

27. september 2016



Fremgang på boligmarkedet i landdistrikterne

Boligmarkedet har generelt været i fremgang over de senere år, og selv om bedringen især har været koncentreret omkring de største by-områder, så forstærkes tendensen i øjeblikket til, at bedringen på boligmarkedet spredt sig ud. I henhold til den nyligt offentliggjorte boligmarkedsstatistik fra Realkreditforeningen for 2. kvartal, var huspriserne stigende i forhold til 1. kvartal i alle 11 landsdele i Danmark og i hovedparten af landets kommuner.

Vi har dykket lidt længere ned i statistikken for at se, om bedringen på boligmarkedet også er begyndt at bide sig fast i landdistrikterne. Netop landdistrikterne har politisk været meget i fokus efter nogle svære år med faldende boligpriser, lav økonomisk aktivitet og faldende befolkningstal. Konklusionerne er som følger:

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

- Handelsaktiviteten i landdistrikterne har været i fremgang siden den bundede i slutningen af 2011. Fremgangen tog især fart i slutningen af 2014 og ind gennem 2015. Set siden bunden har aktiviteten løftet sig med mere end 40 %, og er i dag tilbage på omtrent det gennemsnitlige niveau for perioden 2004-2016. Ser vi isoleret på udviklingen over det seneste år, har fremgangen været noget stærkere i landdistrikterne sammenlignet med landet som helhed, og ser vi eksempelvis på Storkøbenhavn, har der ligefrem været et fald i antallet af bolighandler.
- Huspriserne i landdistrikterne bundede ud i løbet af 2014, og har siden løftet sig med mere end 10 %. Prisfremgangen er dog skrøbelig, og der er stadig mange boligejere, som fortsat sidder tilbage med et stort formuetab i boligen. Når det er sagt, ændrer det dog ikke glæden ved, at der trods alt nu er mildere vinde, der blæser over boligmarkedet i landdistrikterne.
- De mildere vinde over boligmarkedet i landdistrikterne skyldes en kombination af flere elementer. Først og fremmest understøtter de lave renter boligmarkedet, og stigende beskæftigelse i hovedparten af landet trækker i samme retning. Det er således ikke kun nok, at det er billigt at finansiere sit boligkøb – man skal også have tillid til den økonomiske fremtid før, at man har lyst til at give sig i et kast med et boligkøb. Endeligt tyder meget på, at landdistrikterne nu også nyder gavn af de seneste års kraftige boligprisstigninger i de større by-områder, da flere har fået appetit på at søge lidt væk for at skabe mere luft i den private økonomi.
- De lave renter og en fortsat stigende beskæftigelse ventes også at være på agendaen ind gennem 2017. Der synes derfor at være grobund for fortsat behersket optimisme på boligmarkedet i landdistrikterne. Den seneste tids diskussioner om fremtidens boligbeskatning skaber usikkerhed i øjeblikket, men det er efter alt at dømme ikke noget, der bør få den store effekt på boligmarkedet i landdistrikterne.

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Hvordan definerer man landdistrikterne?

I første omgang kan man altid diskutere, hvordan man skal definere landdistrikterne. Det er der intet rigtigt svar på, men det er oplagt at tage fat i de økonomiske vismænds definition. I deres vismandsrapport fra foråret 2015 definerer de ”yderområder” – det vi her kalder landdistrikter - til at være kommuner, hvor medianborgeren har mere end en halv times kørsel til centrum af en by med mere end 45.000 indbyggere.

Med udgangspunkt i denne definition betyder det, at 35 ud af 98 kommuner får betegnelsen som et landdistrikt, og at knap 1,5 mio. mennesker bor i disse områder. Områderne er med vismændenes ord kendetegnet ved lavere gennemsnitlige indkomster, relativt færre unge og relativt flere ældre, flere i den arbejdsdygtige alder, der står uden for arbejdsmarkedet, og endeligt at befolkningstallet er faldet de senere år, mens det er steget i resten af Danmark.

