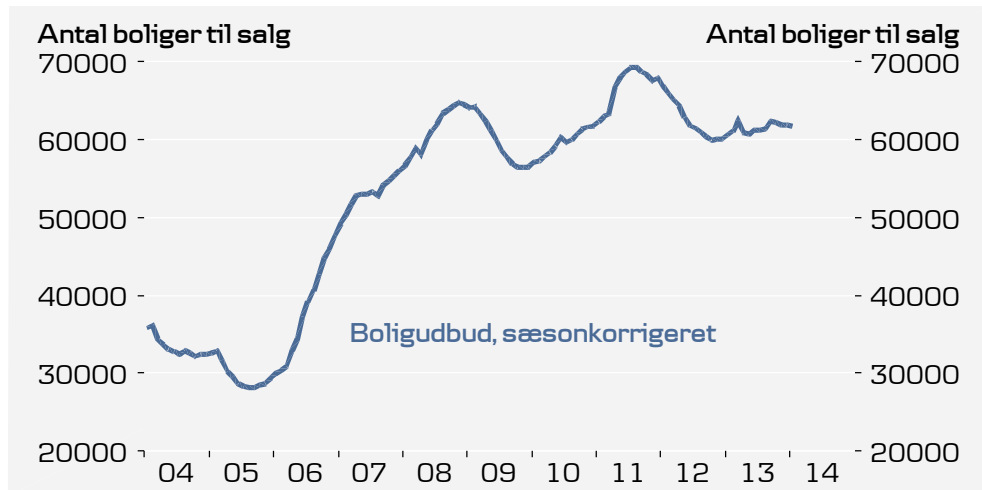
Kilde: Realkreditforeningen

Lavere boligudbud – men stadig et højt boligudbud samlet set

Ser vi på det samlede udbud af parcelhuse, ejerlejligheder og fritidshuse til salg, har udbuddet målt sæsonkorrigeret holdt sig nogenlunde stabilt gennem det seneste års tid, jf. figur 6. Set i forhold til situationen i sommeren 2011 er der dog tale om et ganske pænt fald i det samlede boligudbud. Boligudbuddet er således i dag reduceret med mere end 7.600 boliger til salg svarende til et fald i boligudbuddet på 11 %. Et lavere boligudbud reducerer alt andet lige det nedadgående prispres på boligmarkedet.

Trods det reducerede boligudbud over de senere år, er der fortsat tale om et stort udbud til boliger til salg i en historisk kontekst. Det historiske billede svækkes dog som nævnt i afsnittet under salgstiderne af, at vi kun har data tilbage til og med 2004.

Figur 6: Boligudbuddet er faldet siden sommeren 2011 – men er fortsat på et højt niveau



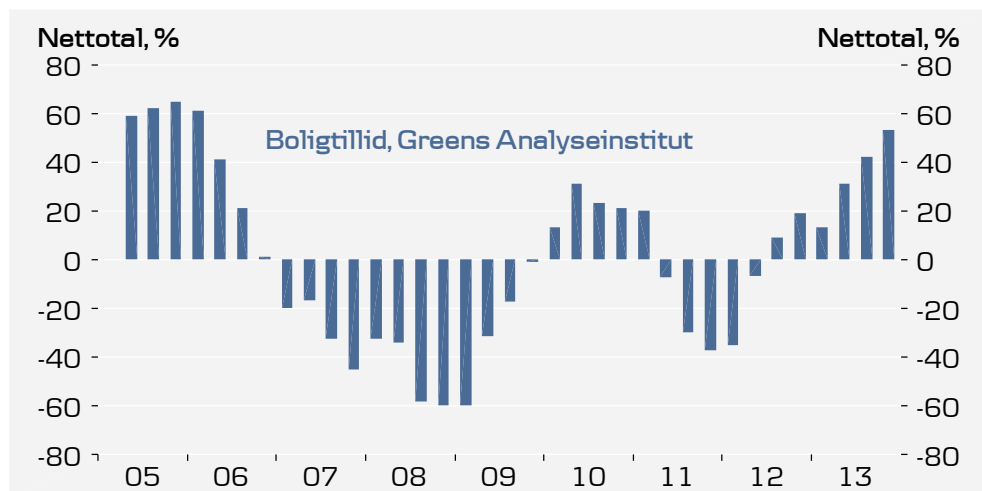
Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Stigende optimisme til fremtiden på boligmarkedet

Ser vi til sidst på danskernes syn på den fremtidige prisudvikling på boligmarkedet over det kommende års tid i form af den såkaldte boligtillid, viser det sig, at langt hovedparten af danskerne venter stigende boligpriser. Rent faktisk er boligtilliden tilbage på de niveauer, vi så under boligprisfesten i 2005/2006, jf. figur 7.

I sig selv siger boligtilliden ikke nødvendigvis noget omkring den aktuelle helbredssituation på boligmarkedet eller den fremtidige prisudvikling – og der er i princippet ikke noget til hindring for, at en spirende optimisme kan blive slået i stykker igen. Det var vi sidst vidne til i 2010/2011, hvor især gældskrisen i euroområdet var en vigtig forklaring på, at den svage fremgang på boligmarkedet blev afløst af fornyet modvind.

Figur 7: Spirende optimisme omkring boligmarkedet blandt danskerne



Kilde: Børsen, Greens Analyseinstitut og egne beregninger

I relation til ovenstående kan boligtiltiden ikke direkte henføres til en af de hårde fakta i forhold til om boligmarkedet har det bedre eller ej. Men isoleret set er der næppe tvivl om, at den positive boligtiltid er godt nyt for boligmarkedet. Frygter man ikke i så høj grad prisfald på boligmarkedet – og dermed et formuefald ved køb af bolig – så vil potentielle købere alt andet lige være mere tilbøjelige til at købe bolig eller alternativt være mindre kritiske på udbudsprisen.

Boligtilliden står i øvrigt ikke alene i forhold til større tro på fremtiden blandt danskerne – også forbrugertilliden indikerer mere mod på tilværelsen.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.