



Regional boligprisprognose – historisk prisfald i 2009

- Boligmarkedet er i øjeblikket ramt af en række kraftige økonomisk slag, der har sendt markedet i tovene. Der er dog store regionale forskelle, og mens boligmarkedet i og omkring de store byer er sendt til tælling, så har boligmarkedet i mange yderområder fortsat paradenerne oppe.
- Den alvorlige situation på boligmarkedet er karakteriseret ved en hastig faldende handelsaktivitet, liggetider, der skyder i vejret, og et historisk højst udbud af enfamiliehuse til salg.
- Det er ikke overraskende i de regioner, der oplevede de største prisstigninger op til vendingen på boligmarkedet, at vi nu ser den største nedgang i handelsaktiviteten og den største stigning i liggetider og antal boliger til salg.
- Det vidner om, at 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 – hvorimod udviklingen i parcelhuspriserne i den øvrige del af landet var noget mere velafbalanceret.
- Det betyder også, at boligmarkedet i mange udkantsområderne ikke står over for samme prisfald, som vi ser det i for eksempel Region Hovedstaden, jf. tabel 1. På landsplan forventer vi et prisfald på enfamiliehuse på knap 10 % i 2009 og 5 % i 2010. Får vi ret i vores prognose, vil 2009 dermed byde på det største prisfald i mere end 50 år.
- Forårspakke 2.0 er godt nyt for boligmarkedet, men vi vurderer ikke, at effekten er stor nok til at opveje de faktorer, som pt. får priserne til at falde. Hvis Forårspakken 2.0 formår at sende krisestemningen på retræte, ser tingene dog lysere ud. Det er imidlertid for tidligt at konkludere, om det vil lykkes – og vi har derfor ikke inkluderet en ”stemningseffekt” fra Forårspakke 2.0 i vores prognose.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Lise Nytoft Bergman
libe@rd.dk

Jakob Kongsgaard
Olsson
olss@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Tabel 1: Regional boligprisprognose – enfamiliehuse

	2008	2009	2010	Forventet prisfald siden toppen
Region Hovedstaden	-11,3%	-16,9%	-7,0%	-34,3% (3. kv. 06)
Region Sjælland	-5,8%	-10,3%	-5,6%	-22,6% (3. kv. 07)
Region Syddanmark	2,0%	-4,5%	-3,5%	-10,3% (1. kv. 08)
Region Midtjylland	0,2%	-5,3%	-4,7%	-11,7% (4. kv. 07)
Region Nordjylland	2,5%	-2,6%	-1,4%	-6,2% (2. kv. 08)
Hele landet	-4,3%	-9,5%	-5,0%	-19,2% (2. kv. 07)

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

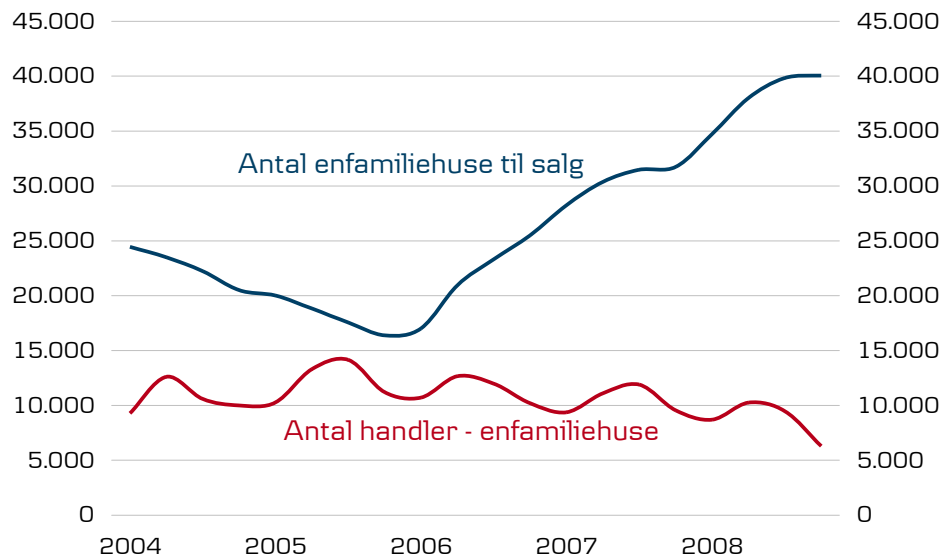
Kraftig slagserie har ramt boligmarkedet

