

26. januar 2015



Bedringen breder sig så småt ud på boligmarkedet – men polariseringen består

- Det diskuteres til tider, om bedringen på boligmarkedet blot dækker over fremgang i landets største by-områder, eller om bedringen breder sig på tværs af landet. Ser man på antallet af kommuner, der melder om enten kvartalsvise eller årlige prisstigninger på huse, så tegnes der et billede af, at flere kommuner oplever stigende huspriser.
- Små 45 % af landets kommuner oplever imidlertid stadig prisfald, og dermed befinder vi os fortsat i den høje ende i en historisk kontekst. På den baggrund er konklusionen, at bedringen på boligmarkedet breder sig ud – men at mange områder af landet stadig oplever faldende boligpriser. Der er altså endnu ikke tale om et bredt baseret opsving.
- Dykker vi ned i data, og ser nærmere på landets fem regioner i form af kommuner med prisstigninger, fremkommer samme konklusion om en generel bedring. Vi ser dog også, at Region Hovedstaden fremstår i væsentligt bedre boligform end andre regioner.
- Én ting er, at bedringen på boligmarkedet så småt breder sig ud til flere kommuner af landet, men de tal siger ikke nødvendigvis noget om, hvorvidt der stadig er kommuner, hvor boligprisnedturen fortsætter med uformindsket styrke.
- Vi har derfor set nærmere på yderpunkterne på boligmarkedet ved at opsplitte landet i de 15 dyreste kommuner at købe hus i og de 15 billigste kommuner. Ikke overraskende fremkommer en markant forskel. I de dyreste områder er der tale om en mærkbar stigning i boligpriserne over de seneste par år, høj handelsaktivitet og korte salgstider. I de billigste områder falder priserne fortsat, aktiviteten er i omegnen af 25 % lavere end ”normalt”, boligudbuddet er højt og der er lange salgstider.
- Der gemmer sig dog også lidt opmuntring i tallene. Trods det fortsat sløje boligklima i landets billigste kommuner, er nedturen løjet af i styrke over de seneste par år. Huspriserne falder i mindre tempo end tidligere, der er lidt højere aktivitet, og boligudbuddet er faldet en smule siden toppen. På den baggrund synes de bedre takter i dansk økonomi og de lave renter også at give et mindre positivt bidrag til boligmarkedet i disse områder. Effekten har dog som set endnu ikke været stærk nok til endeligt at bryde den nedadgående prístrend.
- Polariseringen på boligmarkedet består dermed fortsat – og er i øvrigt ikke noget nyt fænomen. Polariseringen på boligmarkedet sker ikke blot mellem landets dyreste og billigste områder – men også på tværs af landets kommuner. Opdelers man således landets kommuner i omtrent ti lige store bidder (ti deciler) fordelt efter boligprisniveauerne, så viser det sig, at prisforskellen er blevet øget fra decil til decil over de seneste godt 20 år.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

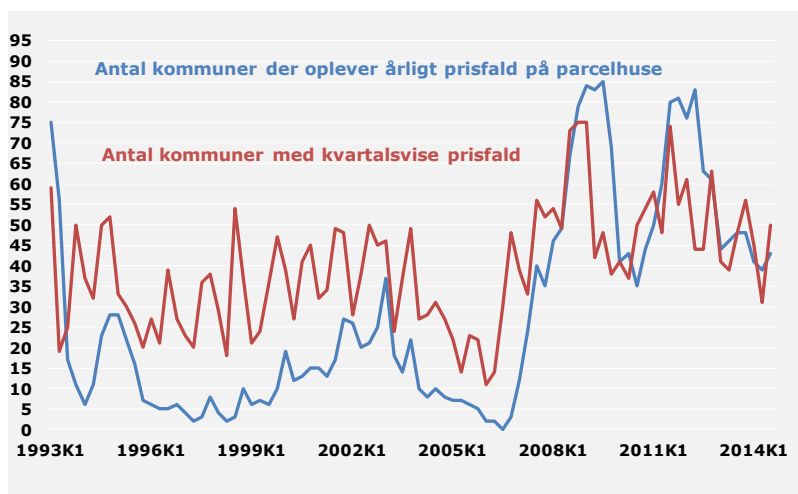
Bedring på boligmarkedet generelt...

