

Prognose (DK): Stigende huspriser – lejligheder i modvind

29. januar 2024

Markedsføringsmateriale

Seniorøkonom Svend Greniman Andersen
 Boligøkonom Mira Lie Nielsen

- Markedet for huse fortsætter fremgangen i både 2024 og 2025
- Vi holder fast i prisfald på ejerlejlighedsmarkedet til trods for økonomisk medvind fra flere fronter
- Sommerhusmarkedet holder det høje prisniveau, og der er ikke udsigt til slagtilbud

Boligmarkedet genvandt styrke og afsluttede 2023 pænt

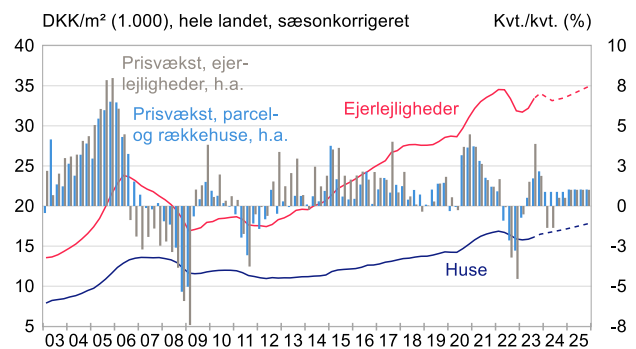
Oven på en trist afslutning på 2022, så genvandt boligmarkedet gradvist noget af det tabte hen over 2023. Allerede to måneder inde i året blev prisfald afløst af prisstigninger på både huse og ejerlejligheder. Ifølge Finans Danmark og Boligsiden lå huspriserne i 4. kvartal 2,3% lavere, end da de toppede i 2022, mens det tilsvarende tal for ejerlejligheder på landsplan er 1,3%. I København er priserne på ejerlejligheder steget markant hen over 2023 og lå i 4. kvartal 2% lavere, end da de toppede i forsommeren 2022. 2023 var handelsmæssigt et middelmådigt år på boligmarkedet. Den første del af året var noget stille, men fra foråret begyndte danskerne så småt at vende tilbage til boligmarkedet. Ifølge Boligsiden blev der i 2023 solgt 46.876 huse, hvilket er højere end i 2022, men ellers på et niveau, som vi senest så tilbage i 2017. På ejerlejlighedsmarkedet blev der på landsplan handlet 15.715 ejerlejligheder, hvilket ikke er prangende historisk set. For selvom antallet af solgte ejerlejligheder i København tog fart i 2. halvår 2023, så skete der ikke så meget med salget af ejerlejligheder i resten af landet.

Huspriserne fortsætter op, mens lejligheder rammes af skat

I vores optik vil det fortsat se overvejende lyst ud for det danske boligmarked i de kommende år, men der vil dog være markante forskelle i udviklingen. Vi forventer, at huspriserne på landsplan ufortrødent vil fortsætte med at stige, mens ejerlejlighedspriserne står til prisfald i 2024. Især tre faktorer understøtter prisfremgang for både huse og ejerlejligheder: høj beskæftigelse, reallønsfremgang og rentefald. Men 2024 byder jo også på nye boligskatteregler, som vil ramme markedet for huse og ejerlejligheder med modsat fortegn. Hvor huspriserne får yderligere medvind af overgangen til nye boligskatteregler, som generelt sænker skatten på huse, så stiger boligskatterne på ejerlejligheder.

På den baggrund forventer vi, at huspriserne på landsplan vil stige 3,6% og 4,2% hen over hhv. 2024 og 2025. For ejerlejlighederne er der på landsplan udsigt til prisfald i første halvdel af 2024, hvorefter priserne så småt begynder at stige. Mere konkret forventer vi prisfald på landsplan på hhv. 2,7% i 1. halvår og 1,7% totalt set over året.

Husprisstigninger i vente – lejligheder falder kortvarigt



Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Forventede boligprisændringer i prognosen

	Top til 4. kv. 2023	Gennem 1. halvår 2024	Gennem hele 2024
Parcel- og rækkehuse, hele landet	-2,3%	1,8%	3,6%
Ejerlejligheder, hele landet	-1,3%	-2,7%	-1,7%
Ejerlejligheder, København by	-2,4%	-4,9%	-4,0%

Note: Boligpriserne toppede i 1. halvår 2022.