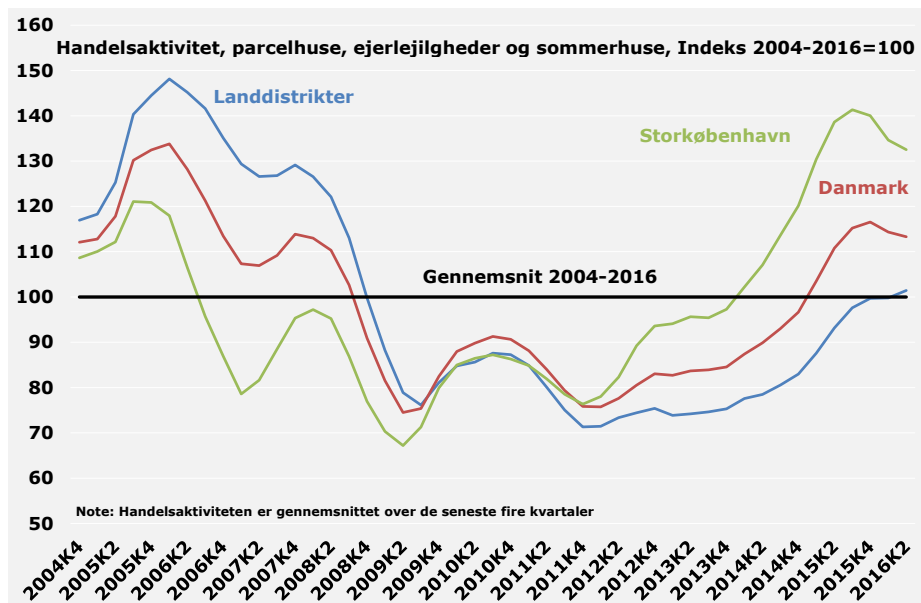
I parentes bemærket, er det dog værd at have med i baghovedet, at en opgørelse af landdistrikter med udgangspunkt i kommunedata også har sine udfordringer. Der kan således være store forskelle på udviklingen på boligmarkedet inden for en given kommune eller endda indenfor et given postnummer.

Stor fremgang i handelsaktiviteten på boligmarkedet i landdistrikterne

Starter vi med at se på udviklingen i handelsaktiviteten på boligmarkedet, kan vi konstatere, at der har været en tydelig fremgang i landdistrikterne over de senere år. Aktiviteten er nu tilbage på det gennemsnitlige niveau for perioden fra 2004-2016 – og endda et lille nøk over. Handelsaktiviteten bundede tilbage i 2011/2012, og siden da er aktiviteten i landdistrikterne samlet set steget med hele 42 %.

Den positive udvikling har dermed været i gang i snart 5 år, men især fra slutningen af 2014 og ind gennem 2015 kom der for alvor mere skub under kedlerne. Over det seneste år er handelsaktiviteten steget med 8,9 % i landdistrikterne, mens fremgangen ”kun” har været på 2,3 % på landsplan og en tilbagegang med 4,4 % i Storkøbenhavn, jf. nedenstående figur 1.

Figur 1: Udviklingen i handelsaktiviteten i landdistrikterne, Storkøbenhavn og Danmark