Selv om dansk økonomi fortsat ikke er kommet rigtigt i gang vækstmæssigt, så går det bedre på arbejdsmarkedet, og det har sammen med historisk lave renter sikret en generel bedring på boligmarkedet. Huspriserne har været stabile til svagt stigende siden foråret 2012, og handelsaktiviteten har været i fremgang over de seneste par år fra et lavt udgangspunkt.

Det diskuteres til tider, om bedringen på boligmarkedet blot dækker over fremgang i landets største by-områder, eller om bedringen så småt breder sig ud på landsplan. Ser man på antallet af kommuner, der melder om enten kvartalsvise eller årlige prisfald på parcelhuse, tegnes der et billede af, at færre og færre kommuner oplever faldende huspriser i øjeblikket. Små 45 % af landets kommuner oplevede prisfald i 3. kvartal 2014 – denne andel har overordnet set været faldende siden starten af 2012, hvor mere end 80 % af landets kommuner oplevede faldende huspriser.

Ser vi på selve niveauet for antallet af kommuner med årlige prisfald, befinder vi os dog fortsat i den høje ende i en historisk kontekst, og et godt stykke over niveauerne under opsvinget på boligmarkedet gennem halvfemserne og i nullerne. På denne baggrund er konklusionen altså umiddelbart, at bedringen på boligmarkedet breder sig ud – men at mange områder af landet stadig oplever faldende boligpriser. Der er altså på ingen måde tale om et bredt baseret opsving på boligmarkedet.

Figur 1: Færre kommuner melder om prisfald på parcelhuse – men stadig mange med prisfald

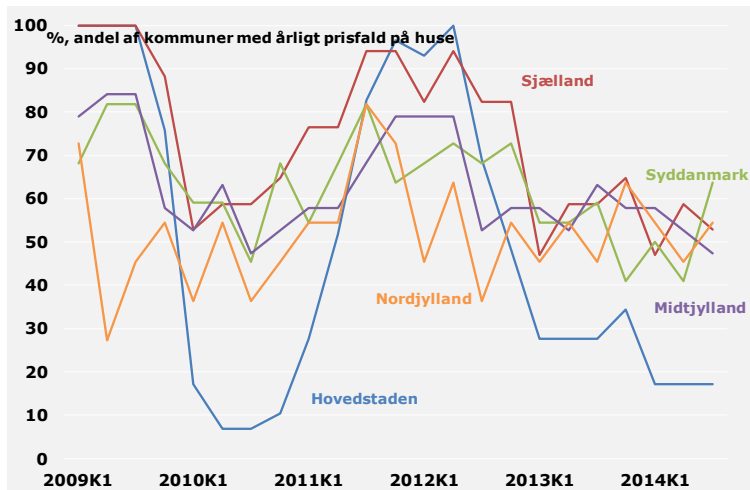


Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Dykker vi ned i data, og ser nærmere på landets fem regioner, fremkommer samme konklusion om en generel bedring i form af færre kommuner med prisfald på huse i samtlige regioner i forhold til starten af 2012. Vi ser dog også, at Region Hovedstaden fremstår i væsentligt bedre boligform end de andre regioner. I Region Hovedstaden er det blot cirka 17 % af kommunerne, der har registreret prisfald på huse over det seneste år, mens der i landets fire andre regioner er mellem omtrent 45-65 % af kommunerne, der har oplevet prisfald.

Som altid skal regionale boligpristal tolkes med en vis forsigtighed grundet kvaliteten af data, og man skal derfor mere hæfte sig ved den overordnede tendens frem for det præcise antal af kommuner med prisfald.

Figur 2: Færre kommuner melder om prisfald på parcelhuse – også på regional basis



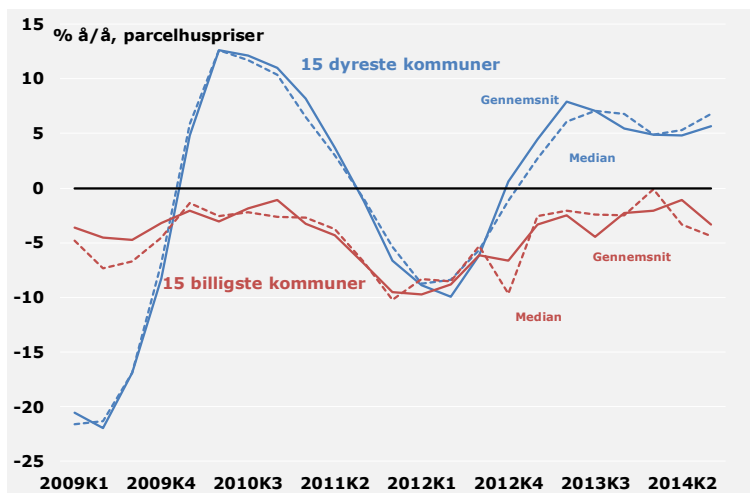
Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

...men når bedringen helt ud til de billigste boligområder af landet?

