



Regional boligprisprognose – prisfald til alle

- Boligmarkedet er i ubalance. Udbudet af boliger til salg er steget kraftigt, samtidig med at antallet af handler er faldet markant.
- Udviklingen dækker over store regionale forskelle. Ubalancen er størst i de områder, der oplevede de største prisstigninger op til vendingen på boligmarkedet.
- Det betyder samtidig, at boligpriserne i mange udkantsområderne ikke står over for samme prisfald, som vi ser det i for eksempel Region Hovedstaden og Region Sjælland.
- Vi forventer dog, at boligpriserne i udkantsområderne vil begynde at give efter som følge af vendingen i de økonomiske konjunkturer og de rentestigninger, vi har set over de seneste godt tre år. Med andre ord; prisfaldet vil brede sig som ringe i vandet fra hovedstadsområdet til resten af landet. Vi forventer dermed prisfald i alle landets regioner, og de seneste tal fra Realkreditrådet understøtter vores forventninger.
- Prognosen indebærer, at prisen på et gennemsnitligt parcelhus på landsplan ved udgangen af 2010 vil koste 1,7 mio. kroner – et fald på 320.000 kroner siden toppen i 2. kvartal 2007. Det største fald bliver i Region Hovedstaden, hvor et gennemsnitligt parcelhus i udgangen af 2010 forventes at ville være faldet 930.000 kroner i pris siden toppen i 3. kvartal 2006.
- Vi forventer, at prisen på et enfamiliehus vil være faldet med 15,8 % siden toppen, når vi når udgangen af 2010. Det bringer os ned på en gennemsnitlig kvadratmeterpris for enfamilieshuse på knap 12.000 kroner – eller tilbage til prisniveauet ved udgangen af 2005.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Tabel 1: Priserne på huse falder fortsat de kommende år!

	2008	2009	2010	Forventet fald siden toppen
Region Hovedstaden	-10,4%	-9,4%	-5,8%	-26,7% (3. kv. 06)
Region Sjælland	-5,5%	-8,8%	-5,6%	-20,6% (3. kv. 07)
Region Syddanmark	2,2%	-4,0%	-3,4%	-9,5% (1. kv. 08)
Region Midtjylland	-0,2%	-4,7%	-3,9%	-11,1% (4. kv. 07)
Region Nordjylland	2,5%	-2,5%	-1,3%	-6,0% (2. kv. 08)
Hele landet	-4,0%	-6,5%	-4,5%	-15,8% (2. kv. 07)

Kilde: Danmarks Statistik, EcoWin, Realkreditrådet og egne beregninger.

Anm.: Regional boligprisprognose for parcel- og rækkehuse. Dato i parentes angiver kvartalet, hvor priserne toppede.

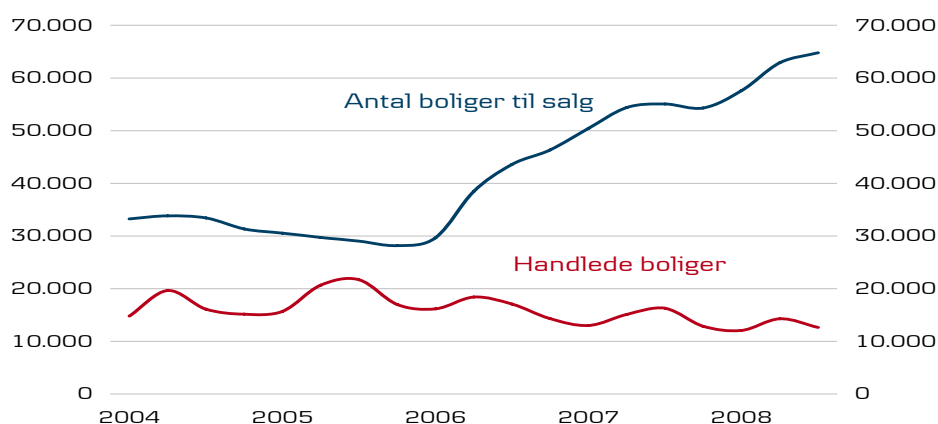
Prisfald til alle...