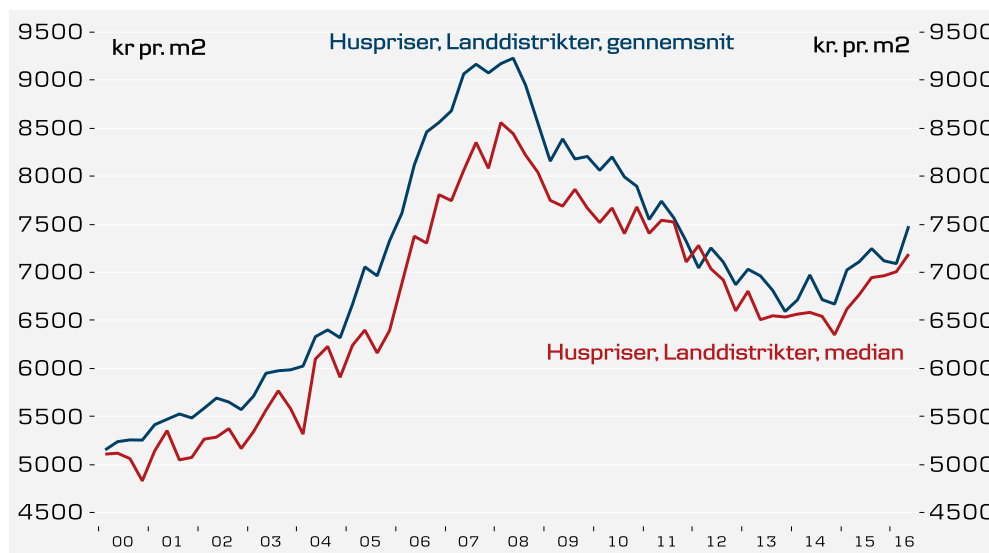


Trods en mere gunstig udvikling i handelsaktiviteten i landdistrikterne over det seneste års tid, er aktiviteten stadig generelt højere på landsplan – trukket op af udviklingen i de større by-områder. Vi ser også ud fra figur 1, at aktiviteten er endnu højere i Storkøbenhavn set i forhold til udviklingen fra 2004-2016. Helt præcist er aktiviteten af solgte parcelhuse, ejerlejligheder og fritidshuse 33 % over det gennemsnitlige niveau fra 2004-2016 i Storkøbenhavn. På landsplan hedder tallet 13 % og i landdistrikterne cirka 1 %.

Stigende handelsaktivitet har også smittet positivt af på prisudviklingen

Den positive udvikling i handelsaktiviteten spores også på prisudviklingen på parcelhuse i landdistrikterne. Huspriserne bundede således ud i 2014, og er siden da steget med godt 13 % - både hvis man ser på den gennemsnitlige kvadratmeterpris over de 35 kommuner, som udgør ”landdistrikterne” eller alternativt ser på udviklingen i median-værdien på tværs af de 35 kommuner. Ser vi blot på udviklingen over det seneste års tid har prisstigningerne været på mellem 5-6 % alt afhængig af opgørelsesmetoden.

Figur 2: Stigende huspriser i landdistrikterne siden 2014



Kilde: Macrobond, Realkreditforeningen og egne beregninger

Fremgangen på boligmarkedet i landdistrikterne er stadig skrøbelig, og der er også tale om, at huspriserne er et godt stykke vej fra tidligere topniveauer. Der sidder med andre ord fortsat mange boligejere med store formuetab på boligen trods den seneste tids prisfremgang. Huspriserne i landdistrikterne er i omegnen af 15-20 % fra tidligere pristop, jf. figur 2.

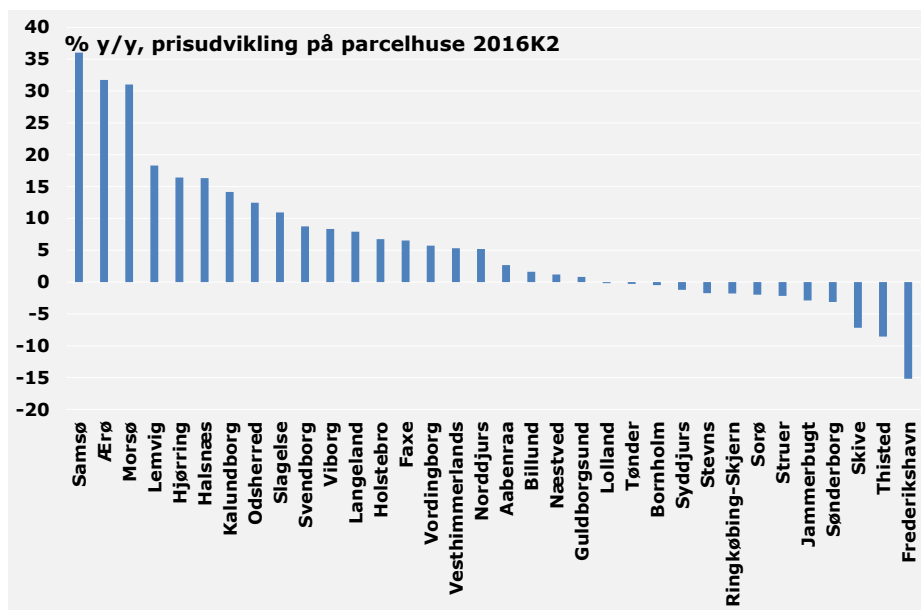
Forskelle på tværs af kommunerne – stadig udfordringer på dele af boligmarkedet

Selv om prisstigningstakterne lyder imponerende ved første øjekast, er der imidlertid også nogle forbehold, der er værd at have med i baghovedet. For det første er der tale om markante forskelle i prisudviklingen på tværs af de 35 kommuner, som indgår i vismændenes definition af landdistrikterne. Der er på ingen måde tale om en homogen masse. Det viser figur 3 med al tydelighed. Her ses det, at der over det seneste års tid har været betydelige prisfald i eksempelvis

Skive, Thisted, og Frederikshavn, mens der har været prisstigninger på mere end 30 % i kommuner som Samsø, Ærø og Morsø.

