



Det er blevet dyrere at skifte ejerlejligheden ud med et parcelhus

- Parcelhusmarkedet i Region Hovedstaden og Århus er mere sårbart overfor prisfald end parcelhusmarkedet i resten af landet.
- Forklaringen skal bl.a. findes i det ganske markante skifte i prisudviklingen på ejerlejligheder i især København og Århus, der nu har en afsmittende effekt på det omkringliggende parcelhusmarked.
- I takt med ejerlejlighedspriserne himmelflugt er det blevet stadig billigere at skifte ejerlejligheden ud med et parcelhus. Denne udvikling er nu vendt, og siden 1. kvartal 2006 har boligkøber skulle have flere penge op af lommen hvis ejerlejligheden skal skiftes ud med et parcelhus.
- Udviklingen sætter sine klarer spor i flyttemønsteret. I takt med at det blev stadig billigere for andengangskøber, at skifte ejerlejligheden ud med et parcelhus i perioden op til 1. kvartal 2006, har antallet af flytninger fra København til Region Hovedstaden udgjort en stadig større andel af den samlede tilflytning i perioden 2000 til 2005.
- De kraftigt stigende priser på ejerlejligheder, der prægede markedet tidligere i især København og Århus, kan således siges at have fungeret som en priskatalysator på det omkringliggende parcelhusmarked.
- Grunden til at især parcelhuspriserne omkring København og Århus er kommet under pres skal således bl.a. findes i de faldende priser på ejerlejligheder, der nu betyder at andengangskøberne – der udgør en vigtig købergruppe på parcelhusmarkedet omkring de store byer – har en mindre friværdi med i bagagen når ejerlejligheden skal skiftes ud med et parcelhus.
- Vores prognose for parcelshuspriserne er dog også mere pessimistisk på parcelhusmarkedets vegne i Region Hovedstaden og Region Midtjylland end for resten af landet i øvrigt. Vi forventer således et yderligere prisfald på 3,7 % i Region Hovedstaden og 0,8 % i Region Midtjylland – specielt drevet af udviklingen i Århus – i 2008, mens resten af parcelhusmarkedet vil gå ram forbi

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Tore Damgaard
Stramer
45 13 19 73
tostr@rd.dk

Parcelhusmarkedet under pres omkring Århus og København

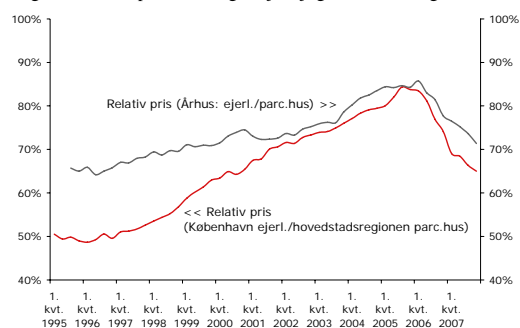
Parcelhuspriserne holder fortsat skansen på landsplan, her er priserne steget med 2,2 % fra 4. kvartal 2006 til 4. kvartal 2007. Men udviklingen dækker over store geografiske forskelle. Parcelhuspriserne er således kommet under pres i specielt Århus og Region Hovedstaden – i Region Hovedstaden er parcelhuspriserne faldet med 4,7 % siden toppen, mens parcelhuspriserne i Århus er gået i 0-vækst.

Forklaringen skal bl.a. findes i det ganske markante skifte i prisudviklingen på ejerlejligheder i især København og Århus, der nu har en afsmittende effekt på det omkringliggende parcelhusmarked.

Fra positiv til negativ spill-over-effekt fra ejerlejligheder til parcelhuse

I takt med ejerlejlighedspriserne himmelflugt er det blevet stadig billigere at skifte ejerlejligheden ud med et parcelhus. Udviklingen er dog nu vendt, og siden 1. kvrt. 2006 har boligkøber skulle have flere penge op af lommen hvis ejerlejligheden skal skiftes ud med et parcelhus (Figur 1).

Figur 1: Relativ prisudvikling – Ejerlejlighed /Parcel- og rækkehus

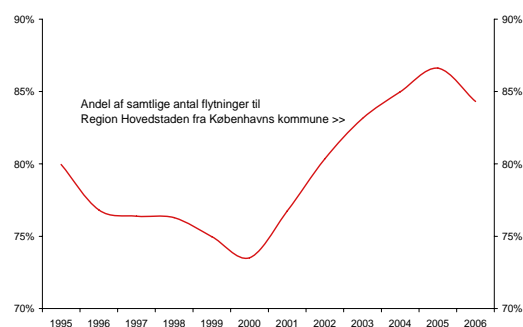


Kilde: Realkreditrådet

Anm.: Beregningen tager udgangspunkt i en ejerlejlighed på 80 kvm. og et parcelhus på 140 kvm. Den relative pris for Århus er beregnet som et 3. kvartalers gennemsnit

Udviklingen har sat sine synlige spor i flyttemønstret. I takt med at det blev stadig billigere for andengangskøber, at skifte ejerlejligheden ud med et parcelhus i perioden op til 1. kvartal 2006, har antallet af flytninger fra København til Region Hovedstaden udgjort en stadig større andel af den samlede tilflytning i perioden 2000 til 2005 (Figur 2).