Én ting er, at bedringen på boligmarkedet så småt breder sig ud til flere kommuner af landet, men de tal siger ikke nødvendigvis noget om, hvorvidt der stadig er kommuner, hvor boligprisnedturen fortsætter med uformindsket styrke. Vi har derfor set nærmere på yderpunkterne på boligmarkedet ved at opsplitte landet i de 15 dyreste kommuner at købe hus i og de 15 billigste kommuner. Selve prisniveauet afspejler i sagens natur, hvor eftertragtet et område er i forhold til boligkøb.

Nedenstående figur 3 viser prisudviklingen for landets 15 dyreste og billigste kommuner, og i noten under figuren er vist, hvilke kommuner, der indgår i beregningen.

Figur 3: Pæne prisstigninger i landets dyreste kommuner – stadig prisfald i de billigste kommuner



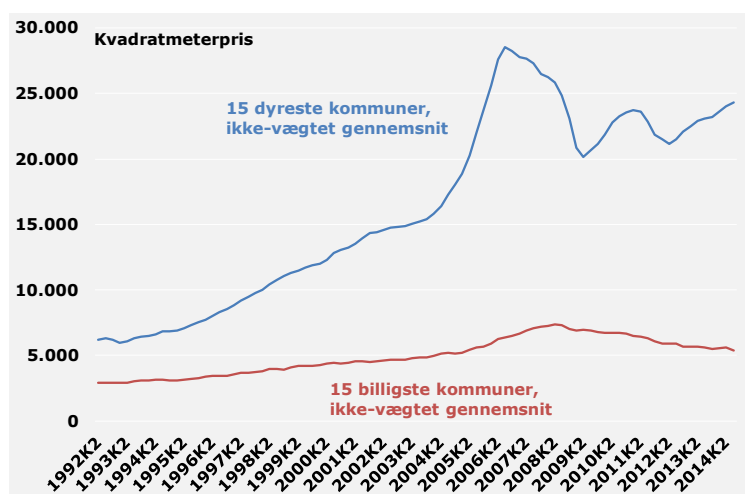
Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Note: De 15 billigste kommuner er: Haderslev, Vordingborg, Thisted, Vesthimmerlands, Struer, Norddjurs, Ringkøbing-Skjern, Tønder, Skive, Bornholm, Langeland, Guldborgsund, Lemvig, Morsø og Lolland. De dyreste 15 kommuner er: Frederiksberg, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, København, Rudersdal, Hørsholm, Furesø, Dragør, Gladsaxe, Tårnby, Rødovre, Hvidovre, Ballerup, Allerød og Herlev. Ærø, Fanø, Samsø og Læsø indgår ikke i datamateriale grundet for få handler. Der er taget et simpelt gennemsnit over prisudviklingen i de enkelte kommuner på baggrund af to kvartalers glidende gennemsnit.

Ikke overraskende kan vi konstatere, at huspriserne er pænt stigende i landets 15 dyreste kommuner, som alle befinder sig i hovedstadsområdet. Her er priserne i gennemsnit steget med små 6 % over det seneste år, og set siden starten af 2013 har prisvæksten holdt sig i omegnen af 5 % eller mere på årsbasis. Det er beregnet ud fra et simpelt gennemsnit over de 15 kommuner og ikke sammenvægtet på baggrund af antallet af boliger i de respektive kommuner. Dermed får vi et lidt bedre indblik i spredningen på tværs af kommuner, da enkelte store kommuner ikke vægter en relativ stor andel i beregningen.

Huspriserne er fortsat faldende i landets 15 billigste kommuner. Med de seneste tal er der tale om et prisfald over det seneste år på cirka 3,5 % til 4,5 % alt afhængig af, om vi kigger på den gennemsnitlige prisudvikling eller median-værdien – altså den typiske prisudvikling. Tilbage i 2011/2012 faldt huspriserne med op til 10 % på årsbasis, og der er hermed tale om at prisfaldende er taget noget af i styrke. På den baggrund synes de lidt bedre takter i dansk økonomi og de lave renter også at give et mindre positivt bidrag til boligmarkedet i disse områder. Effekten har dog som set ikke endnu været stærk nok til at bryde den nedadgående pristrend på boligmarkedet, og dermed er prisforskellen mellem landets dyreste og billigste kommuner fortsat hastig stigende, jf. nedenstående figur 4.