Ejerlejlighedsmarkedet i København rammes mest

I København var der i 2023 kraftig vækst i både bolighandler og priser. Udsigten til højere boligskat fra 2024 fik tilsyneladende flere til at slå til og købe inden årsskiftet 2023/2024. Ifølge Boligsiden nåede lejlighedspriserne at stige 10% fra februar til december 2023. I de øvrige større byer og det resterende af ejerlejlighedsmarkedet sås ikke samme fremgang i hverken aktivitet eller priser. Vi mener, at ejerlejlighedsmarkedet i København vil undergå en pristilpasning til de højere boligskatter – især i 1. halvår 2024. Vi mener samtidig, at tilpasningen vil gå forholdsvis hurtigt, og at prisudviklingen allerede fra midten af 2024 igen vil have positivt fortegn, omend beskedent. Vi mener, at prisen på ejerlejligheder i København by vil falde 4,9% i 1. halvår 2024 og 4,0% samlet set hen over året.

Det er vigtigt at pointere, at de 4% er for gennemsnittet af lejligheder. Der vil være lejligheder, som skal falde mere, hvis en handel skal realiseres.

Boligrenterne er faldet, men boligbyrden steg i 4. kvartal

De lange realkreditrenter lå omtrent uændrede fra efteråret 2022 og frem til 4. kvartal 2023. Men mod årsskiftet faldt de lange renter markant, og den ledende kuponrente på 5% blev udskiftet med 4%. De korte boligrenter er steget hen over 2023, hvilket har øget de samlede finansieringsomkostninger for boligkøberne. Selvom indkomsterne stiger, så har renteutviklingen samlet set betydet højere boligbyrde i 2023. Vi forventer dog at have set toppunktet for de korte og de lange realkreditrenter. De lange renter vurderes at være nogenlunde uændrede i 2024, men forventes dog at dale lidt yderligere i 2025. Omvendt ventes rentefald i de korte renter at finde sted fra 2. kvartal 2024 og fortsætte prognoseperioden ud.

Vi forventer, at boligbyrden vil falde over de kommende år, og for huse på landsplan vil vi i prognoseperioden komme ned på niveauet for det historiske gennemsnit, mens boligbyrden for ejerlejligheder fortsat vil ligge over det historiske gennemsnit. Det er rentefald, indkomststigninger og boligskat, som gradvist vil skubbe boligbyrden ned i år og det næste. For ejerlejligheder vil forventede prisfald i 2024 også trække ned i boligbyrden, mens prisstigninger vil trække i modsat retning for huse.

Større usikkerhed end normalt

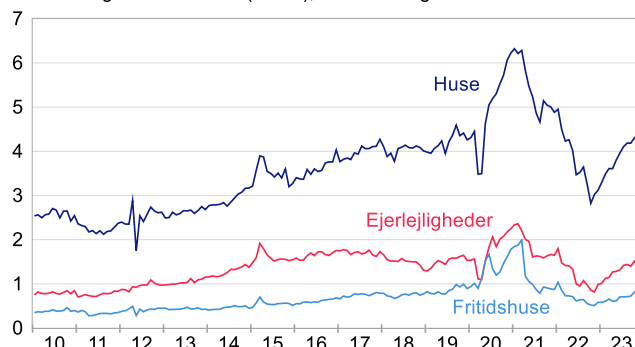
Ejerlejlighedsmarkedet står som nævnt over for en pristilpasning til højere boligskatter. En tilpasning, som vil ske i løbet af 2024. Et sådant paradigmeskifte i boligbeskatningen gør det sværere end normalt at forudsige udviklingen på boligmarkedet – især for ejerlejlighedsmarkedet og på kort sigt, da der nu er andre faktorer end de gængse, der spiller ind. Vil potentielle købere i stor stil holde sig tilbage i forventning om prisfald? I så fald kan prisfaldene blive kraftigere, end vi forventer. Eller vil det næsten kun være lejligheder med relativt lave skatterabatter, der handles i 2024, og vil vi derfor kun se meget begrænsede eller ingen prisfald? Vil de sælgere, der hen over efteråret 2023 satte til salg i håb om hurtigt salg til høj pris, droppe salgstanterne, så udbuddet igen bliver meget lavt, eller fortsætter udbuddet op som følge af få handler? Dette er blot noget af den adfærd, der på kort sigt kommer til at bestemme udviklingen på ejerlejlighedsmarkedet. Sikkert er det dog, at ejerlejlighedsmarkedet i København gang på gang har udvist kraftigere reaktion end på landsplan, og vi kommer sandsynligvis til at justere vores prognose, når vi om nogle måneder har mere information om, hvordan tilpasningen på ejerlejlighedsmarkedet efter årsskiftet er forløbet.