Boligmarkedet er i øjeblikket ramt af en kraftig økonomisk slagserie, der har sendt markedet i tovene. Finanskrisens eskalering hen over andet halvår af 2008, har i kombination med accelerationen i den økonomiske afmatning, ramt boligmarkedet hårdt og i væsentlig grad bidraget til, at husprisen er taget til i styrke. På landsplan forventer vi nu, at parcelhuspriserne vil falde knap 10 % 2009 og 5 % i 2010. Prognosen dækker dog over store regionale forskelle – hvor boligmarkedet i og omkring de store byer er sendt til tælling, så har boligmarkedet i mange yderområder fortsat paraderne oppe. Vi forventer derfor også, at de største prisfald fortsat vil være centreret i og omkring de store byer, mens der er udsigt til mere moderate prisfald i udkantsområderne.

Et boligmarked i groggy tilstand

Det er dog overordnet set et særdeles groggy boligmarked, vi i øjeblikket er vidne til. Handelsaktiviteten er hastigt faldende, liggetiderne skyder i vejret, og udbuddet af enfamiliehuse til salg har bevæget sig op i et historisk højt niveau. I perioden 1. kvartal 2006 til 4. kvartal 2008 er det samlede boligudbud således steget med knap 33.000 boliger, mens antallet af handler er faldet med rundt regnet 7.500 boliger, svarende til et fald på knap 22 %, jf. figur 1.

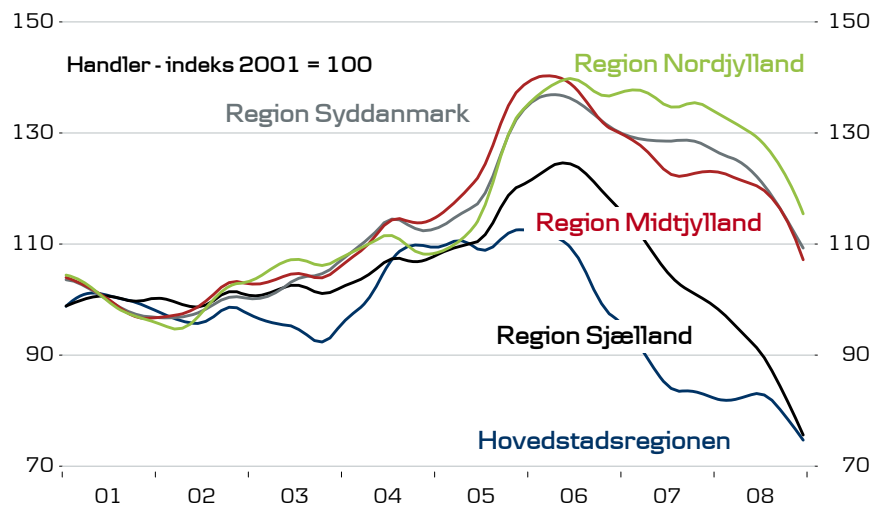
Figur 1: Stor ubalance på boligmarkedet – hele landet



Kilde: Realkreditrådet, Sidst observation 4. kvartal 2008.

Nedgangen i handelsaktiviteten har været størst i Region Hovedstaden og Region Sjælland, mens de øvrige regioner har oplevet mere moderate fald i handelsaktiviteten, jf. figur 2. Det er bemærkelsesværdigt, at handelsaktiviteten begyndte at falde på ca. samme tid i alle regioner; nemlig i 2. halvår af 2006.

