

Notat

25. april 2017

MSB / J-nr.: 87091 / 2388024

Et boligmarked i forårshumør

Der er fremgang på boligmarkedet med både øget salg, kortere liggetider og flere nybyggerier. Der vil fortsat være efterspørgsel især i byerne efter 2017 og 2018 efter nye lejligheder og rækkehuse, og den nærmeste fremtid ser dermed lys ud for boligbyggeriet

Analysens resultater

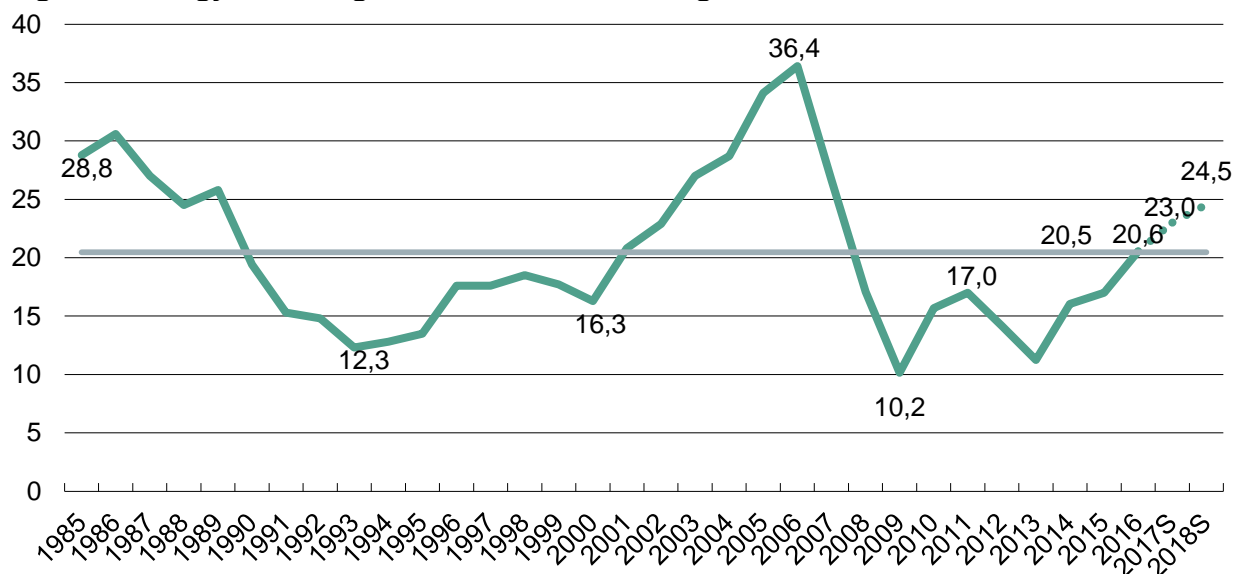
- I 2016 blev der påbegyndt 20.600 boliger, hvilket forventes at stige til 23.000 i 2017 og stige yderligere i 2018, så vi ender på 24.600 boliger. Det er især byggeriet af etageboliger og rækkehuse, der er steget og fortsat vil stige
- Der er stigende boligpriser, men det er primært drevet af urbanisering og den demografiske udvikling med flere ældre. Det er dermed en udvikling, der har grobund i øget efterspørgsel og ikke en boligboble
- Der er store strukturelle forskelle mellem boligmarkedet i de store byer og boligmarkedet i yderområderne. I stort set hele hovedstadsområdet tager det mindre end et halvt år at sælge sit hus. Modsat tager det i dele af Vest- og Sønderjylland i gennemsnit mere end 14 måneder at komme af med sit hus

Et boligmarked i forårshumør

Det danske boligmarked står foran et godt år som følge af den fremgang, vi har set på markedet, siden finanskrisen for alvor slap sit tag. Vi har set stigende boligpriser, og det forventes, at udviklingen fortsætter, så boligpriserne vil stige med yderligere ca. 3 % om året de kommende år.

Antallet af boliger, der vil blive bygget de kommende år, vil ligeledes stige. I 2016 blev der påbegyndt 20.600 boliger, hvilket forventes at stige til 23.000 i 2017 og stige med yderligere 1.500 i 2018, så vi ender på 24.600 boliger jf. Figur 1: Påbegyndte boliger 1985-2018, 1.000 boliger jf. Figur 1. Det betyder, at mens produktionen af boliger i 2016 var ca. på det gennemsnitlige niveau for antal påbegyndte boliger i perioden, så vil produktionen i 2017 og 2018 ligge godt over gennemsnittet. Det er første gang siden 2007, det sker. Dengang blev der påbegyndt 26.700 boliger.