De store prisudsving i den ene eller anden retning skal man som altid tage med et gran salt, når vi snakker regionale boligprisdata. Data korrigeres således ikke for kvaliteten og beliggenheden af de handlede boliger, og med traditionelt et begrænset antal handler på kommunebasis kan det give anledning til meget "statistisk støj" i tallene. Tallene understreger dog også den førnævnte pointe om, at fremgangen på boligmarkedet i landdistrikterne er skrøbelig. Der er fortsat udfordringer på boligmarkedet i flere områder af landet – selv om tendensen går i den rigtige retning helt generelt, og at landdistrikterne under ét oplever stigende boligpriser.

Figur 3: Store prisforskelle på kommunebasis mellem landdistriktskommuner



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

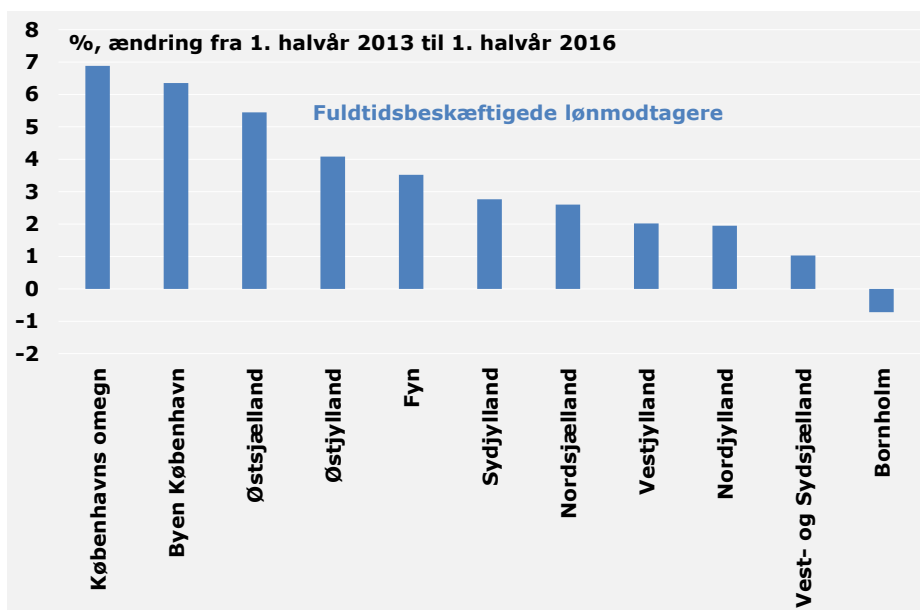
Især tre faktorer driver den positive udvikling i landdistrikterne i øjeblikket

Bedringen på boligmarkedet i landdistrikterne skyldes en kombination af tre elementer. For det første smitter de meget lave renter positivt af på boligmarkedet i hele landet. For det andet er det økonomiske klima blevet fortsat bedre, og det økonomiske opsving har også i stigende grad bredt sig ud til alle landets regioner. Det kommer især til udtryk ved en stigende beskæftigelse i hovedparten af landet, jf. figur 4, mens selve den økonomiske vækst stadig ikke er særlig prangende.

For det tredje understøttes tendensen af, at der har været ganske pæne prisstigninger i flere af de større by-områder de senere år, og det sætter sine spor på tværs af landet. Eksempelvis betyder de senere års store prisstigninger i Københavnsområdet, at flere nu i højere grad overvejer, at købe bolig lidt længere væk fra København for at spare på de samlede boligudgifter i husholdningsbudgettet. Vi ser også i de seneste tal, at nettotilflytningen til København er gået ned i gear, som følge af, at flere flytter væk fra Københavns Kommune til andre kommuner end tidligere.

Indbyggerantallet fortsætter dog stadig med at vokse ganske pænt i København som følge af et stigende fødselsoverskud og nettoindvandring.

Figur 4: Fremgang i beskæftigelsen på tværs af landet



Kilde: Danmarks Statistik 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.