Figur 2: Handlede parcel- og rækkehuse – regioner

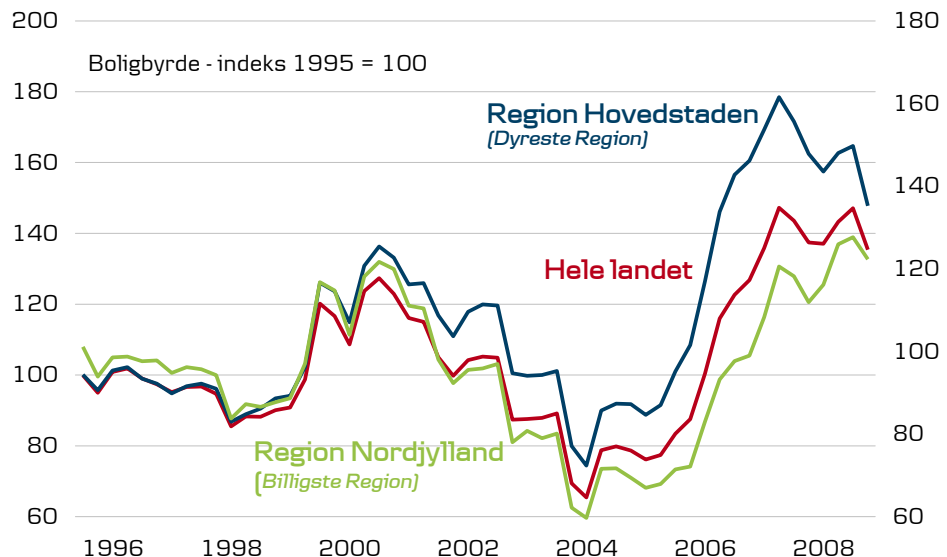


Kilde: Realkreditrådet, sidste observation 1. januar 2009.

Ser man på boligbyrden – der måler omkostningerne ved køb af bolig i forhold til den disponible indkomst – fremgår det tydeligt, at boligbyrden blev sendt kraftigt i vejret af det stigende renteniveau og de meget store husprisstigninger, der prægede perioden op til den nuværende vending på boligmarkedet, jf. figur 3.

Udviklingen i boligbyrden afslører imidlertid også tydelige geografiske forskelle. Den største stigning sås i Region Hovedstaden, hvor prisstigningerne var særligt kraftige. Mens stigningen i boligbyrden omvendt har været noget mere moderat i Region Nordjylland – der samtidig er den billigste region. Men også her sendte stigende renter og pæne husprisstigninger boligbyrden op ad.

Figur 3: Boligbyrde – parcel- og rækkehuse, hele landet



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger.

Anm.: Boligbyrden måler omkostningerne ved ejerbolig (renteudgifter efter skat på et gns. lån og ejendomsværdi-skat) i forhold til husholdningernes disponible indkomster.

Det er således heller ikke overraskende, at den største nedgang i handelsaktiviteten nu observeres i de regioner, der oplevede de største prisstigninger op til vendingen på boligmarkedet.

Prisudviklingen gik tidligere meget stærkt – og måske også for stærkt – i og omkring de store byer, hvorimod parcelhuspriserne i den øvrige del af landet som hovedregel været noget mere velafbalanceret. Det betyder også, at boligpriserne i mange udkantsområderne ikke står over for samme prisfald, som vi ser det i eksempelvis Region Hovedstaden og Region Sjælland.

Tre forhold trækker boligbyrden nedad

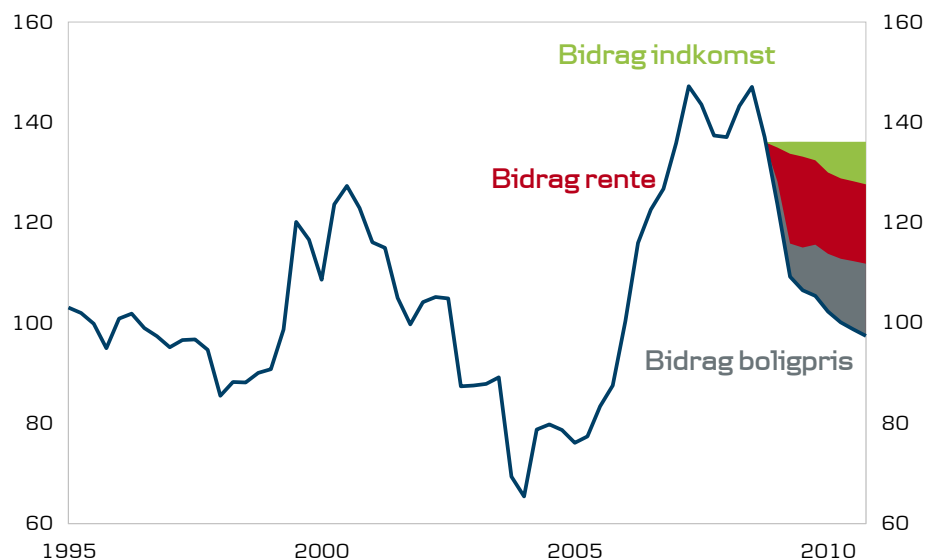
Vi forventer, at boligbyrden vil falde markant fremadrettet, som følge af et pænt rentefald, stigende indkomster, samt fortsat faldende boligpriser. Isoleret set forventer vi, at faldet i renten og boligpriserne – stort set ligeligt – vil bidrage til 80 % af det forventede fald i boligbyrden, mens de stigende indkomster vil bidrage med 20 %, jf. figur 4.

