



Prognose: Boligmarkedet er vendt – for en tid

De seneste tal for udviklingen i de danske boligpriser har cementeret, at bunden i boligpriserne er nået i denne omgang. Det er sket lidt tidligere, end vi havde forventet, hvilket hovedsageligt skyldes de meget lave renter på FlexLån®. Vi har derfor opdateret vores boligprisprognose. I det følgende kan du læse om vores forventninger til boligmarkedet i 2010 og 2011, og om hvilke faktorer, vi mener, vil spille en væsentlig rolle for udviklingen i kvadratmeterpriserne de kommende år.

- Siden udgangen af 2. kvartal 2009 har vi både haft stigende huspriser og voksende handelsaktivitet. Det er i høj grad de rekordlave renter, der har været med til at sætte gang i boligmarkedet igen.
- Boligbyrden, der måler finansieringsomkostningerne ved køb af bolig i forhold til den disponible indkomst, er på det laveste niveau i mange år. Det er de faldende kvadratmeterpriser i kombination med meget lave renter, der har gjort det lettere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet.
- Ledigheden er fortsat den største joker, og hvis ledigheden – trods de seneste to måneders positive udvikling – igen begynder at stige, kan det lægge en betydelig dæmper på udviklingen i huspriserne.
- Vi forventer, at boligpriserne vil stige for landet som helhed gennem både 2010 og 2011. Stigning forventes at være henholdsvis 3,0 % i 2010 og 1,3 % i 2011. Region Syddanmark har dog udsigt til endnu et lille prisfald i 2010, inden priserne begynder at stige i 2011.
- Det er særligt Region Hovedstaden og Region Sjælland, der har taget de største prisfald de seneste år. Andelen af afdragsfrie lån er samtidig mest udbredt i disse regioner. Vi forventer på den baggrund, at priserne vil komme til at stige mest i de to regioner i 2010 og 2011.

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Sonia Wahid
soah@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen

Tabel 1: Boligprisprognose - stigende priser på parcel- og rækkehuse i alle landets regioner

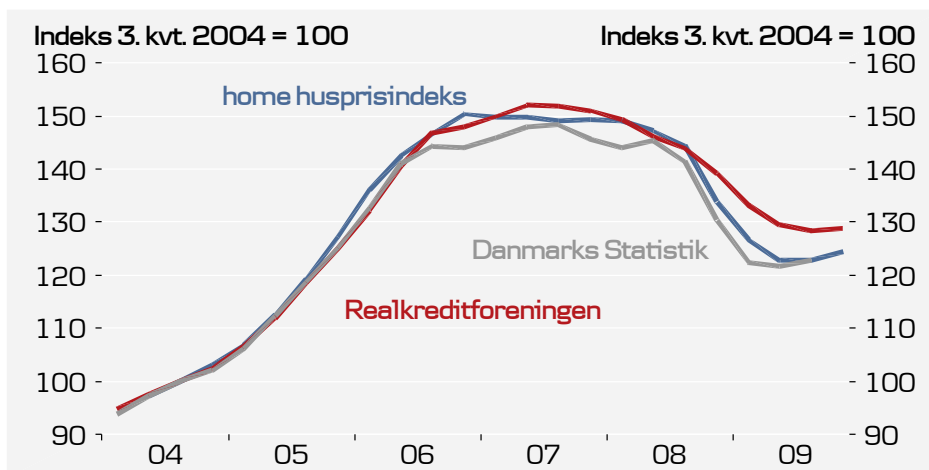
Region	2008	2009	2010	2011	Fald fra top til bund	Forv. stigning fra bunden	Bund, kvartal
Hovedstaden	-11,3%	-17,5%	8,1%	2,0%	-30,2%	13,7%	2. kv. 2009
Sjælland	-5,8%	-14,3%	1,9%	1,7%	-22,3%	6,3%	3. kv. 2009
Syddanmark	2,0%	-4,0%	-0,2%	0,8%	-6,8%	1,8%	4. kv. 2009
Midtjylland	0,2%	-6,1%	0,7%	0,6%	-8,8%	2,6%	4. kv. 2009
Nordjylland	2,5%	1,5%	1,1%	0,9%	-4,7%	4,4%	4. kv. 2009
Hele landet	-4,3%	-10,2%	3,0%	1,3%	-15,5%	5,7%	3. kv. 2009