Boligmarkedet er på vej ind i et bredt funderet prisfald, hvor prisfaldet forventes at brede sig yderligere ud i landet. De største prisfald forventes dog fortsat i og omkring de store byer. På landsplan forventer vi nu, at parcelhuspriserne vil falde 4,0 % i 2008 og hhv. 6,5 % og 4,5 % i 2009 og 2010.

Et boligmarked i ubalance

Boligmarkedet er præget af en ganske betydelig ubalance – udbudet af boliger til salg er steget kraftigt samtidig med at antallet af handler er faldet. I perioden 1. kvartal 2006 til 3. kvartal 2008 er udbuddet af boliger til salg således steget med knap 35.000 boliger, mens antallet af handler er faldt med rundt regnet 3.500 boliger, svarende til et fald på godt 20 %, jævnfør figur 1.

Figur 1: Der er langt mellem udbud og efterspørgsel på boligmarkedet



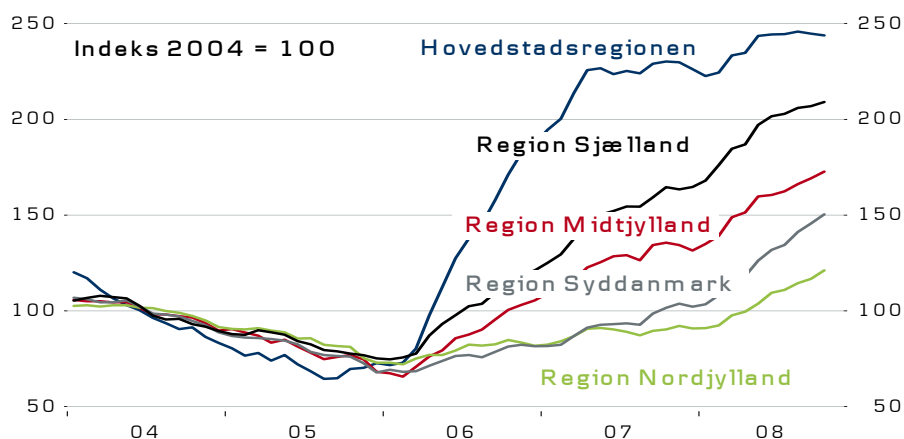
Kilde: Realkreditrådet

Der er store regionale forskelle, hvis man kigger på boligudbuddet på landsplan. Stigningen i udbuddet af boliger til salg har været klart størst i Region Hovedstaden og Region Sjælland, mens de øvrige regioner har oplevet mere moderate stigninger i udbuddet af boliger til salg, jævnfør figur 2.

Det var omvendt også i Region Hovedstaden og Region Sjælland, at vi tidligere så de største prisstigninger – det tegner et klart billede af, at de meget høje prisstigninger vi tidligere så i netop disse områder, har været af en sådan karakter, at boligmarkederne her er blevet bragt ganske kraftigt ud af balance.

Skævheden i markedet, imellem udbuddet på den ene side og handelsaktiviteten på den anden, er således mest udtalt i de områder, der tidligere oplevede de største prisstigninger op til vendingen på boligmarkedet.