Sommerhusmarkedet holder skansen

Vi forventer, at sommerhuspriserne på landsplan stiger ca. 0,5% hen over 2024 og 1% i 2025. Det er ikke prangende og slet ikke i lyset af de senere års kraftige prisvækst. Til gengæld er priserne nærmest ikke faldet i kølvandet på rentestigningerne. Udbuddet af sommerhuse til salg er fortsat lavt historisk set, og med rentefald, høj beskæftigelse og gradvis genopretning af købekraften fremadrettet forventer vi fortsat lavt udbud,

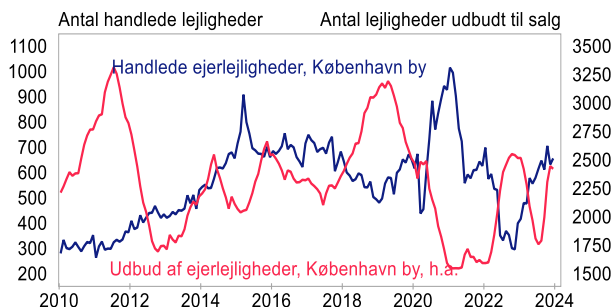
Antallet af bolighandler på vej op

Månedligt antal handler (1.000), sæsonkorrigeret



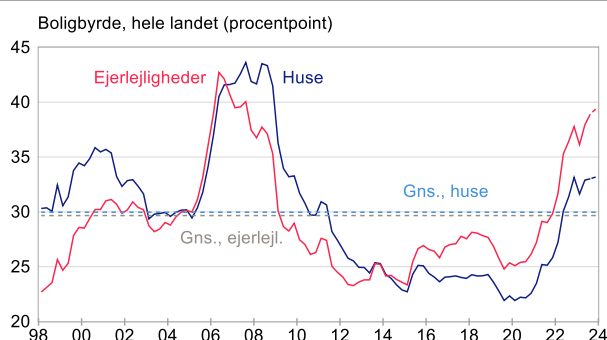
Kilde: Macrobond, Boligsiden, Nykredit Markets

Udbuddet er steget i København



Kilde: Macrobond, Boligsiden

Boligbyrden ventes at have toppet



Note: Gennemsnitlig boligbyrde for huse og ejerlejligheder er beregnet fra 1998 og frem. Boligbyrden angiver finansierings- og skatteudgifterne forbundet med et fuldt lånefinansieret køb af et gennemsnitligt hus eller en gennemsnitlig lejlighed som andel af den gennemsnitlige disponible indkomst. Kilde: Macrobond, Nykredit Markets, Danmarks Statistik, Finans Danmark, Dansk Arbejdsgiverforening, Nationalbanken.

og derfor er der ikke nogen nær udsigt til, at priserne på sommerhuse vil falde. For at en egentlig priskorrektion skal finde sted, så skal udbuddet op som følge af eksempelvis en markant højere arbejdsløshed, som bunder i en dybere økonomisk krise i Danmark.