Kilde: Realkreditforeningen og Realkredit Danmark

Boligmarkedet er i bedring

Boligmarkedet er vendt, og såvel huspriser som handelsaktivitet er nu stigende. De seneste tal fra Danmarks Statistik viser, at huspriserne steg med 1 % fra 2. til 3. kvartal 2009. Vendingen kommer efter et historisk fald i huspriserne på godt 22 % i perioden 3. kvartal 2007 til 2. kvartal 2009. Prisstatisikken fra home indikerer endvidere, at stigningen er fortsat i 4. kvartal 2009, og ind i de første måneder af 2010. Erfaringsmæssigt er der en god sammenhæng mellem homes husprisstatistik, data fra Realkreditforeningen og Danmarks Statistiks tal for huspriserne, jf. figur 1. Det er således også vores opfattelse, at vendingen på boligmarkedet indtraf i sommeren 2009 og er fortsat videre ind i 2010.

Figur 1: Huspriserne er vendt

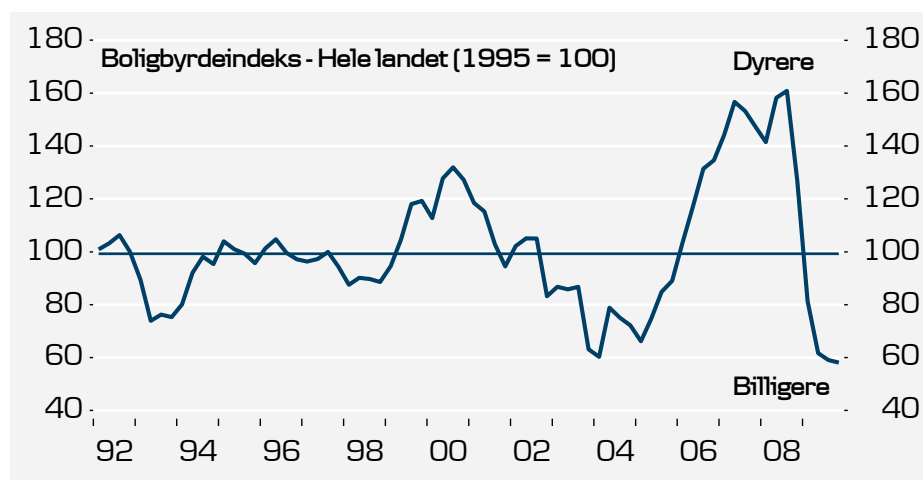


Kilde: Realkreditforeningen, Danmarks Statistik og home

Lave renter har presset boligbyrden ned – og givet huspriserne et skub opad

Den nuværende bedring på boligmarkedet kan i høj grad tilskrives det meget kraftige rentefald, vi har set igennem 2009. Dertil kommer, at renterne fortsat befinder sig på ekstraordinært lave niveauer. Det har i høj grad bidraget til, at boligbyrden – der måler finansieringsomkostningerne ved køb af bolig i forhold til den disponible indkomst – i øjeblikket befinder sig på det laveste niveau i perioden siden 1992, jf. figur 2. I takt med, at renterne normaliseres over de kommende år, er der således stor risiko for, at boligpriserne vil komme under fornyet pres.

