

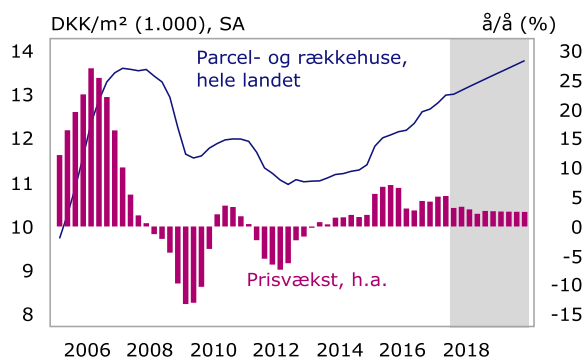
## Danmark Regional boligprisprognose

9. november 2017 10:40

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

- Husprisstigninger på 4,2% i 2017 og 2,6% i 2018
- Flere handler giver optimisme og yderligere aktivitet
- Mange usikre elementer på det københavnske boligmarked

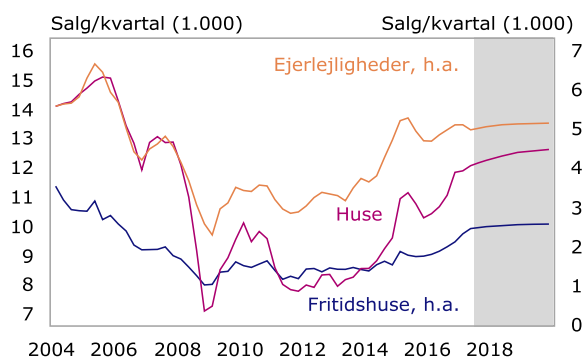
### Udsigt til pæn prisfremgang



Data er sæsonkorrigeret.

Kilde: Realkreditrådet, Nykredit Markets

### Flere hussalg de kommende år



Data er sæsonkorrigeret.

Kilde: Realkreditrådet, Nykredit Markets

### Nykredit Markets aktuelle analyser af boligmarkedet

#### Finans Danmarks boligudbudsstatistik for september

Færre boliger til salg – især vest for Storebælt ([Link](#))

#### Danmarks Statistik offentliggør tvangsauktioner for september

Stigningen i antallet af tvangsauktioner er et bump på vejen ([Link](#))

#### Eiendom Norge offentliggør boligpriser for september

Ejerlejlighedspriserne fortsætter med at falde i Oslo ([Link](#))

#### Danmarks Statistik offentliggør ejendomssalg for juli

Regnvejr ramte huspriserne i juli-måned ([Link](#))

### Udsigt til prisstigninger i hele landet

Boligpriserne stiger, og flere husnøgler skifter ejermand. Det er med til at øge optimismen på boligmarkedet, hvilket bliver selvforstærkende, da det giver flere lyst til at handle bolig. Samtidig er dansk økonomi inde i højkonjunktur med stigende beskæftigelse og indkomster til følge. Desuden ligger renteniveauet lavt. Denne cocktail giver danskerne større lyst og mulighed for at handle bolig, hvilket er med til at sætte scenen for et boligmarked i fortsat fremgang.

Vi forventer husprisstigninger på 4,2% i 2017. Samtidig forventer vi, at den seneste tids fremgang fortsat vil brede sig ud i landet og sætte sig i både priser og handler. Fremover vil det især være uden for de største byer, at vi forventer øget aktivitet. Her er potentialet for prisstigninger moderate, og det trækker de årlige prisstigninger på landsplan lidt ned de kommende år, hvor vores forventning ligger på 2,5-2,6%.

For ejerlejligheder forventer vi prisstigninger på 7,1% i 2017 og 4,8% i 2018. Den mere moderate stigning skal ses i lyset af, at færre vil og kan betale de høje priser. Samtidig øger nybyggeriet udbuddet i de større byer, hvilket er med til at lette efterspørgselspresset og dæmpe prisstigningerne.

På sommerhusmarkedet skønnes priserne at stige med 3,1% i år og 1,7% i 2018. Nye regler for realkreditfinansiering har givet markedet lidt ekstra medvind samtidig med, at efterspørgslen efter sommerhuse er stærkt konjunkturfølsomt og hjulpet på vej af den nuværende højkonjunktur.

### Usikkerhed præger Københavns ejerlejlighedsmarked

Vi forventer, at priserne på ejerlejligheder i København vil stige med 9,3% i 2017 og 6,3% næste år. Priserne i København er steget ca. 10% om året siden 2012. En lang periode, hvor priserne stiger mere end indkomsterne, gør det mere sandsynligt, at vi løber ind i en periode, hvor priserne ikke vil stige nær så meget, flade ud eller ligefrem falde. Færre vil og kan simpelthen betale de højere priser.

