



13. januar 2014

Fremgang i handelsaktiviteten på boligmarkedet for 2. år i træk

I dag har homes husprisindeks og ejerlejlighedsprisindeks for december afrundet boligåret 2013 rent prismæssigt, og i denne analyse kaster vi lys på handelsaktiviteten i det forgangne år ved hjælp af den registrerede handelsaktivitet hos home. Qua homes store markedsandel får vi et pålideligt indblik i aktivitetsudviklingen – og det endda i form af handelsdata, der ikke udsættes for betydelige revisioner som andre toneangivende kilder for aktiviteten på boligmarkedet.

Handelsaktiviteten var i 2013 stigende for andet år i træk. Helt præcist steg salget af huse, ejerlejligheder og fritidshuse med 5,4 % i 2013 i forhold til 2012, jf. figur 1. 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, jf. figur 2. Det ændrer dog ikke ved, at handelsaktiviteten i 2013 samlet set har løftet sig med godt 15 % siden aktiviteten under boligkrisen bundede i 2011.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Fremgangen i handelsaktiviteten er bredt funderet i 2013. Der var således stigninger i aktiviteten på både parcelhuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Ud fra prisudviklingen skulle man umiddelbart have forventet, at fremgangen i aktiviteten var størst på markedet for ejerlejligheder. Således har vi her set en fremgang i priserne på 9,4 % fra ultimo 2012 til ultimo 2013, mens huspriserne steg noget mere beskedent med 1,4 %. Denne ellers oplagte sammenhæng holder imidlertid ikke vand. Salgsaktiviteten af huse steg med 7,2 % i 2013, mens handlen med ejerlejligheder løftede sig med 2,8 %. Fremgangen var mindst for sommerhuse, hvor aktiviteten ”kun” løftede sig med 1,4 %.

Fremgangen i både boligpriser og handelsaktivitet i 2013 skal ses i lyset af flere elementer. For det første har de ekstremt lave renter været med til at understøtte boligmarkedet. For det andet har danskerne sluppet noget af deres frygt for arbejdsløshed og faldende boligpriser, og det betyder alt andet lige, at flere har fået mod på at købe bolig. Endeligt går det lidt bedre i dansk økonomi, og i 2013 så vi også en stabilisering af arbejdsmarkedet med svagt stigende beskæftigelse til følge.

I første omgang er det på boligmarkedets vegne værd at glæde sig over fremgangen i 2013. Når det er sagt, må vi 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 2, og billedet ændres ikke i større grad, hvis man også inddrager data fra Danmarks Statistik tilbage til og med 1992. Samme billede går igen, hvad enten man kigger på aktiviteten på markedet for parcelhuse, ejerlejligheder eller fritidshuse, jf. figur 3.

Udgiver

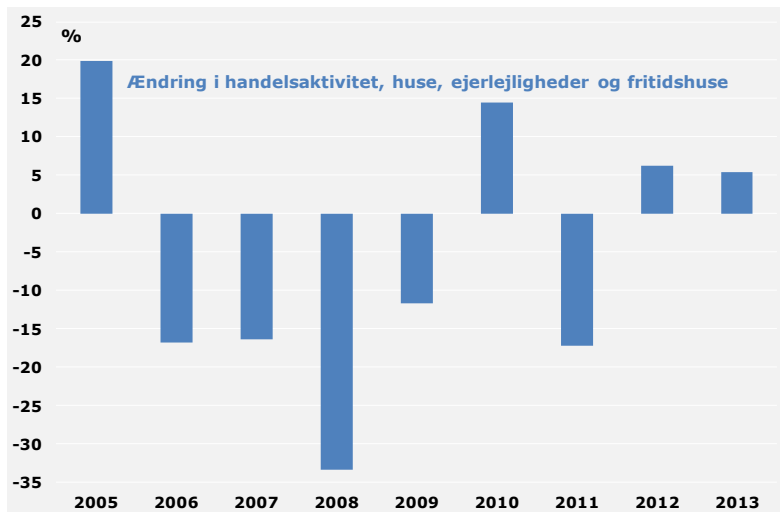
Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

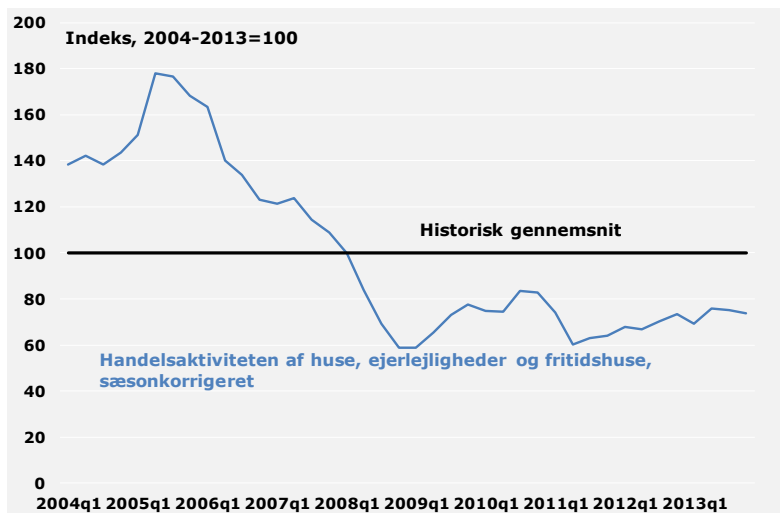
Handelsaktiviteten understreger dermed også, at der stadig er tale om skrøbelig stabilisering af boligmarkedet. Meget tyder dog på, at denne stabilisering vil blive fastholdt i 2014 med baggrund i en forventning om en bedring af det økonomiske klima og fortsat særdeles lave renter. Vi venter, at huspriserne stiger med 1-2 % i 2014, og at handelsaktiviteten vil stige moderat for tredje år i træk.

Figur 1: Flere bolighandler for andet år i træk



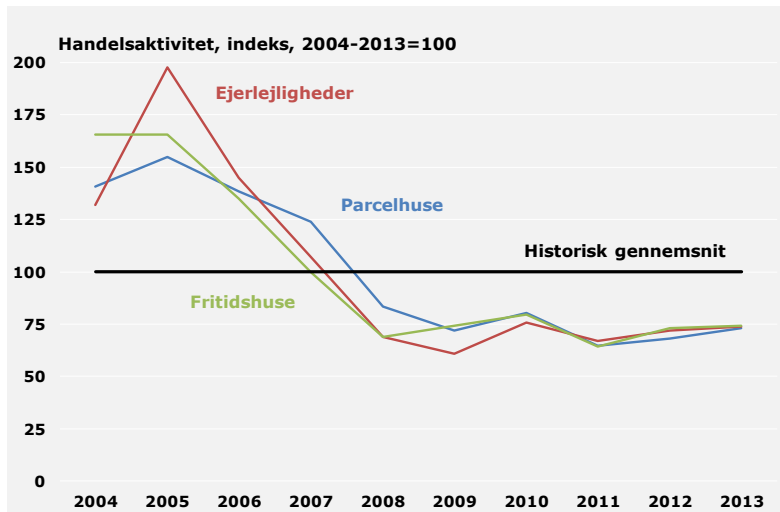
Kilde: home og egne beregninger

Figur 2: Aktiviteten er ikke prangende i en historisk kontekst...



Kilde: home og egne beregninger

Figur 3: ...og det gælder også for de enkelte segmenter på boligmarkedet



Kilde: home og egne beregninger

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.