Figur 4: Den nedadgående pristrend ikke endelig brudt i landets billigste kommuner



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Samme overordnede billede som med prisudviklingen genfindes også i andre vigtige indikatorer for boligmarkedet, jf. nedenstående figur 5.

Handelsaktiviteten er aktuelt 15-20 % højere end gennemsnittet set i forhold til perioden over de seneste ti år i de 15 dyreste kommuner, mens aktiviteten er lidt mere end 25 % under "normalt" i de 15 billigste kommuner. Her ses dog også en tendens til svag bedring i den samlede aktivitet over det seneste års tid.

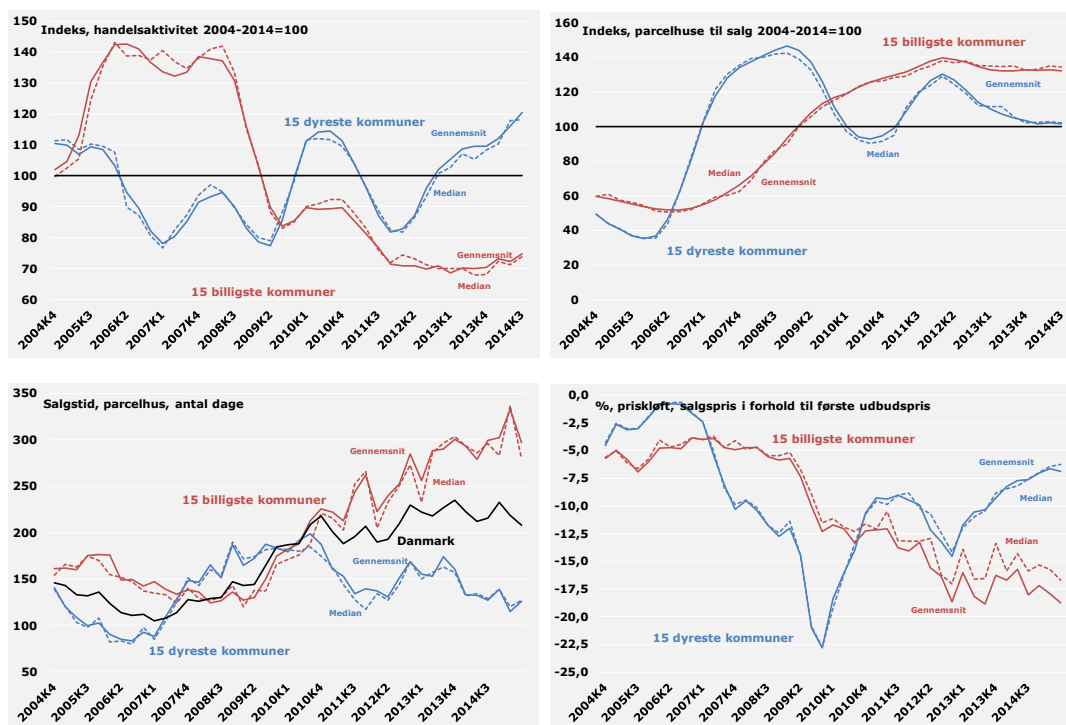
Ser vi på det samlede udbud af parcelhuse til salg, er det nu tæt på "normalt" i landets dyreste kommuner, mens udbuddet er relativt højt i de billigste områder. Boligudbuddet er dog ikke længere stigende her – og det er faldet en anelse tilbage siden starten af 2012. Et mindre

boligudbud er alt andet lige med til at reducere det nedadgående prispres på boligmarkedet i disse områder.

Der er ikke overraskende store forskelle i salgstiderne for parcelhuse. Her er vi gennemsnitligt set i omegnen af 300 dage i landets billigste kommuner, mens salgstiden i de 15 dyreste kommuner i gennemsnit er omkring små 130 dage. På landsplan er den gennemsnitlige salgstid på 208 dage.

