

Danmark

Prognose – Ny rentestigning varslar større prisfald på boligmarkedet

30. juni 2022

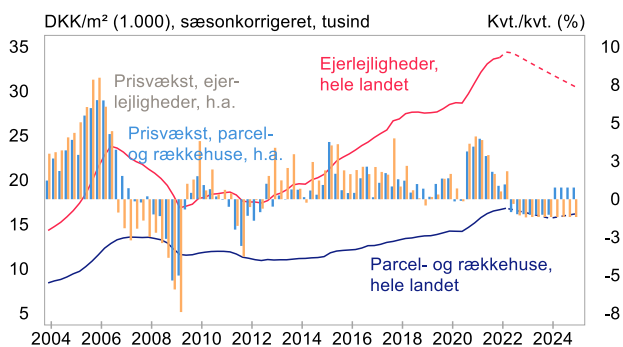
Markedsføringsmateriale

Seniorøkonom Asbjørn Klein, akl@nykredit.dk, 44 55 11 37

Boligøkonom Mira Lie Nielsen, mirn@nykredit.dk, 44 55 25 50

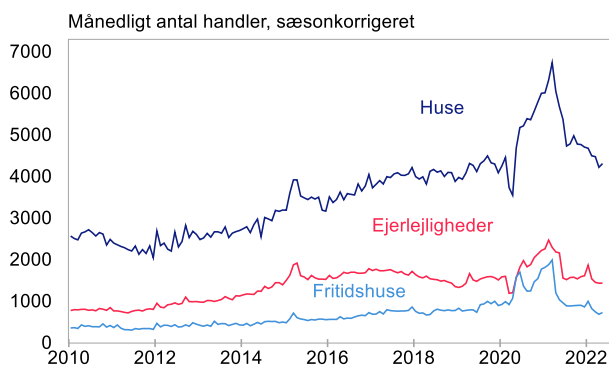
- Boligmarkedet rammes af markant forøgede renter og økonomisk usikkerhed
- Ejerlejligheder og huse i de dyreste områder rammes mest – også af boligskatter
- Sommerhusmarkedet har toppet for denne gang, og yderligere prisfald er på vej

Faldende priser i det kommende halvandet år



Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Antallet af bolighandler daler



Kilde: Macrobond, Boligsiden, Nykredit Markets

Renter, renter, renter ...

Her godt halvvejs inde i 2022 står vi i en situation, hvor boligrenterne siden seneste prognose fra april har taget endnu et hop op. I skrivende stund har det toneangivende 30-årige fastforrentede realkreditlån med afdrag en pålydende rente på 4% – et niveau, som ikke er set i 10 år. Ved årsskiftet lå den faste 30-årige realkreditrente på 1,5% (med afdrag). Samtidig er inflationen fortsat høj og stigende i et omfang, som ikke er set siden 1980'erne. Danskerne oplever, at priserne på helt almindelige dagligvarer stiger betydeligt mere end det, de fleste vil opleve, at deres løn stiger med, og dermed falder danskernes rådighedsbeløb. Det er faktorer, som meget direkte kan mærkes hos boligkøberne, når de tager i banken for at låne til boligkøb. Det vil i sagens natur påvirke udviklingen på boligmarkedet i negativ retning.

Dansk økonomi er dog godt rustet til de udfordringer, som rammer os. Beskæftigelsen er rekordhøj, antallet af ledige stillinger er i dag omtrent 30.000 højere end inden pandemien, danskerne's likvide opsparinger er høje, og uden for de dyreste områder vil mange danskere fortsat have plads i budgettet til at købe bolig trods højere omkostninger til finansiering og forbrug. Derudover har skærpede kredittiltag, som er implementeret over de senere år, betydet, at flere boligejere har valgt fastforrentede lån, som beskytter mod rentestigninger, men også sikrer deres friværddi i de tilfælde, hvor boligpriserne falder som følge af rentestigninger. Det vil understøtte boligmarkedet.

Vi mener dog, at kombinationen af betydeligt højere renter, forøgede energipriser og inflation samt den utryghed, som følger af krigen i Ukraine og den generelle usikkerhed omkring den økonomiske udvikling, vil medføre prisfald på boligmarkedet.

Stigende renter presser allerede priserne

Den nye virkelighed er allerede begyndt at præge boligmarkedet. Ifølge Boligsiden faldt priserne (sæsonkorrigeret) på huse på landsplan med 0,5% fra april til maj. Det er første gang i 24 måneder, at der er observeret prisfald på landsplan for huse. Priserne på ejerlejligheder steg dog fortsat i maj. Trods små stigninger i antallet af bolighandler i maj, så vurderes boligsalget fortsat for nedadgående og var i maj 2022 12% lavere end i januar (efter sæsonkorrektur). Især salget af ejerlejligheder og sommerhuse er faldet hen over foråret. Salget af ejerlejligheder og sommerhuse var i maj hhv. 23% og 27% lavere end i januar, når der er taget højde for sæsonens betydning.