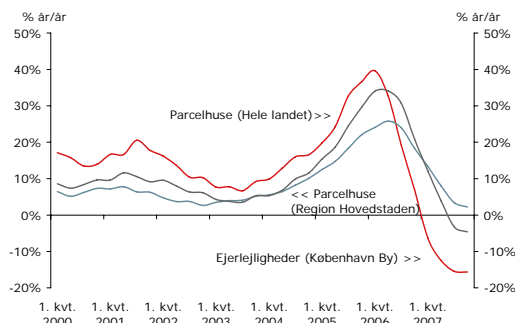
Figur 2: Flyttemønster – Københavns til Region Hovedstaden



Kilde: Danmarks Statistik

Vi kan samtidig se at parcelhuspriserne i Region Hovedstaden har givet kraftigt baghjul til resten af landet siden 2000 (Figur 3). De kraftigt stigende priser på ejerlejligheder, der prægede markedet tidligere i især København og Århus, kan således siges at have fungeret som en priskatalysator på det omkringliggende parcelhusmarked.

Figur 3: Årlig prisvækst



Kilde: Realkreditrådet

Udviklingen bidrog til at priserne på parcelhuse i Region Hovedstaden nåede et niveau, der i mange tilfælde gjorde det nødvendigt, at man som parcelhusejer havde en betragtelig friværdi med i bagagen for at få foden indenfor på parcelhusmarkedet i regionen.

Dårligt humør smitter

Grunden til at især parcelhuspriserne omkring København og Århus er kommet under pres skal således bl.a. findes i de faldende priser på ejerlejligheder, der nu betyder at andengangskøberne – der udgør en vigtig købergruppe på parcelhusmarkedet omkring de store byer – har en mindre friværdi med i bagagen når ejerlejligheden skal skiftes ud med et parcelhus. Vi kan således se, at vendingen indtræf først på ejerlejlighedsmarkedet i København og Århus, og at parcelhusmarkedet efterfølgende slog over i negative vækstrater (Figur 3).

Forklaringen på prisfaldet skal naturligvis også findes i de stigende renter siden 2005, der sammen med de høje prisstigninger har gjort et boligkøb væsentligt dyrere. Men parcelhusmarkedet omkring de store byer, der bl.a. er blevet båret frem af de tidligere massive prisstigninger på ejerlejligheder, vil være mere sårbare over for større prisfald end parcelhusmarkedet i øvrigt.

Videre vil en forventning i markedet om, at ejerlejlighedsmarkedet har lagt de største prisfald bag sig, mens parcelhusmarkedet omkring de store byer måske nu står for tur, forventeligt betyder at mange ejerlejlighedsejere vil udskyde et evt. køb af parcelhus. Samtidig ligger handelsaktiviteten i de store byer stadig på et forholdsvis lavt niveau, hvilket vanskeliggør en udskiftning af ejerlejligheden til fordel for et parcelhus.

Prognose for parcelhusmarkedet

Vores prognose for parcelhuspriserne er dog også mere pessimistisk på parcelhusmarkedets vegne i Region Hovedstaden og Region Midtjylland end for resten af landet i øvrigt. Vi forventer således et yderligere prisfald på 3,7 % i Region Hovedstaden og 0,8 % i Region Midtjylland – specielt drevet af udviklingen i Århus – i 2008, mens resten af parcelhusmarkedet vil gå ram forbi (Tabel 1).

Tabel 1: Prognose for parcelhuspriser

	2005	2006	2007	2008	2009
	% år/år				
Region Hovedstaden	22,3	29,5	2,2	-3,7	0,5
Region Midtjylland	15,8	20,3	8,3	-0,8	1,2
Region Nordjylland	11,5	14,7	7,5	3,0	3,6
Region Sjælland	15,3	23,5	7,9	0,8	1,1
Region Syddanmark	12,1	17,2	11,9	4,9	3,7
Hele landet	17,0	22,9	6,4	-0,6	1,7

Priserne på parcelhusmarkedet i København og Århus vil dog yderligere bliver understøttet af udsigten til en faldende rente og det faktum at indkomstniveauet generelt her er højere end i resten af landet.

Samtidig har ejerlejlighedsmarkedet i København og Århus lagt de største prisfald bag sig. Vi forventer således at se en fortsat tilpasning af priserne i 2008 – men at det vil ske i et stadigt aftagende tempo. Der vil derfor fortsat være en forsinket priseniveau fra ejerlejlighedsmarkedet over i det omkringliggende parcelhusmarked, der dog langsomt vil ebbe ud efter ejerlejlighedspriserne forventeligt har stabiliseret sig. Prisfaldet på parcelhuse i Region Hovedstaden og Region Midtjylland forventes derfor, at være isoleret til 2008 og første halvår af 2009.

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.