Det store bidrag fra renten skal ses i lyset af, at vi forventer et ganske markant fald i renten på FlexLån[®]. På 12-måneders sigt forventer vi, at renten på FlexLån[®] F1 vil falde fra det nuværende niveau på godt 3 % til 2,25 %. Omvendt forventer vi en stort set uændret rente på et almindeligt fastforrentet lån – det forventede rentefald vedrører således hovedsageligt de korte renter.

Det er vigtigt, at skelne imellem udviklingen i hhv. de korte og lange renter, når man skal belyse renteutviklingens samlede indvirkning på boligpriserne. Det er udviklingen i den lange rente, der har betydning for især nye boligejeres købekraft på boligmarkedet, da det netop er renten på et fastforrentet lån, der ligger til grund for den kreditvurdering, som bankerne udarbejder i forbindelse med et boligkøb.

Omvendt har udviklingen i den korte rente stor betydning for eksisterende boligejere med variabelt forrentede lån (FlexLån[®]). Faldet i de korte renter vil således bidrage væsentligt til at afskærme boligmarkedet fra et egentlig kollaps i en situation med kraftig økonomisk afmatning og stigende ledighed.

Figur 4: Bidrag til fald i boligbyrde



Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Renteudviklingen vil således ikke isoleret set gøre det nemmere for førstegangskøber, at få foden ind på boligmarkedet, men omvendt betyder faldet i især de korte renter, at vi ikke forventer at se et egentligt kollaps på boligmarkedet, hvor et kraftigt stigende antal tvangsauktioner kan kaste boligmarkedet ud i en selvforstærkende negativ spiral.

Der er til gengæld entydig hjælp at hente fra de meget pæne indkomststigningerne, danskerne har glæde af i år og næste år. I 2009 forventes skattelettelser at give et løft til den disponible indkomst på 5 mia. kr. Dertil kommer frivelsen af SP-opsparingen, som godt nok ikke umiddelbart gør danskerne rigere – men som til gengæld frigiver noget likviditet her og nu. For mange familier vil frivelsen af SP-opsparingen kunne give et vigtigt supplement til indkomsterne i en periode, hvor privatøkonomien ellers strammer til.

I 2010 er der udsigt til skattelettelser på hele 14,5 mia. kr. – som følge af Forårspakke 2.0. Det vil sammen med de relativt pæne lønstigninger, der blev forhandlet hjem under den sidste fase af højkonjunkturen, og en hastigt faldende inflation, sikre en rigtig pæn indkomstfremgang i prognoseperioden.

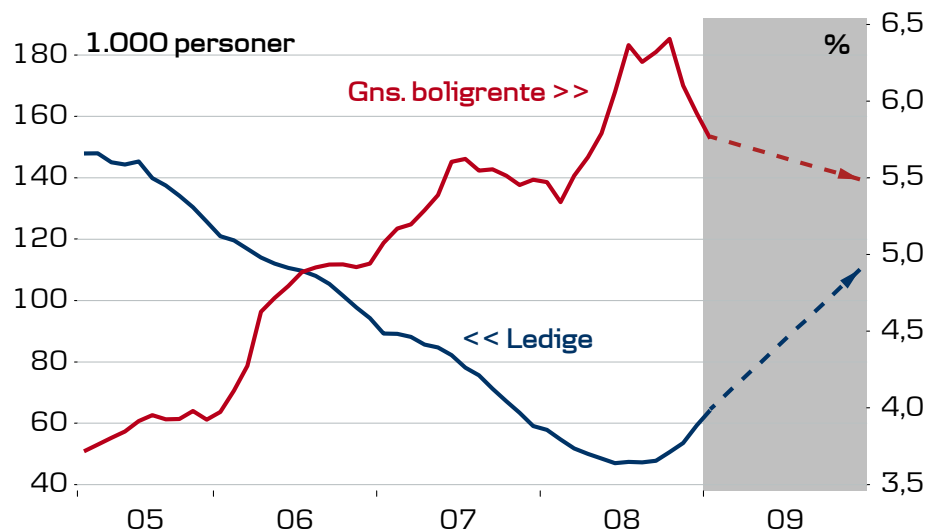
I modsat retning trækker det dog, at Forårspakke 2.0 indebærer en reduktion af rentefradragsretten for store renteudgifter. Dertil kommer, at der heller ikke er tvivl om, at nogle af finansieringselementerne i Forårspakke 2.0 ad åre kommer til at ramme boligejerne i form af eksempelvis højere varmeudgifter.