Boligbyrden er øget meget markant på kort tid

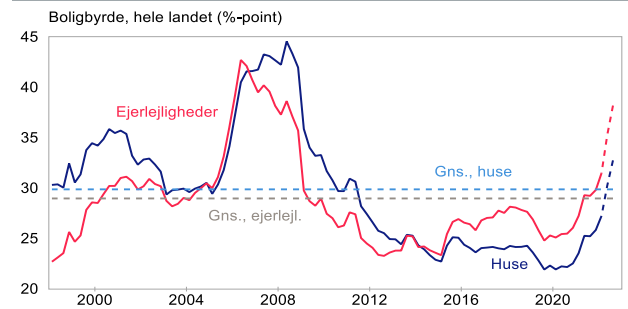
Boligbyrden er øget markant i 2022. Boligbyrden for huse på landsplan – et mål for, hvor stor en andel af indkomsten, der går til boligen – er siden årsskiftet steget markant. For huse på landsplan er den steget fra 27 til 33%, mens den for ejerlejligheder er gået fra 30% til 38% i samme periode. Og i det regnestykke er der ikke taget højde for stigende udgifter til fx opvarmning og el. Der har indtil videre været plads til de højere renter på boligmarkedet, og de rentestigninger, som fandt sted hen over 2021, medvirkede til at bremse prisudviklingen på boligmarkedet, men de var ikke store nok til at medføre prisfald. Nu er vi i en situation, hvor renterne er steget så markant på kort tid, at vi bredt set forventer prisfald på boligmarkedet. Især for ejerlejligheder og huse i hovedstaden og Nordsjælland indikerer udviklingen i boligbyrden, at der er ubalance på markedet, jf. figuren til højre, som viser forskellen mellem nuværende boligbyrde for huse og det historiske gennemsnit i de 11 landsdele. Vi mener, at ejerlejligheder i de store byer samt huse i og omkring København, Nordsjælland og Aarhusområdet rammes hårdere af rentestigningerne end markedet for huse på landsplan, hvor priserne slet ikke har haft samme høje fart, som i de dyreste områder på boligmarkedet. Et fortsat lavt udbud (om end stigende) vil dog delvist holde hånden under priserne.

Vi forventer, at huspriserne på landsplan vil falde ca. 7% fra nu og gennem 2023. Den gennemsnitlige årlige stigning i 2022 vil dog alligevel lande på 1,8% i sammenligning med de gennemsnitlige priser fra 2021. Priserne starter i 2022 på et højt niveau, og derigennem vil de kraftige stigninger i 2021 også påvirke den årlige stigning i 2022. I 2023 forventer vi et prisfald på 3,9%, som vendes til en beskeden stigning på 0,4% i 2024. For ejerlejligheder forventer vi prisfald i hele prognoseperioden, da ejerlejligheder også rammes af overgangen til nye boligskatter fra 2024. Ejerlejlighedspriserne på landsplan ventes at falde 11% (i byen København forventes prisfald på 16%) fra nu og frem til slutningen af 2024. I gennemsnit ventes ejerlejlighedspriserne på landsplan at stige 2,7% i 2022 og falde 4-5% hvert år i både 2023 og 2024. Sommerhuspriserne ventes at falde 13% frem mod slutningen af 2023 for dernæst at flade ud.

Prognose i periode med mange usikkerheder

Usikkerheden og risici fra en række faktorer med stor betydning for boligmarkedet er større end normalt. Hvornår priserne præcis begynder at falde, hvor meget, og hvor længe er pt. meget

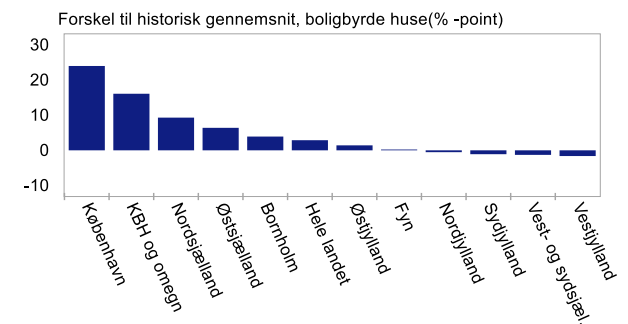
Boligbyrden er steget meget markant



Note: De stiplede linjer indikerer, at udregningen er foretaget på basis af ufuldstændige data tilgængelige ultimo juni 2022.