Figur 2: Boligbyrden faldet til historisk lavt niveau



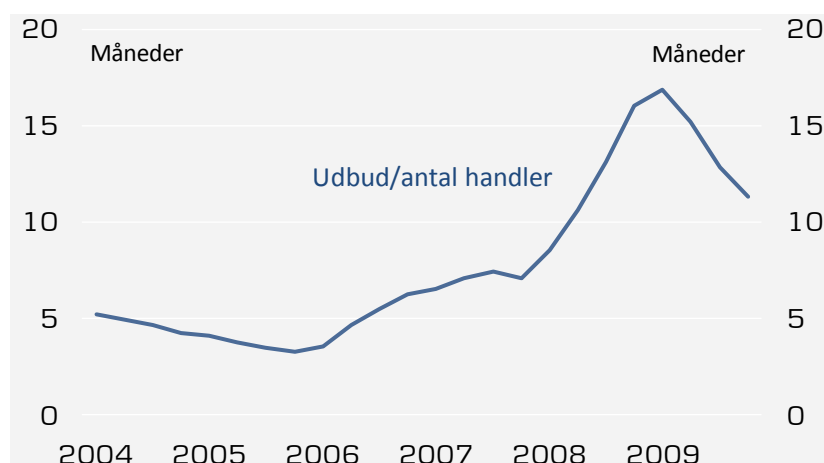
Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Det er imidlertid vores forventning, at vi fortsat kommer til at se stigende huspriser i prognoseperioden, dvs. frem mod udgangen af 2011. Det skal ses i lyset af, at vi kun forventer beskedne rentestigninger over de kommende to år, og at vi endnu har til gode at se den fulde effekt af det seneste års kraftigt faldende renter. Dertil kommer, at indkomstvæksten tegner til at blive fornuftig – ikke mindst som følge af de allerede gennemførte skattelettelser. Endelig er der formodentlig et opsøgt boligbehov i den forstand at en del potentielle boligkøbere har ventet på, at bunden for boligpriserne blev fundet, før de for alvor gik på jagt efter drømmeboligen.

Der vil dog efter alt at dømme blive tale om en forholdsvis svag stigning i huspriserne. Dansk økonomi befinder sig i en svag og skrøbelig vending, og vi forventer, at ledigheden vil stige fremadrettet. Det er imidlertid værd at holde fast i, at krisen på arbejdsmarkedet forventes at blive mere overskuelig. Således faldt ledigheden svagt i både december og januar. Tal for antallet af fyringsvarsler indikerer videre, at også februar vil byde på et stort set uændret antal ledige. Vi har således også valgt at nedjustere vores ledighedsskøn, og vi forventer nu, at ledigheden vil toppe tidligere og på et lavere niveau. Det ændrer dog ikke ved, at ledigheden også fremadrettet vil lægge en dæmper på boligefterspørgslen – den negative stimulans herfra vil blot være mindre og aftage i et hurtigere tempo end tidligere ventet.

Endelig er det vigtigt at huske på, at der fortsat er et betydeligt antal boliger til salg – også set i forhold til det stigende, men dog fortsat relativt lave handelsniveau. Det nuværende udbud på rundt regnet 37.000 parcel- og rækkehuse til salg svarer således med det nuværende handelsniveau til knap 11 måneders handelsaktivitet. Det trækker alt andet lige i retning af at dæmpe prisvæksten fremadrettet, jf. figur 3.

Figur 3: Stigende handelsaktivitet tærer på udbudspuklen



Kilde: Danmarks Statistik, home, Realkreditforeningen og Realkredit Danmark

Forventning om stigende huspriser over hele landet

Det er vores overordnede skøn, at huspriserne vil stige med 3,0 % i 2010 og 1,3 % 2011. Prisvæksten forventes at aftage i slutningen af 2011 i takt med, at renteniveauet normaliseres.

Vi venter stigende huspriser i alle landets regioner, men der er væsentlige regionale forskelle. Vi venter således en forholdsvis pæn prisvækst i Region Hovedstaden og Region Sjælland, mens prisvæksten forventes at blive mere moderat i landets øvrige regioner. Det skal bl.a. ses i lyset af, stigningen i ledigheden har været mindre kraftig i Østdanmark end i resten af landet. Samtidig er udbredelsen af variabelt forrentede lån er større i Østdanmark end i resten af landet.

Dertil kommer, at ejerlejlighedspriserne i København ifølge homes ejerlejlighedsprisindeks steg med hele 20 % siden juni 2009. Erfaringerne viser, at ejerlejlighedspriserne i København har en afsmittende effekt på huspriserne i omegnskommunerne, hvorfor der er udsigt til en betydelig positiv priseffekt herfra. Tal fra home viser således også, at vendingen i boligpriserne i sidste halvår af 2009 og de første måneder af 2010 har været særligt udtalt i Østdanmark.

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.