Figur 2: Der bliver flere og flere boliger til salg – i hele landet



Kilde: Realkreditrådet

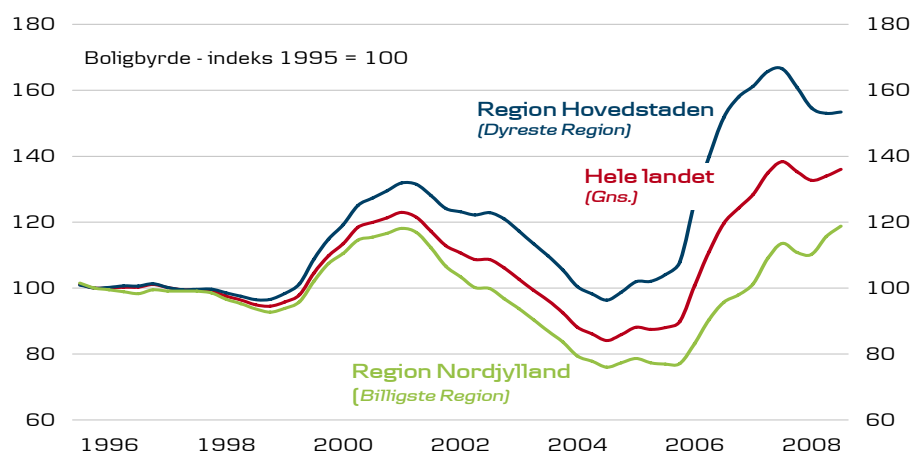
Prisfald vil fungere som balancestang

Hvor prisudviklingen tidligere gik meget stærkt – og måske også for stærkt i og omkring de store byer – herunder især i Region Hovedstaden og dele af Region Sjælland – er parcelhuspriserne i den øvrige del af landet som hovedregel steget noget mere behersket. Prisudviklingen i mange udkantsområder har været mere sund, og kan i de fleste tilfælde forklares ud fra den bagvedliggende økonomiske udvikling.

Ser man på boligbyrden – der måler omkostningerne til bolig i forhold til den disponible indkomst – viser der sig også tydelige geografiske forskelle. Den største stigning ses i Region Hovedstaden, hvor boligbyrden både er blevet sendt kraftigt i vejret af de stigende renter og af de meget store prisstigninger, der kendetegnede perioden op til 3. kvartal 2006. Stigningen i boligbyrden har omvendt været langt mere moderat i Region Nordjylland – der samtidig er den billigste region. Men også her har stigende renter og pæne boligprisstigninger sendt boligbyrden opad.

Udviklingen betyder, at boligpriserne i mange udkantsområderne ikke står over for samme store nedadgående pristilpasning, som vi ser det i for eksempel Region Hovedstaden. Vi forventer imidlertid, at også boligpriserne i udkantsområderne vil begynde at give efter for vendingen i de økonomiske konjunkturer samt de rentestigninger, vi har set over de seneste godt tre år.

Figur 3: Det er fortsat dyrest at bo i ejerbolig i Region Hovedstaden



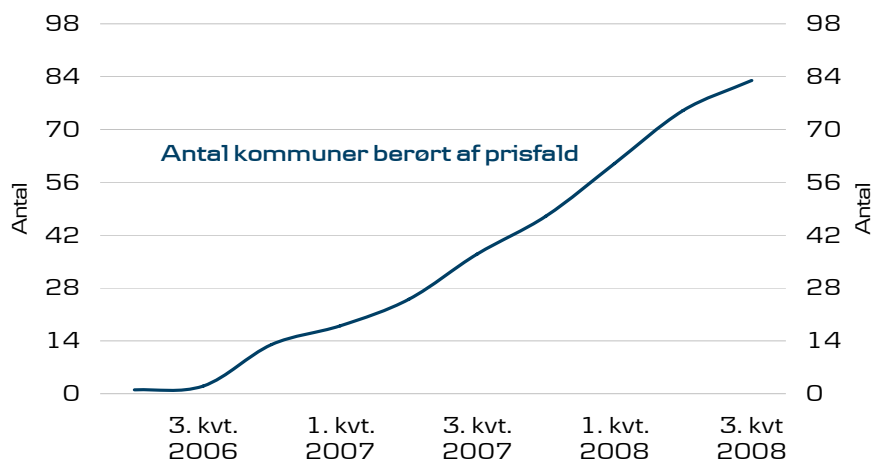
Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Anm.: Boligbyrden for parcel- og rækkehuse måler omkostningerne ved at bo i ejerbolig (renteudgifter efter skat på et gennemsnitligt lån og ejendomsværdiskat) i forhold til husholdningernes disponible indkomster.