De kommende års prognose for det københavnske ejerlejlighedsmarked er præget af usikkerhed fra flere fronter. Efter henstilling fra det Systemiske Risikoråd er der kommet et nyt styresignal for udlån til ejerboliger. Styresignalet er gældende fra 1/1 2018. Det kan dæmpe efterspørgslen. omvendt kan den nye boligskatteaftale udløse flere bolighandler i perioden op til 2021, hvilket kan presse priserne op. Endelig er der fra politisk side åbnet op for at se på muligheden for at bygge flere små boliger i København, hvis

mangel efter vores overbevisning er blandt hovedårsagerne til, at priserne fortsat stiger med 10% årligt. Endelig medfører de relativt høje årlige pristigninger en risiko for, at prisniveauet er drevet i vejret af spekulation. Prisfald er ikke

vores hovedscenarie, men det er vigtigt at være opmærksom på, at priserne også kan falde, uden at der af den grund er tale om en bristet boligprisboble.

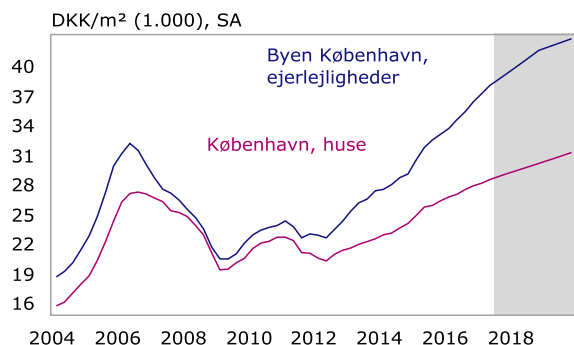
## Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m <sup>2</sup> )	2015	2016	2017	2018	2019	2006-2016, gns. pr. år	2017-2019, gns. pr. år
<b>Hele landet, parcel- og rækkehuse</b>	<b>12.990</b>	<b>6,5</b>	<b>3,6</b>	<b>4,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>	<b>3,1</b>
Byen København	32.093	10,0	5,2	6,2	4,2	3,6	3,4	4,7
Københavns omegn	27.061	9,6	6,5	4,3	3,7	3,6	2,5	3,9
Nordsjælland	20.508	7,6	4,1	6,3	3,7	2,8	1,2	4,3
Østsjælland	18.777	8,1	5,5	5,8	3,8	3,0	1,6	4,2
Vest- og Sydsjælland	8.701	7,7	2,5	8,2	4,2	2,6	-0,6	5,0
Bornholm	6.142	2,9	10,5	1,8	2,7	2,6	1,3	2,4
Fyn	10.254	4,8	3,4	2,7	2,0	2,1	2,1	2,3
Sydjylland	9.055	4,2	1,2	2,6	2,3	2,4	1,8	2,5
Østjylland	13.558	7,0	2,0	2,5	2,1	2,4	2,3	2,3
Vestjylland	8.328	1,1	1,8	3,2	1,3	1,8	1,8	2,1
Nordjylland	8.722	4,2	3,7	2,6	1,7	1,8	2,9	2,0
<b>Hele landet, ejerlejligheder</b>	<b>25.643</b>	<b>10,6</b>	<b>8,2</b>	<b>7,1</b>	<b>4,8</b>	<b>3,4</b>	<b>2,5</b>	<b>5,1</b>
Byen København	38.044	12,8	9,5	9,3	6,3	4,0	3,3	6,5
Aarhus kommune	30.528	10,4	5,8	5,7	4,0	3,0	2,7	4,2
Odense kommune	17.671	7,9	6,5	2,4	2,9	2,6	3,4	2,6
Aalborg kommune	19.564	11,5	10,6	7,5	6,0	4,1	4,1	5,9
<b>Hele landet, fritidshuse</b>	<b>14.158</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>3,1</b>	<b>1,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,1</b>

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m<sup>2</sup>. Seneste kvartal er 2. kvartal 2017.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