Figur 1: Påbegyndte boliger 1985-2018, 1.000 boliger



Kilde: Danmarks Statistik og Dansk Byggeri skøn marts 2017

De store stigninger i boligbyggeriet skyldes for det første, at der er fremgang i de store byer, hvor de stigende boligpriser giver bedre vilkår for nybyggeri. Her er det især byggeriet af etageboliger og rækkehuse, der er steget og fortsat vil stige. Antallet af påbegyndte rækkehuse er steget fra knap 1.700 i 2013 til 3.900 i 2016, og det forventes fortsat at vokse frem mod 2017 til 4.500, hvorefter niveauet vil blive tilnærmelsesvis status quo i 2018. Udviklingen i etagebyggeriet forventes derimod at holde momentum både i 2017 og 2018, så der vil blive bygget henholdsvis 10.000 og 10.500 boliger i etagebyggeri.

Samtidig bliver der bygget mange almene boliger. Udover det normale behov for almene boliger, så bliver der også igangsat en stor del mindre boliger på op til 40 m² til flygtninge i de kommende år.

Selvom byerne fortsat vil vokse de kommende år, vil udviklingen i boligpriserne også brede sig til større dele af landet, hvorfor der også kommer en stigning i parcelhusbyggeriet jf. Tabel 1.

Samlet set ligger byggeriet af nye boliger fortsat lavere, end hvad der er behov for som følge af flere singler, ældre og urbanisering – især i de største byer. I København bor 20 % af danskerne alene, mens det kun gør sig gældende for 14 % i hele landet som gennemsnit. Det giver en ekstra efterspørgsel efter især de mindre boliger, hvor byens udbud – trods stigende nybyggeri – fortsat halter efter efterspørgslen.

Tabel 1: Påbegyndte boliger 2013-2018

	2013	2014	2015	2016	2017S	2018S
Enfamiliehuse	4.100	4.400	4.500	5.000	6.000	7.200
- Private	4.100	4.400	4.500	4.900	5.900	7.000
- Almene	-	-	-	100	100	100
Række, kæde- og dobbelthuse	1.700	2.500	3.300	3.900	4.500	4.400
- Private	600	1.300	2.100	2.500	1.900	1.000
- Almene	1.000	1.200	1.200	1.400	2.600	3.400
Etagebyggeri	4.000	6.900	6.800	9.400	10.000	10.500
- Private	2.100	4.700	4.600	6.900	5.200	4.400
- Almene	1.900	2.100	2.200	2.500	4.800	6.100
I alt privat	6.800	10.400	11.20	14.300	13.000	12.500
I alt alment	3.000	3.400	3.500	3.900	7.500	9.600
Øvrige boliger	1.800	2.300	2.300	2.300	2.500	2.500
Total	11.500	16.000	17.000	20.600	23.000	24.500

Anm.: Der er afrundet til nærmeste 100, hvorfor summen af de enkelte delelementer ikke nødvendigvis giver totalen.

Kilde: Danmarks Statistik, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og Dansk Byggeri skøn marts 2017

Den øgede efterspørgsel i byerne betyder også, at vi her ser relativt kraftige stigninger i boligpriserne, og vi nærmer os flere steder prisniveauet fra før krisen. Den gennemsnitlige udbudspris for lejligheder er i dag ca. dobbelt så høj (30.000 kr. pr. kvadratmeter) som for enfamiliehuse. Det sætter sig dog ikke 100 % i købspriserne, hvor vi ser lidt større afslag på lejlighederne, men tendensen er, at prisudviklingen er stærk især i byområderne.

De stigende priser er primært drevet af urbanisering og den demografiske udvikling med flere ældre, som bliver boende i de store byer i egen bolig. Det er altså på nuværende tidspunkt en udvikling, der har grobund i øget efterspørgsel og ikke boligboble. Men når vi nærmer os prisniveauet før krisen, så er der risiko for en fremtidig boble i tilfælde af højere rente – især på det københavnske boligmarked.

Både den Europæiske Centralbank og Nationalbanken har hejst advarselsflag om risikoen for bobler i de store byer i Danmark. Prisudviklingen er dog holdbar, når den alene skyldes, at danskerne har flere penge mellem hænderne i form af højere indkomster og lavere renter. Men der er en stigende risiko for, at priserne presses op af spekulative opkøb fx fra privatpersoner, der køber projektsalg med henblik på videresalg. Det ville betyde, at købene ikke afspejler den reelle efterspørgsel som følge af urbanisering, men de sker i jagt på profit. Samtidig vil familier, der køber ny bolig, før den gamle er solgt, påvirke efterspørgslen i en opadgående retning og kombineret med lave renter, og at boligejerne i byerne har relativt lave afdrag på deres boliglån, gør det særligt disse boligejerne sårbare overfor rentestigninger.