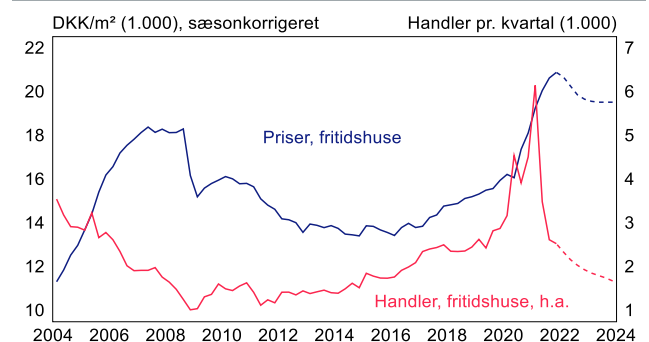
Kilde: Macrobond, Nykredit Markets, Danmarks Statistik, Finans Danmark, Dansk Arbejdsgiverforening, Nationalbanken

Stor forskel i boligbyrden blandt landsdelene



Kilde: Macrobond, Nykredit Markets, Danmarks Statistik, Finans Danmark, Dansk Arbejdsgiverforening, Nationalbanken

Sommerhusmarkedet er på vej ned



Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Danmarks Statistik, Nykredit Markets

svært at vurdere. Prognosen bør læses i det lys. Samtidig er det en forudsætning, at de nuværende renteniveauer er vedblivende. Vi ser dog, at der er større risiko for, at renten tager endnu et nøk op i det kommende år, end for et rentefald.

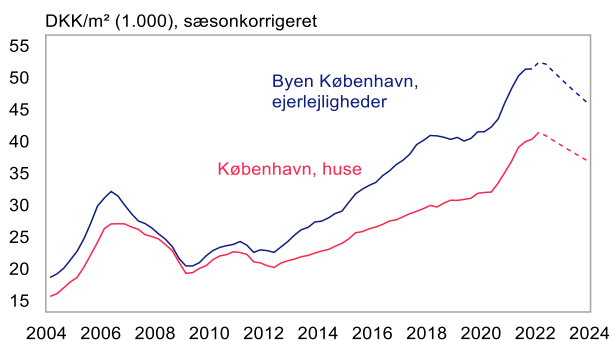
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2020	2021	2022	2023	2024	2011-2021, 2022-2024,	
							gns. pr. år	gns. pr. år
Hele landet, parcel- og række-huse	16.900	4,2	11,8	1,8	-3,9	0,4	2,9	-0,6
Byen København	47.600	6,3	19,8	2,9	-7,4	-2,3	6,2	-2,3
Københavns omegn	39.200	6,5	16,9	4,2	-5,9	-1,5	4,9	-1,2
Nordsjælland	28.800	5,1	16,8	2,7	-5,9	-1,3	3,8	-1,6
Østsjælland	25.100	3,9	13,7	2,4	-5,0	0,2	3,8	-0,9
Vest- og Sydsjælland	11.100	3,8	11,2	2,2	-3,6	1,1	1,3	-0,1
Bornholm	10.600	7,7	26,2	5,8	-5,1	-0,8	2,8	-0,1
Fyn	12.600	1,7	8,8	1,9	-2,7	1,4	1,7	0,2
Syddjælland	10.800	2,5	6,6	2,1	-2,0	1,8	1,2	0,6
Østjylland	16.700	4,6	9,0	-1,2	-5,9	-0,8	2,4	-2,6
Vestjylland	9.600	2,6	5,1	1,2	-1,6	1,9	1,1	0,5
Nordjylland	9.800	2,8	4,6	-2,7	-1,5	1,4	1,6	-1,0
Hele landet, ejerlejligheder	34.500	5,6	12,4	2,7	-4,3	-4,6	5,5	-2,1
Byen København	52.500	6,6	16,1	2,2	-7,4	-6,1	7,2	-3,9
Aarhus kommune	37.300	6,0	11,0	-1,3	-5,5	-4,4	4,5	-3,8
Odense kommune	24.600	4,8	4,3	1,9	-2,5	-4,1	4,6	-1,6
Aalborg kommune	20.800	0,3	3,9	0,7	-2,5	-2,6	4,1	-1,5
Hele landet, fritidshuse	20.800	8,7	19,1	-0,9	-9,0	-0,5	2,2	-3,6

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 1. kvartal 2022.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