Samlet set er Forårspakke 2.0 dog godt nyt for boligmarkedet. Vi vurderer dog ikke, at effekten er stor nok til at opveje de modsatrettede faktorer, som fortsat er i spil. En mulig positiv effekt, som det dog er vanskeligt at vurdere størrelsen af, er, hvis Forårspakken 2.0 formår at sende krisestemningen på retræte. Det er endnu for tidligt at konkludere, hvorvidt det vil lykkes – og vi har derfor ikke inkluderet en ”stemningseffekt” fra Forårspakke 2.0 i vores prognose.

De negative impulser dominerer

Fremadrettet forventer vi altså fortsatte boligprisfald i alle landets regioner. Den kraftige økonomiske afmatning – hvor ledigheden forventes at stige kraftigt, jf. figur 5 – vil i kombination med en række negative vækstimpulser fra den verserende finanskrisen, lægge et stort pres på boligmarkedet fremadrettet.

Figur 5: Ledighed og rente



Kilde: EcoWin og egne beregninger.

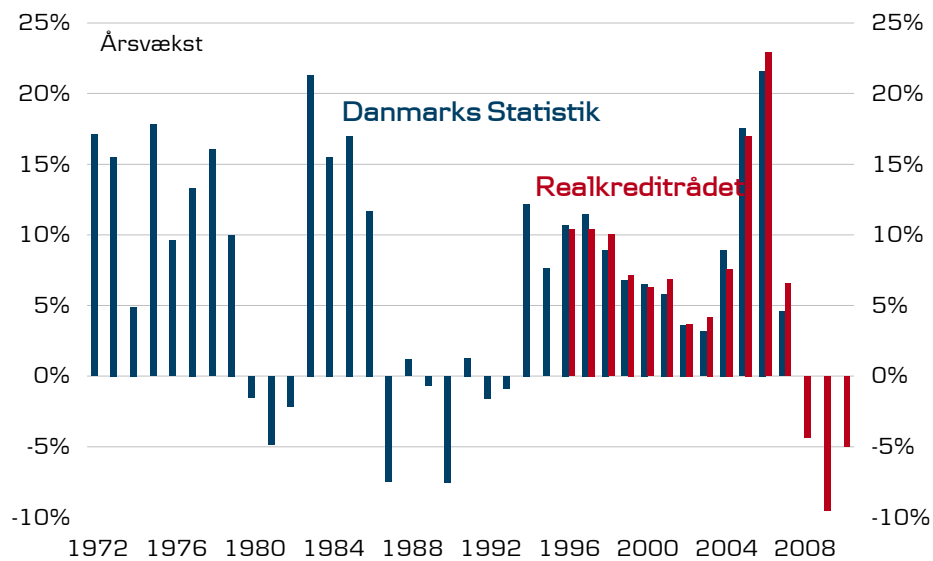
Presset gøres mindre af et støt faldende renteniveau i prognoseperioden, samt udsigten til pæne indkomststigninger i kølvandet på de allerede indførte og planlagte skattelettelser. Det er dog samlet set vores vurdering, at den kraftige økonomiske afmatning – herunder specielt den stigende jobusikkerhed og en udpræget forventning om fortsat faldende boligpriser – vil bestemme retningsspillet for boligpriserne fremadrettet.

Historisk prisfald i vente

Vores regionale boligprognose tegner altså alt i alt et historisk dystert billede af boligmarkedet i 2009 og 2010. På landsplan forventer vi et prisfald på enfamiliehuse på knap 10 % i 2009 og 5 % i 2010. Får vi ret i vores prognose, vil 2009 dermed byde på det største prisfald i mere end 50 år. Vi skal helt tilbage til kartoffelkuren i 1987, hvor huspriserne faldt 7,1 % (nominelt), for at finde lignende prisfald, jf. figur 6.

Det er dog værd at understrege, at store dele af det prisfald efter vores vurdering allerede har fundet sted. Vi har kun pristal til og med starten af 4. kvartal sidste år – og da krisen for alvor spidsede til i slutningen af året, har vi endnu til gode at se effekterne af den globale økonomiske nedsmeltning til gode i husprisstatistikken. Når vi her i slutningen af marts 2009 står og kigger frem, så er der faktisk udsigt til, at prisfaldene tager lidt af i styrke.

Figur 6: Historisk prisudvikling – enfamiliehuse, hele landet



Kilde: MONA, Realkreditrådet og egne beregninger.

Anm.: Vores prognose bygger på Realkreditrådets prisstatistik, der går tilbage til 1. kvrt. 1995.

Det største prisfald ventes i Region Hovedstaden, hvor vi forventer et prisfald på næsten 17 % i 2009 og yderligere 7 % i 2010. I Region Sjælland forventes også et ganske pænt prisfald på 10,3 % i 2009 og 5,6 % i 2010. Vi forventer mere moderate prisfald, når vi vender blikket mod Region Midtjylland, Region Syddanmark og Region Nordjylland, huspriserne vil falde i omegnen 2,5-5,5 % i 2009, jf. tabel 1.

Tabel 1: Regional boligprisprognose – enfamiliehuse

	2008	2009	2010	Forventet prisfald siden toppen
Region Hovedstaden	-11,3%	-16,9%	-7,0%	-34,3% (3. kvrt. 06)
Region Sjælland	-5,8%	-10,3%	-5,6%	-22,6% (3. kvrt. 07)
Region Syddanmark	2,0%	-4,5%	-3,5%	-10,3% (1. kvrt. 08)
Region Midtjylland	0,2%	-5,3%	-4,7%	-11,7% (4. kvrt. 07)
Region Nordjylland	2,5%	-2,6%	-1,4%	-6,2% (2. kvrt. 08)
Hele landet	-4,3%	-9,5%	-5,0%	-19,2% (2. kvrt. 07)

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

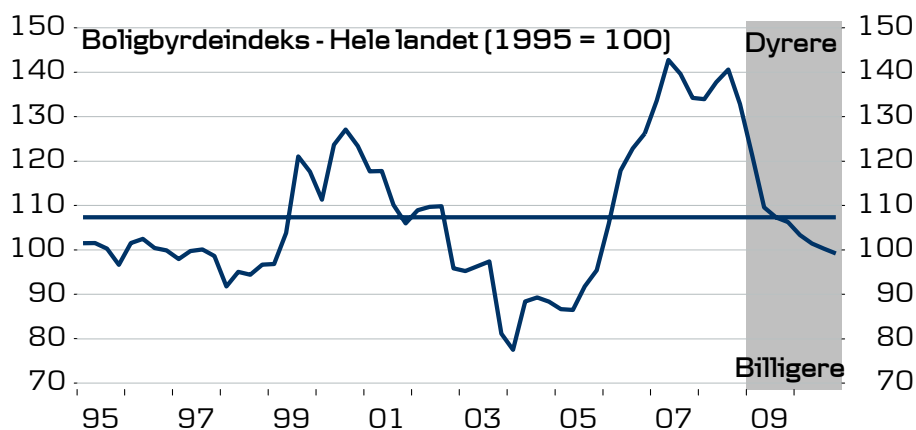
Holder prognosen stik, vil prisen på et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter på landsplan falde fra en top på 2.020.000 kr. i 2. kvartal 2007 til 1.630.000 kr. i udgangen af 2010 – et fald på 380.000 kr. I Region Hovedstaden vil prisen være faldet med hele 1.190.000 kr. siden toppen i 3. kvartal 2006 – fra 3.520.000 kr. til 2.320.000 kr., jf. tabel 2.

Tabel 2: Prognose – pris for et parcelhus på 140 kvadratmeter

	2006	2007	2008	2010
Region Hovedstaden	3.000	2.500	2.320	1.190
Region Sjælland	1.910	1.720	1.620	470
Region Syddanmark	1.500	1.430	1.380	160
Region Midtjylland	1.700	1.610	1.540	200
Region Nordjylland	1.280	1.250	1.230	80
Hele landet	1.890	1.710	1.630	380

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

Figur 6: Boligbyrde – enfamiliehuse, hele landet



Kilde: EcoWin og egne beregninger.

Anm.: Grå baggrund markerer prognoseperiode.

Lys for enden af tunnelen

Får vi ret i vores prognose, vil det forventede prisfald – i kombination med et støt faldende renteniveau – bidrage væsentligt til at skabe en bedre balance imellem lønindkomsten på den ene side og omkostningerne ved køb af bolig på den anden. Ser man på boligbyrden vil et prisfald på 9,5 % og 5,0 % i hhv. 2009 og 2010 således bringe boligbyrden ned under det gennemsnitlige niveau, der har kendetegnet perioden siden 1995, jf. figur 3. Det giver os en forhåbning om, at vi vil kunne se en begynde stabilisering i prisniveauet – og visse tilfælde en tilbagevenden til stigende huspriser – når vi når udgangen af 2010.

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.