Dansk Byggeri vurderer dog stadig, at prisudviklingen i København og i de andre store byer i Danmark for nuværende holder sig inden for grænsen af, hvad der kan forklares af urbanisering og bedre økonomiske vilkår.

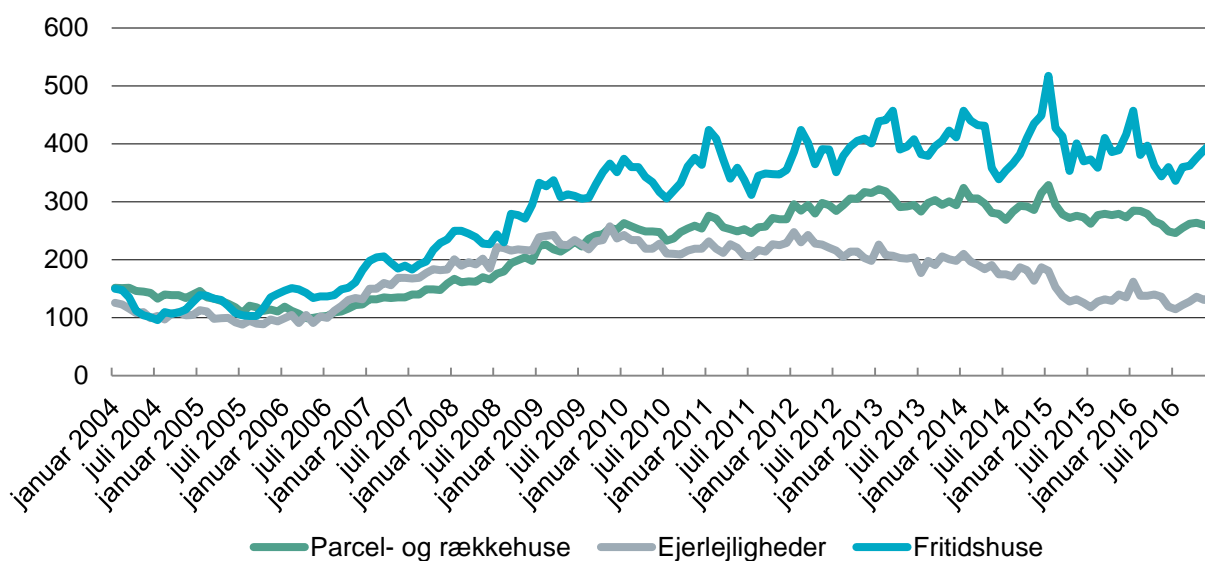
Dertil kommer, at situationen er noget mere geografisk begrænset end den situation, der opstod i 00'erne, hvor der var årlige stigninger på op til 20 %. For hele Danmarks boligmarked ligger vi i dag på 4-5 % stigninger om året. Men det vil det være stærkt anbefalelsesværdigt, at der kommer et mere stabiliserende skattesystem. Som situationen er nu, er den laveste effektive boligskat der, hvor prisstigningerne har været højst, fordi ejendomsværdien er afkoblet fra beskatningen.

På landet holder boligmarkedet et adstadigt tempo

Siden 2009 har antallet af bolighandler stort set været stigende, og samtidig har vi fået overudbuddet af boliger reduceret til et mere normalt niveau. Undtaget er dog markedet for fritidshuse, som stadig står i stampe. Dermed er der kommet bedre balance på boligmarkedet, når vi ser på de overordnede tal. Men tallene gemmer på en noget mere kompleks historie, når vi ser på markedet opdelt geografisk. Der er store strukturelle forskelle mellem boligmarkedet i de store byer og boligmarkedet i yderområderne.

Et vidnesbyrd om forskellene mellem land og by findes i liggetiden for boliger. Tilbage i 2004-2006 fulgtes udbudstiden for lejligheder og enfamiliehuse ad og lå på ca. 4 måneder. I dag er liggetiden næsten dobbelt så høj for enfamiliehuse (knap 10 måneder) mens lejligheder i gennemsnit står til salg i 5,5 måneder, før de sælges. Det vidner om, at der er gang i boligmarkedet i byerne, hvor lejlighederne er den fremherskende boligform, mens der fortsat er udfordringer i provinsen og i særlig grad i landdistrikterne, hvor enfamiliehusene dominerer boligmarkedet.