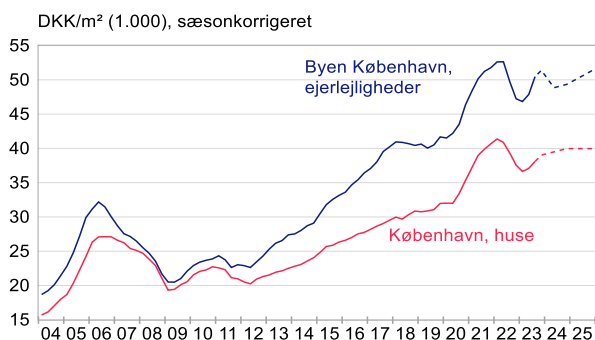
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2021	2022	2023	2024	2025	2011-2021, 2022-2024,	
							gns. pr. år	gns. pr. år
Hele landet, parcel- og række-huse	16.200	11,8	0,9	-2,4	4,9	4,0	3,3	2,1
Byen København	44.400	20,8	1,6	-5,6	7,3	3,4	6,5	1,6
Københavns omegn	35.800	16,8	1,5	-5,0	4,1	3,4	5,3	0,8
Nordsjælland	27.600	17,0	2,0	-2,4	6,1	3,4	4,2	2,3
Østsjælland	23.900	13,5	4,0	-5,8	6,5	4,1	4,5	1,4
Vest- og Sydsjælland	10.400	11,0	0,1	-2,4	4,2	5,1	2,1	2,3
Bornholm	8.900	26,3	0,7	-7,4	0,8	3,0	4,1	-1,3
Fyn	12.300	8,8	0,6	-0,6	4,6	4,1	2,2	2,7
Syddjælland	10.600	6,5	0,7	0,0	4,5	4,1	1,5	2,8
Østjylland	16.600	8,9	0,8	-0,3	3,5	3,4	2,7	2,2
Vestjylland	8.900	5,3	-2,6	-1,5	2,6	4,1	1,1	1,7
Nordjylland	9.800	4,5	-1,4	-0,8	3,9	4,1	1,8	2,4
Hele landet, ejerlejligheder	33.500	12,4	1,2	-2,2	1,6	2,9	5,8	0,8
Byen København	50.500	16,1	0,4	-2,8	0,4	2,5	7,2	0,0
Aarhus Kommune	35.900	11,2	-0,8	-3,3	-1,3	2,9	4,3	-0,6
Odense Kommune	21.700	4,3	-4,4	-4,1	-0,6	2,8	4,9	-0,7
Aalborg Kommune	19.800	4,2	-0,2	-2,8	-0,3	4,0	4,2	0,3
Hele landet, fritidshuse	21.000	19,0	4,6	0,6	2,2	0,9	3,1	1,2

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 3. kvartal 2023.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

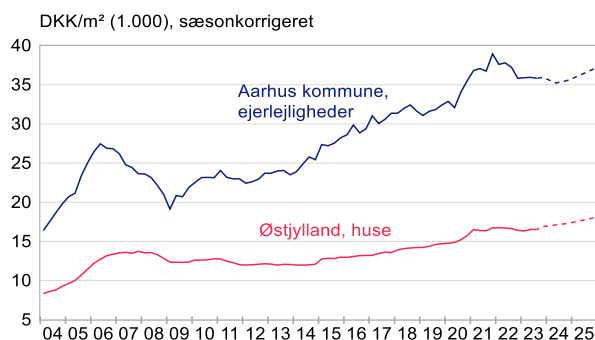
København



Anm.: København er landsdelene byen København og Københavns omegn bestående af 13 kommuner. Byen København består af kommunerne København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.

Kilde: Nykredit Markets

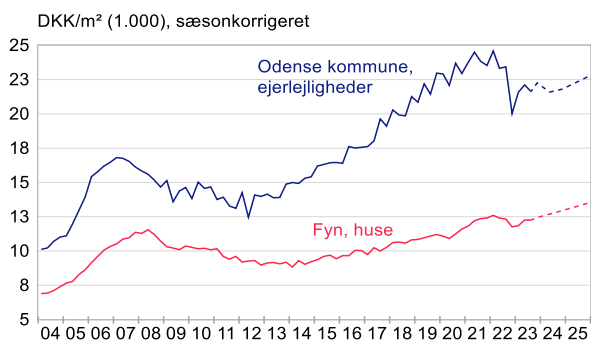
Østjylland



Anm.: Østjylland består af 11 kommuner afgrænset af Randers mod nord, Silkeborg mod vest og Hedensted mod syd.

Kilde: Nykredit Markets

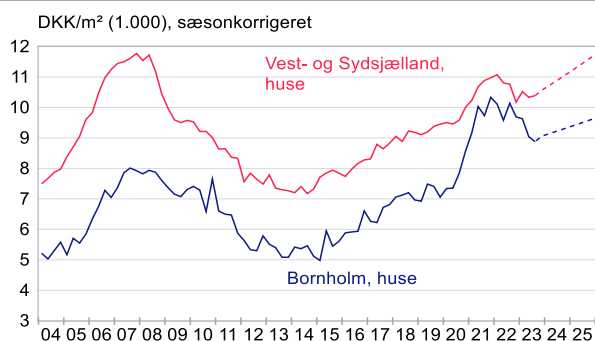
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