Prisfaldet breder sig som ringe i vandet fra hovedstaden til resten af landet

De seneste tal fra Realkreditrådet viser da også, at afdæmpningen på boligmarkedet breder sig til resten af landet med uformindsket styrke. I 3. kvartal 2008 var der således prisfald at spore i 83 af landets 98 kommuner – det er en stigning på i alt 46 kommuner på kun 1 år, jævnfør figur 4.

Figur 4: Priserne falder nu i 4 ud af 5 kommuner



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Vores regionale boligprognose ligger an til en fortsættelse af denne udvikling, hvor prisfaldet forventes at brede sig yderligere.

Det største prisfald ventes i Region Hovedstaden, hvor vi forventer et prisfald på 10,4 % i 2008 og yderligere 9,4 % og 5,8 % i hhv. 2009 og 2010. I Region Sjælland forventes også et ganske pænt prisfald på 5,5 % i 2008 og hhv. 8,8 % og 5,6 % i 2009 og 2010.

2010 – tilbage til prisniveauet i 2005

Prognosen lægger således an til prisfald i alle landets regioner – om end vi forventer mere moderate prisfald, når vi vender blikket mod Region Midtjylland, Region Syddanmark og Region Nordjylland. Prognosen indebærer, at vi på landsplan samlet set forventer et prisfald på 4,0 % i 2008 og yderligere 6,5 % og 4,5 % i hhv. 2009 og 2010.

Det betyder, at prisen på et enfamiliehus på landsplan i gennemsnit vil være faldet med 15,8 % siden toppen ved udgangen af 2010. Det svarer til, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for enfamiliehusene falder til knap 12.000 kroner, hvilket blot bringer os tilbage på niveauet ved udgangen af 2005.

Holder prognosen stik vil prisen på et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter på landsplan falde fra en top på 2.020.000 kroner i 2. kvartal 2007 til 1.700.000 kroner i udgangen af 2010 – et fald på 320.000 kroner. I Region Hovedstaden vil prisen være faldet med hele 930.000 kroner siden toppen i 3. kvartal 2006 – fra 3.520.000 kroner til 2.590.000 kroner, jævnfør tabel 2.

Tabel 2: Hvad skal et parcelhus på 140 kvadratmeter koste?

1.000 kroner	2008	2009	2010	Forventet fald siden toppen
Region Hovedstaden	3.030	2.750	2.590	930
Region Sjælland	1.920	1.750	1.650	420
Region Syddanmark	1.500	1.440	1.390	140
Region Midtjylland	1.700	1.620	1.550	190
Region Nordjylland	1.280	1.250	1.230	80
Hele landet	1.900	1.770	1.700	320

Kilde: Danmarks Statistik, EcoWin, Realkreditrådet og egne beregninger.

Priserne falder – men fra et meget højt niveau

Der vil også fremadrettet være store regionale forskelle i prisudviklingen på boligmarkedet – om end den regionale prisforskel vil blive indsnævret i prognoseperioden frem mod 2010. Overordnet er der således fortsat udsigt til de største prisfald i de områder, hvor priserne tidligere steg mest.

Men selvom der er udsigt til ganske betragtelige prisfald, så bør prisfaldet ses i lyset af de meget store prisstigninger, der kendetegnede boligmarkedet op til den nuværende vending. I 2006 steg priserne på enfamiliehuse med hele 22,9 %. Set i dét lys, er der tale om en nedgang fra et meget højt niveau og det aktuelle prisfald fjerner således blot prisstigningerne i 2006. Det betyder imidlertid også, at den gennemsnitlige boligejer stadig har store friværdier at trække på og derfor er godt polstret til den forestående nedgang i boligpriserne.

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.