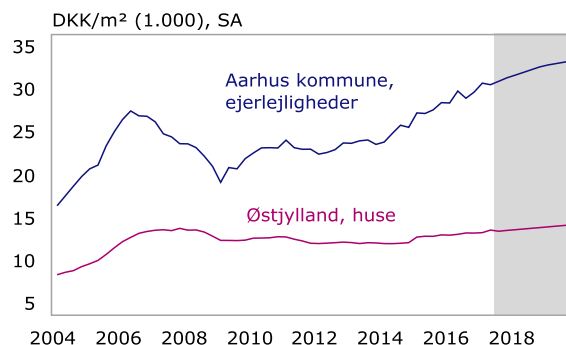
### København



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

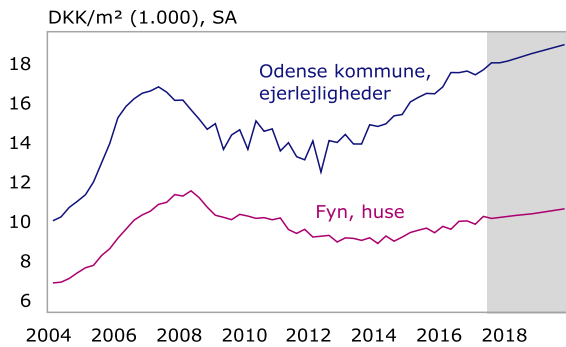
### Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

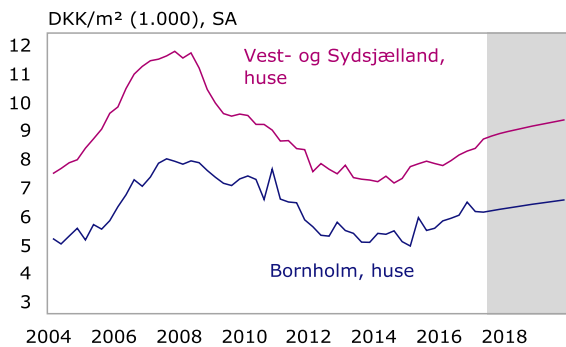
## Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

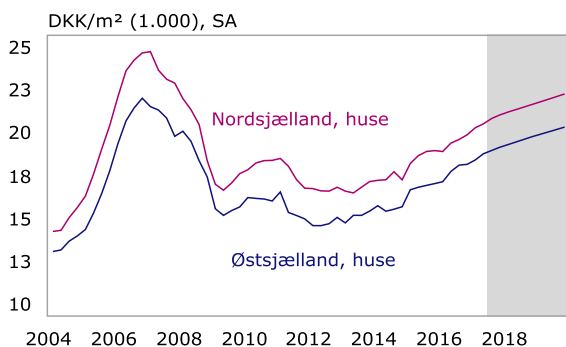
## Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

Kilde: Nykredit Markets

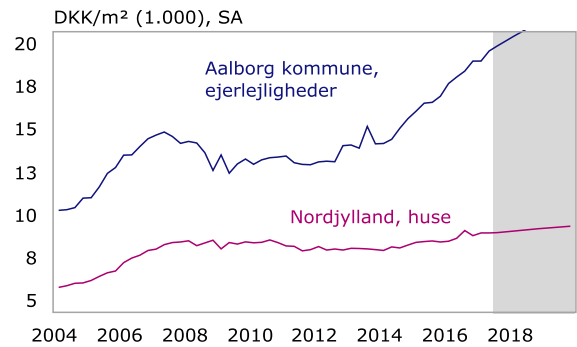
## Nordsjælland og Østsjælland



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

Kilde: Nykredit Markets

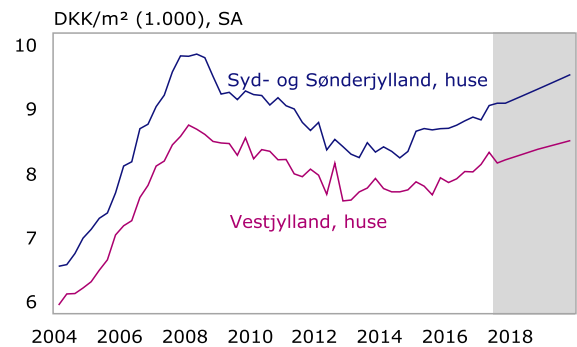
## Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

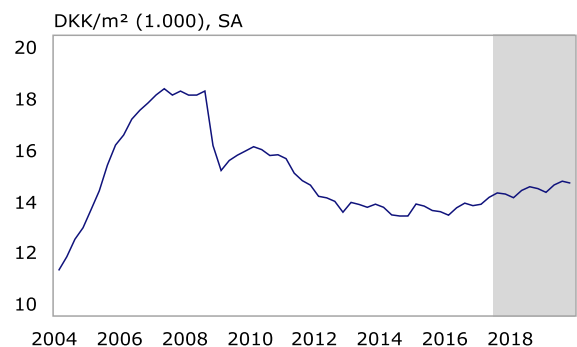
## Sydjylland og Vestjylland



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. Fyn har 10 kommuner.

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: Chefanalytiker Jacob Skinhøj

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