Salgstiderne er i sagens natur påvirket af forskelle i den generelle efterspørgsel efter boliger, men det kan heller ikke afvises, at for høje udbudspriser også er med til at løfte salgstiderne i landets billigste kommuner. Priskløften mellem køber og sælger er fortsat i omegnen af rekordhøje niveauer, og i gennemsnit ender salgsprisen små 19 % under første udbudspris. Til sammenligning er priskløften reduceret betydeligt over de senere år i de dyreste områder, og den er nu på 6,9 %. En reel hæmsko for lavere udbudspriser i landets billigste kommuner kan imidlertid være, at prisfaldet siden toppen er noget større end i landets dyreste kommuner. Det kan betyde, at flere finder det vanskeligt at nedsætte udbudsprisen, da de i så fald risikerer at komme fra boligen med en betydelig gældspukkel.

Figur 5: Svag bedring i handelsaktiviteten og boligudbuddet i landets billigste kommuner.



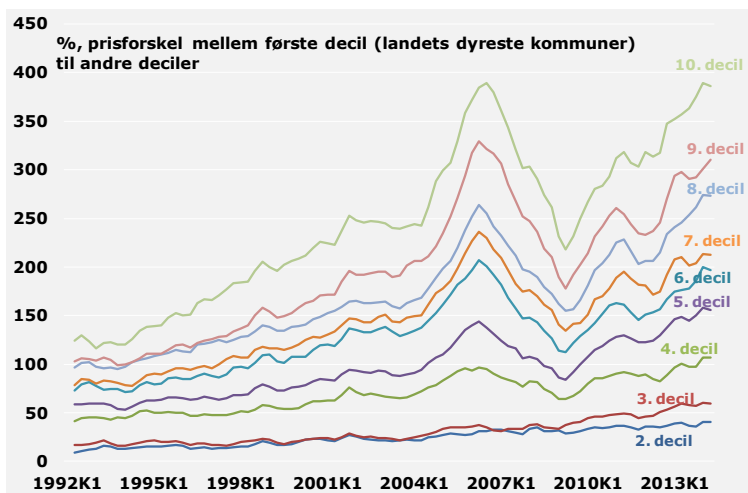
Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Polarisering sker ikke kun mellem landets dyreste og billigste områder men også på tværs

Der er særligt tre faktorer, der driver polariseringen på boligmarkedet i øjeblikket. Vigtigst er den demografiske faktor, hvor flere og flere potentielle boligkøbere søger mod landets største by-områder – herunder især københavnsområdet. For det andet er der en tendens til, at de store by-områder typisk er dem, der reagerer først i boligcyklen – altså her hvor boligpriserne vender først i den ene eller anden retning. Endeligt er der næppe tvivl om, at de historisk lave renter understøtter polariseringstendenserne, da de alt andet lige gør det nemmere at opretholde store regionale prisforskelle på boligmarkedet. Det siger næsten sig selv, at boligkøbere, der skal optage en stor gæld i kroner og øre får relativt mere gavn af de lave renter.

Polariseringstendenserne på boligmarkedet er dog ikke noget nyt fænomen. Det har været en tendens, der har stået på over de seneste 20 års tid med varierende styrke. Rent faktisk viser det sig, at polariseringen på boligmarkedet ikke blot er sket mellem landets dyreste og billigste områder – men også på tværs af landets kommuner. Opdeler man således landets kommuner i omtrent ti lige store bidder (ti deciler) fordelt efter boligpriseniveauerne, så viser det sig, at prisforskellen er blevet øget fra decil til decil over de seneste godt 20 år, jf. figur 6. Ser vi på prisforskellen mellem første decil – de dyreste kommuner – sammenlignet med 10. decil – de billigste kommuner, så er forskellen i dag omtrent 386 % mod 124 % tilbage i starten af 1992. Ser vi alternativt på forskellen mellem 1. decil og 5. decil, er den på cirka 155 % i dag mod små 60 % i 1992.

Figur 6: Polarisering ikke bare mellem dyreste og billigste områder – men også på tværs



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Note: Ærø, Fanø, Samsø, Læsø er ikke inkluderet i datasæt grundet få handler. Med 94 kommuner har der ikke kunnet laves en præcis decil-inddeling. Hver decil indeholder data for 9 kommuner – undtagen 10. decil, som indeholder data for de 13 billigste kommuner. Der er taget et glidende gennemsnit over to kvartaler for at udjævne tilfældige statistiske udsving.

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.