

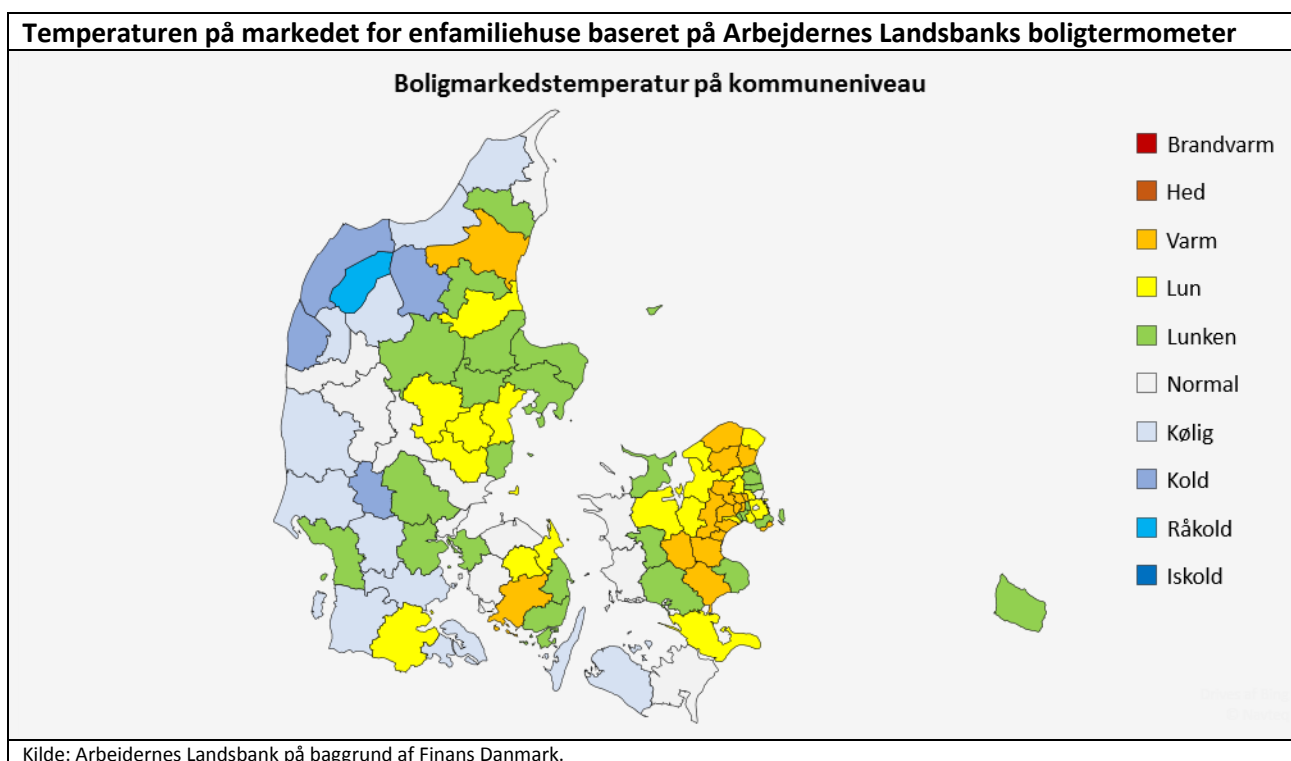
Det bliver varmere i forstæderne

Arbejdernes Landsbanks boligtermometer, der måler på prisændringer, liggetider, afslag og antal handler, viser at temperaturen er steget i 7 ud af 11 landsdele det sidste år. Vi skal helt tilbage til 2008 for, at boligmarkedet sidst var ligeså varmt.

I 2. kvartal af 2018 blev der handlet 10.300 boliger på landsplan, hvilket er 0,7 pct. mere end samme periode sidste år, og priserne er på landsplan steget med 4,7 pct. fra 2. kvartal 2017 til 2. kvartal 2018.

Det er særligt i områderne omkring de store byer, at boligmarkedet er i fremgang. Fremgangen i ejerlejlighedspriserne i København, Århus, Odense og Aalborg har fået mange boligkøbere til at søge mod de omkringliggende kommuner. Det kan mærkes i oplandet omkring København, hvor de varmeste landsdele er Østsjælland og Nordsjælland. Temperaturen er dog faldet lidt i Københavns omegn og Vest- og Sydsjælland, men boligmarkedet er stadig varmere end normalt.

Kommunerne omkring Århus, Odense og Aalborg har også glæde af fremgangen, hvor udviklingen i flere kommuner er blevet varmere end normalt.



Grunden til, at København ikke topper boligtermometret er, at alle landsdele vurderes i forhold til "normalen". Boligtermometret tager dermed højde for, at det som regel går stærkere på det

københavnske boligmarked end fx det fynske. Når temperaturen er højere i Østsjælland end i København afspejler det, at udviklingen i Østsjælland afviger mere fra normalen end udviklingen i København.

	2. kvartal 2017	2. kvartal 2018	Retning
Landsdel Østsjælland	Lun	Varm	↑
Landsdel Nordsjælland	Lun	Varm	↑
Landsdel Københavns omegn	Varm	Lun	↓
Landsdel Østjylland	Lunken	Lun	↑
Landsdel Byen København	Lun	Lun	↓
Landsdel Fyn	Normal	Lunken	↑
Hele Landet	Lunken	Lunken	↑
Landsdel Bornholm	Normal	Lunken	↑
Landsdel Vest- og Sydsjælland	Lunken	Lunken	↓
Landsdel Sydjylland	Kølig	Normal	↑
Landsdel Vestjylland	Kølig	Normal	↑
Landsdel Nordjylland	Normal	Kølig	↓

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Finans Danmark.
 Anmærkning: Landsdelene er opstillet i sorteret rækkefølge efter 2018, hvor den varmeste landsdel er øverst.

Huspriserne har været stigende siden 2013, og et enfamiliehus handles nu til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 13.500 kr. Det gennemsnitlige afslag ved en bolighandel har også været faldende og ligger nu på 6,4 pct.

Det tager i dag i gennemsnit 180 dage at få solgt sit hus, hvor man i 2012 gennemsnitligt skulle vente 228 dage. Husene bliver solgt hurtigst i København med en gennemsnitlig liggetid på 90 dage, mens det i Vestjylland, hvor boligerne ligger længst tid, tager 224 dage.

Ikke tegn på regionale eller landsdækkende prisbobler

Fremgangen på det danske boligmarked skyldes, at det går rigtig godt i dansk økonomi. De historisk lave renter, kombineret med stigende beskæftigelse og voksende indkomster, gør, at danskernes økonomi er solid. Selv om det går stærkt på boligmarkedet, er det vores vurdering, at der ikke er tale om en boligboble. Den stigende temperatur i vores boligtermometer er primært drevet af et øget antal handler, lavere liggetider og lavere afslag, og i mindre grad af prisstigninger.

Med dansk økonomi i fortsat fremgang, ser det lyst ud for boligmarkedet i år. