



Ny boligprisprognose – kun beskedne prisfald i vente

Uvejret på det danske boligmarked ser ud til at være overstået. Vi forventer, at boligpriserne vil falde yderligere med 2,5 % mod udgangen af 2010. Der er tale om en opjustering i forhold til vores tidligere prognose, hvor vi havde en forventning om, at huspriserne ville falde med 5-6 % mod udgangen af 2010.

Boligpriserne er faldet med 15,5 %, siden boligpriserne toppede for godt to år siden. Hvis vores prognose holder stik, vil boligpriserne ultimo 2010 være på samme niveau som i 3. kvartal 2005, svarende til, at et gennemsnitlig parcelhus er faldet 350.000 kr. i værdi siden toppen. Forbedringen af boligmarkedet i forhold til den tidligere prognose er dog relativ skrøbelig, da den vil være følsom over for længere arbejdsløshedskeer og højere boligrenter.

I analysen er vi kommet frem til følgende

- vi har valgt at opjustere vores boligprisprognose i forhold til tidligere. Vi forventer, at boligpriserne samlet set vil falde med knap 18 % fra toppen og frem mod udgangen af 2010. Tidligere forventede vi boligprisfald på lidt over 20 %
- det seneste års rentefald har haft en større effekt på boligefterspørgslen end hidtil antaget. Vi har efter vores bedste vurdering ikke set den fulde virkning af rentefaldene endnu, og den stimulerende effekt kan sandsynligvis aflæses i de kommende par kvartalers offentliggørelser af boligpriserne
- ledigheden udgør en joker for boligprisudviklingen. Det er nemlig usikkert, i hvilket omfang boligefterspørgslen vil blive påvirket af den øgede jobusikkerhed
- på lidt længere sigt ser vi en risiko for yderligere prisfald på boligmarkedet, i takt med at renterne normaliseres. Boligrenterne befinder sig i øjeblikket på ekstraordinære lave niveauer, hvilket betyder, at det er historisk billigt at finansiere et boligkøb
- vores boligprisprognose dækker over store regionale forskelle. Region Hovedstaden skiller sig særligt ud i forhold til andre regioner, idet vi stort ikke forventer yderligere prisfald frem mod 4. kvartal 2010.

Tabel 1: Boligprisprognose for parcel- og rækkehuse

Prisfald	Siden toppen	Fra top til 4. kv. 2010	Fra top til 4. kv. 2010	Toppen
Region Hovedstaden	-30,0%	-30,5%	kr 1.065.000	3. kv. 06
Region Sjælland	-22,3%	-26,0%	kr 539.000	3. kv. 07
Region Syddanmark	-6,1%	-8,0%	kr 120.000	1. kv. 08
Region Midtjylland	-7,3%	-9,0%	kr 159.000	4. kv. 07
Region Nordjylland	-3,2%	-8,5%	kr 113.000	2. kv. 08
Hele landet	-15,5%	-17,5%	kr 350.000	2. kv. 07

Kilder: Realkreditforeningen og Realkreditrådet samt egen beregninger.

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring &
Funding

Redaktion
Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Jakob Kongsgaard
Olsson
olss@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Prisudviklingen på parcel- og rækkehuse

Set i lyset af den seneste opbremsning i husprisfaldet har vi ændret vores regionale boligprisprognose for det kommende år. Priserne på parcel- og rækkehuse faldt således noget overraskende med beskedne 0,8 % i 3. kvartal 2009 – vi havde ventet et fald i huspriserne på 2 %.

Selvom en del af opbremsningen i prisfaldet kan forklares ud fra sæson, så er der meget, der peger i retning af, at det seneste års faldende boligrenter har stabiliseret boligmarkedet i et omfang, der er større, end vi hidtil har vurderet. Set i lyset af, at vi kun forventer beskedne rentestigninger det kommende år, og vi endnu ikke har set den fulde effekt af det seneste års rentefald, har vi valgt at opjustere vores boligprisprognose. Hvor vi tidligere havde en forventning om, at huspriserne ville falde yderligere 5-6 % mod udgangen af 2010, forventer vi nu et mere moderat prisfald på 2,5 %. Størstedelen af faldet forventes at materialisere sig i 4. kvartal 2009. Vi forventer således, at boligpriserne blot vil med falde med 1 % fra 4. kvartal 2009 til 4. kvartal 2010, jf. tabel 2.

Tabel 2: Boligprisprognose for parcel- og rækkehuse

Prisfald	4. kv. '08 - 4. kv. '09	4. kv. '09 - 4. kv. '10	3K '09 - 4K '10	Niveau i 4k'10
Region Hovedstaden	-13,5%	0,0%	-1,0%	2. kv. 2005
Region Sjælland	-15,5%	-2,0%	-5,0%	2. kv. 2005
Region Syddanmark	-4,5%	-0,5%	-2,0%	1. kv. 2007
Region Midtjylland	-6,5%	-1,0%	-2,0%	2. kv. 2006
Region Nordjylland	-1,5%	-1,5%	-5,5%	1. kv. 2007
Hele landet	-9,0%	-1,0%	-2,5%	3. kv. 2005

Kilder: Realkreditforeningen og Realkreditrådet samt egen beregninger.

Udsigt til svag og skrøbelig bedring

Selv om vi forventer, at boligprisfaldet tager yderligere af i styrke fremadrettet, er det vores forventning, at der vil blive tale om en svag og skrøbelig bedring, og at eventuelle stigninger i huspriserne vil være beskedne.

Ledigheden er steget med hele 58.000 personer siden sensommeren 2008 og forventes at stige med yderligere ca. 60.000 personer til et niveau omkring 160.000 i 1. halvår af 2011. En så kraftig stigning i ledigheden påvirker selvsagt bolig efterspørgslen hos de ledighedsberørte, men afføder naturligt også øget usikkerhed og tilbageholdenhed hos den almindelige boligkøber, hvilket isoleret set trækker i retning af at dæmpe bolig efterspørgslen.

Man skal også huske på, at der er blevet opbygget en betydelig ubalance mellem et stort udbud af boliger til salg og en meget lav handelsaktivitet. Det nuværende (høje) udbud af parcel- og rækkehuse på 40.000 enheder svarer, med det nuværende (lave) niveau for handelsaktiviteten, til lige under 20 måneders handelsomsætning. Det giver en ikke ubetydelig usikkerhed om den fremtidige prisudvikling.

På lidt længere sigt ser vi videre en risiko for yderligere prisfald på boligmarkedet. Boligrenterne befinder sig i øjeblikket på et ekstraordinært lavt niveau. Det har i høj grad bidraget til at genoprette balancen mellem finansieringsomkostningerne ved køb af bolig og den gennemsnitlige lønindkomst. Hvis – og når – renterne på sigt stiger mod mere normale niveauer, er vi ikke overbevist om, at der fortsat vil være et fornuftigt forhold mellem, hvad det koster at købe en bolig, og hvor meget folk tjener. Dermed kan boligpriserne komme under fornyet pres i takt med, at vi kommer til at se en normalisering af renteniveauet. Man kan dog ikke helt afvise, at den almindelige økonomiske vækst, som der trods alt er udsigt til over de kommende år, vil kunne tage brodden af det tilpasningsbehov, der vil opstå i takt med, at renterne normaliseres – og det er derfor usikkert, hvordan boligmarkedet kommer til at reagere, når renterne nærmer sig et mere normalt niveau. At centralbankerne formentlig vil gå ret forsigtigt til værks, når de hæver renterne, øger sandsynligheden for, at priserne ikke skal falde voldsomt, når det sker.

Boligprisudviklingen i kroner og øre

Hvis man omregner boligprisfaldet siden toppen til konkrete kvadratmeterpriser, er det aktuelle prisniveau det samme for fire år siden, svarende til niveauet i 3. kvartal 2005. Med beskedne prisfald i sigte er det nogenlunde det samme niveau, vi forventer ved udgangen af prognoseperioden. Mere specifikt koster et gennemsnitlig parcelhus på 140 kvadratmeter i dag 1.680.000 kr. svarende til en kvadratmeterpris på ca. 12.000 kr. Da boligpriserne toppede i 2. kvartal 2007, kostede samme hus 1.990.000 kr. Med andre ord er prisen på et gennemsnitligt hus faldet med 310.000 kroner på lidt over to år.

Tabel 3: Boligprisprognose for parcel- og rækkehuse, kr. pr. kvadratmeter

Prisniveau	Aktuelt	4. kv. 2010	Niveau i 4k'10
Region Hovedstaden	kr 17.357	kr 17.198	2. kv. 2005
Region Sjælland	kr 11.413	kr 10.832	2. kv. 2005
Region Syddanmark	kr 10.194	kr 10.003	1. kv. 2007
Region Midtjylland	kr 11.437	kr 11.200	2. kv. 2006
Region Nordjylland	kr 9.207	kr 8.700	1. kv. 2007
Hele landet	kr 12.008	kr 11.709	3. kv. 2005

Kilder: Realkreditforeningen og Realkreditrådet samt egen beregninger.

Der er fortsat regionale forskelle

Region Hovedstaden

Hvis man betragter den regionale udvikling på boligmarkedet, så steg boligpriserne i 3. kvartal 2009 flere steder i landet. Blandt andet er boligpriserne steget med 0,3 % i Region Hovedstaden. Stigningen skyldes i høj grad en stor sæsonbestemt efterspørgsel, der har drevet priserne op. Hvis man sæsonkorrigerer tallene, er boligpriserne rent faktisk faldet med 1,3 % i 3. kvartal 2009. Det vil sige, at der reelt er tale om et beskedent fald. Vi forventer, at boligpriserne i Region Hovedstaden vil fortsætte med at falde beskedent i de kommende kvartaler, hvorefter prisudviklingen forventes stabiliseret. Region Hovedstaden er den region, hvor vi forventer det mest beskedne boligprisfald fra det nuværende niveau. Indtil videre er priserne faldet med 30 %. Vi forventer, at det samlede fald vil blive 30,5 % ved udgangen af 2010.

Tabel 4: Boligprisprognose for parcel- og rækkehuse, gennemsnitlig ændring fra år til år

Prisfald	2008	2009	2010	Siden toppen	Fra i dag til 4. kv. 2010
Region Hovedstaden	-11,3%	-18,3%	-2,0%	-30,0%	-30,5%
Region Sjælland	-5,8%	-15,0%	-6,0%	-22,5%	-26,0%
Region Syddanmark	2,0%	-4,1%	-2,0%	-6,0%	-8,0%
Region Midtjylland	0,2%	-6,0%	-1,5%	-7,5%	-9,0%
Region Nordjylland	2,5%	1,0%	-3,5%	-3,0%	-8,5%
Hele landet	-4,3%	-10,6%	-2,5%	-15,5%	-17,5%

Kilder: Realkreditforeningen og Realkreditrådet samt egen beregninger.

Region Sjælland

Den stigende sæsonbestemte efterspørgsel på boligmarkedet lagde en dæmper på boligprisfaldet i 3. kvartal 2009, svarende til et prisfald på 2,6 %. Korrigeret for sæson, så var prisfaldet på 3,2%. Vi forventer på den baggrund, at boligpriserne vil falde yderligere i 4. kvartal 2009. Overordnet set forventes boligpriserne i Region Sjælland at bevæge sig mod et mere stabilt leje ved udgangen af næste år. Vi forventer, at det samlede fald fra toppen til 4. kvartal 2010 vil blive 26 %. Til sammenligning er boligpriserne i regionen allerede faldet med 22,5 %.

Region Syddanmark

Boligpriserne i Region Syddanmark faldt beskedent med 0,5 % i 3. kvartal 2009. I 4. kvartal forventes et lidt større boligprisfald som følge af en lavere efterspørgsel i årets sidste kvartal. Boligpriserne i Region Syddanmark er faldet med 6 % siden toppen. Vi forventer, at boligpriserne skal falde med yderligere 2 %-point frem mod ultimo 2010.

Region Midtjylland

Siden 4. kvartal 2007 er boligpriserne i Region Midtjylland faldet med 7,5 %. Det beskedne prisfald fra 3. kvartal 2009 på 0,6 % forventes forøget en smule til et fald på 1 % i 4. kvartal 2009. Samlet set forventer vi, at boligpriserne i Region Midtjylland vil falde med 9 % fra toppen frem mod udgangen af 2010

Region Nordjylland

Region Nordjylland tager suverænt rekorden, som det område i Danmark, hvor boligpriserne er faldet mindst under den nuværende afkølingsperiode på boligmarkedet. Siden toppen i 2. kvartal 2008 er boligpriserne kun faldet med 3 %. Det skyldes delvist, at boligpriserne ikke kom så højt op under den tidligere fremgangsperiode på boligmarkedet. Kigger man på de kommende år, forventer vi imidlertid, at boligpriserne vil falde markant. Den samlede fald fra toppen til udgangen af vores prognoseperiode forventes at blive 8,5 %. De betydelige stigning kan blandt andet tilskrives, at Region Nordjylland bliver hårdt ramt af stigende ledighed

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.