Figur 2: Liggetider på boligtyper 2004-2016, antal dage



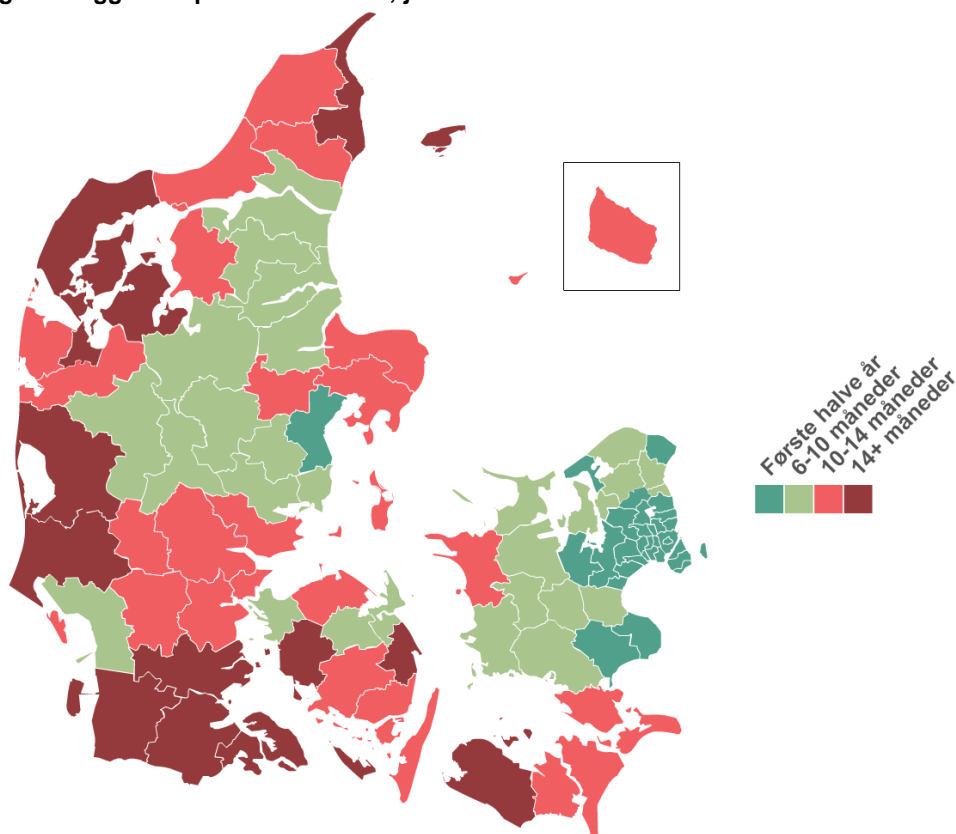
Anm.: Seneste observation er december 2016.

Kilde: Finans Danmark

Selv hvis vi alene koncentrerer os om markedet for enfamiliehuse, ser vi store geografiske forskelle i liggetiden jf.

Figur 3. Her ses det, at det i stort set hele hovedstadsområdet tager mindre end et halvt år at sælge sit hus. Modsat tager det i dele af Vest- og Sønderjylland i gennemsnitlig mere end 14 måneder at afsætte sit hus. Det er et meget klart signal om, at der findes to boligmarkeder i Danmark i dag.

Figur 3: Liggetider på enfamiliehuse, januar 2017



Anm.: Der er anvendt en standardmåned på 30 dage.

Kilde: Finans Danmark og Dansk Byggeri

Det opdeltte boligmarked kan resultere i problemer for boligejerne på landet, der har benyttet muligheden for afdragsfrie lån. Det er godt ti år siden, at det afdragsfrie lån blev indført, hvilket betyder, at den afdragsfrie periode nu udløber, og hvis boligejerne ikke kan øge deres afbetaling og ikke har mulighed for at omlægge lånet, stiger risikoen for tvangsaktioner. Når boligpriserne daler, øger det risikoen også for tekniske insolvente boligejere, hvor boligens værdi i dag er lavere end det oprindelige lån, hvilket eksempelvis kan resultere i at ældre borgere bliver de facto stavnsbundet og ikke kan flytte.

Fortsat politisk usikkerhed om fremtidens boligskatter

Danskerne har efterhånden ventet længe på et nyt ejendomsvurderingssystem, efter vurderingerne blev suspenderet i 2013. Den nye politiske aftale skal medføre nye ejendomsvurderinger til boligejerne i 2019, der skal være mere præcise, ensartede og lettere at forstå. I forliget er det aftalt, at boligskatterne samlet ikke stiger ved overgangen til de nye vurderinger, men samtidig vil der ikke ske en nominal fastfrysning af boligskatterne.

Med det nye system er der samtidig åbnet for, at 730.000 boligejere kan få tilbagebetalt for meget betalt boligskat, hvis de har betalt for meget siden 2011, mens dem, der har betalt for lidt, ikke får en ekstraregning. Klarhed om vurderingssystemet er positivt, men med den forhenværende V-regerings udspil til ny boligskat, er der fortsat en vis usikkerhed på boligmarkedet, da aftalen om fremtidens boligskat er udsat. Derfor er det en bunden opgave for den nye VLAK-regering, at der hurtigst muligt skabes politisk afklaring om boligbeskatningen, så man ikke bliver i den af finansministeren omtalte tænkeboks for længe.