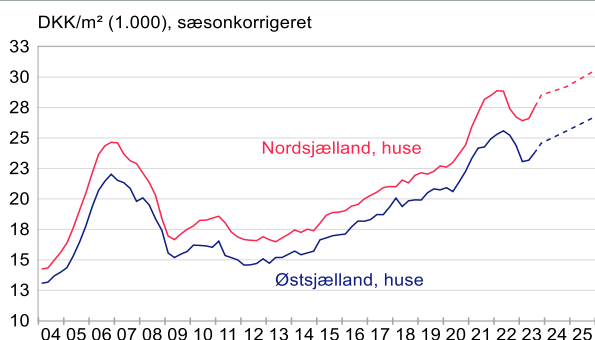
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



Vest- og Sydsjælland har 12 kommuner på Sjælland og Lolland-Falster. Sjælland er afgrænset på den østlige side af Odsherred, Holbæk og Ringsted samt på den nordlige side af Faxe og Stevn.

Kilde: Nykredit Markets

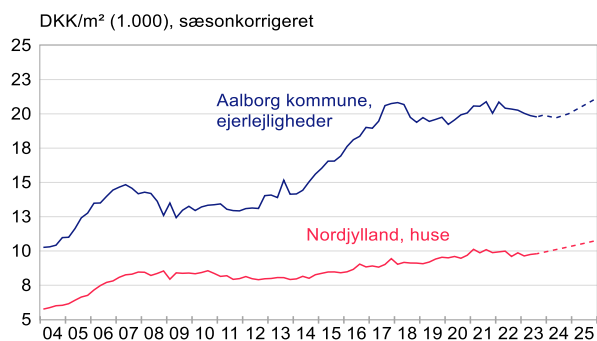
Nordsjælland og Østsjælland



Østsjælland omfatter Roskilde, Lejre, Greve, Solrød og Køge. Nordsjælland har 11 kommuner øst for Isefjorden og er afgrænset på den sydlige side af Frederikssund, Egedal, Furesø og Rudersdal.

Kilde: Nykredit Markets

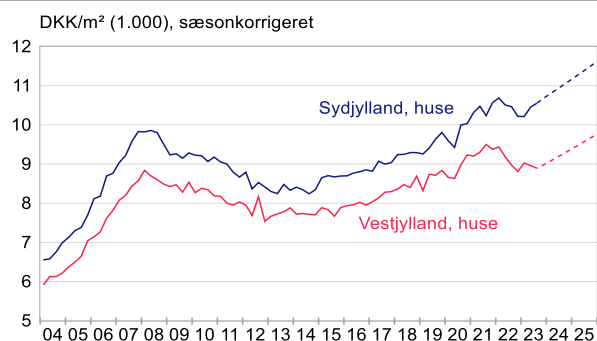
Nordjylland



Nordjylland har 11 kommuner, inklusive Mariager-Fjord, Vesthimmerland, Morsø og Thisted mod syd.

Kilde: Nykredit Markets

Sydjylland og Vestjylland



Vestjylland har otte kommuner syd for Limfjorden og er afgrænset af Viborg og Ikast-Brande mod øst samt Herning og Ringkøbing-Skjern mod syd. Sydjylland har 12 kommuner afgrænset af Varde, Billund og Vejle mod nord.

Kilde: Nykredit Markets

Fritidshuse, hele landet



Kilde: Nykredit Markets

DISCLOSURE

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets, der er en del af Nykredit Bank A/S. Nykredit Bank A/S er en finansiel virksomhed, der er under tilsyn af Finanstilsynet.

Denne analyse er en "ikke-uafhængig analyse" udarbejdet af Fixed Income and Nordic Research i Nykredit Markets. Ikke-uafhængige analyser er markedsføringsmateriale og udgør ikke-uafhængige objektive investeringsanalyser, og de er derfor ikke underlagt de juridiske krav, som gælder for uafhængige investeringsanalyser. Der gælder derfor heller ikke et handelsforbud inden udbredelsen af markedsføringsmaterialet.

DISCLAIMER

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets til personlig orientering for de investorer, som Nykredit Markets har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de specifikke finansielle instrumenter, og Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser. Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit Markets.

Ansvarshavende redaktør: Chefstrateg Frederik Engholm

Nykredit - Kalvebod Brygge 1-3 - 1780 København V - Tlf. 44 55 18 00 - Fax 44 55 10 01