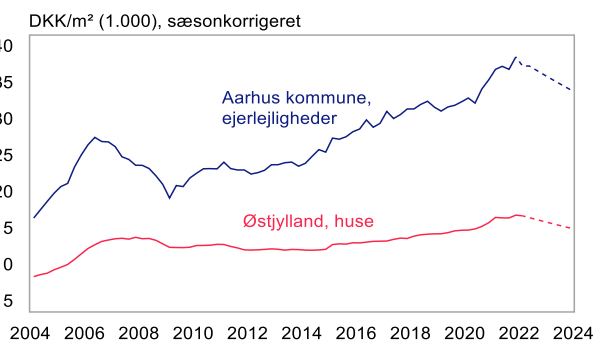
København



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

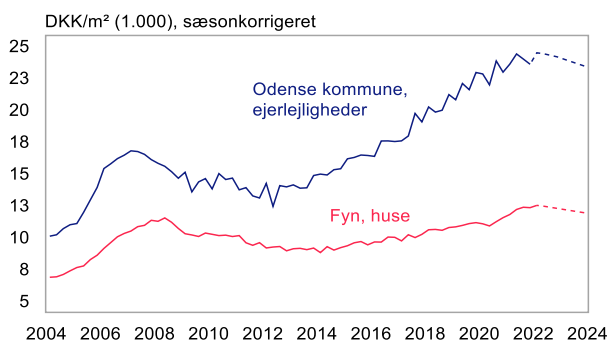
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

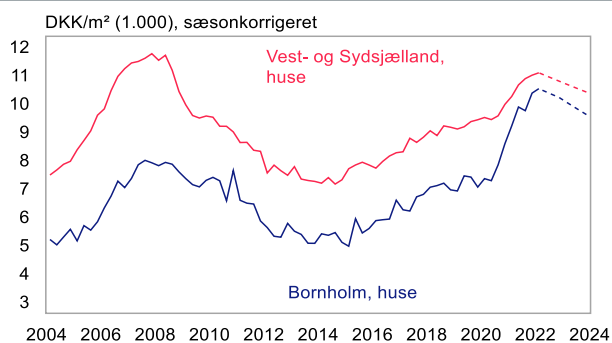
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

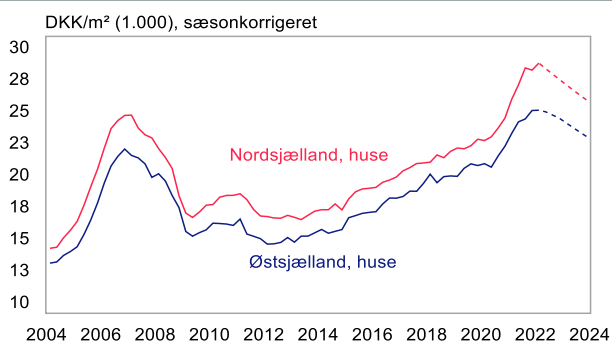
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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 Stevns.

Kilde: Nykredit Markets

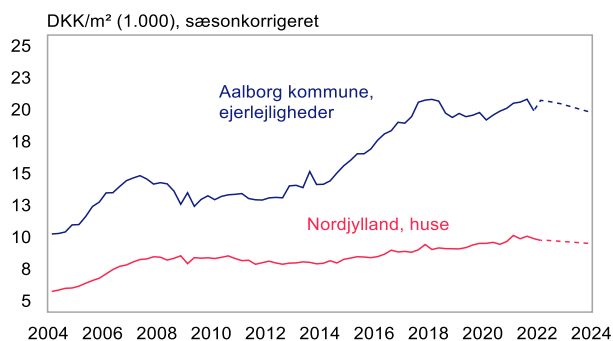
Nordsjælland og Østsjælland



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

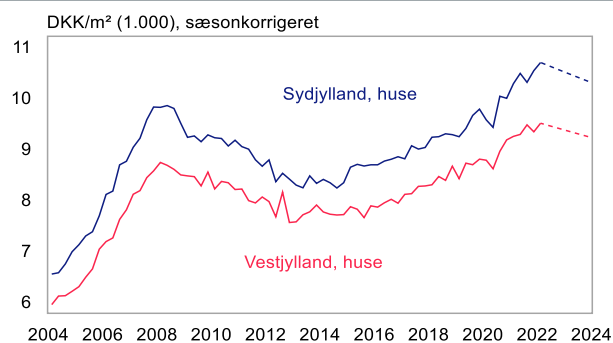
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

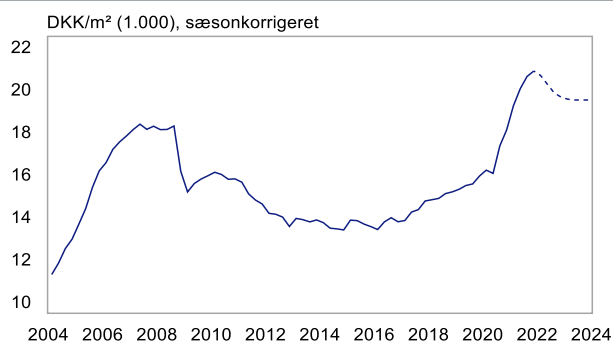
Sydjylland og Vestjylland



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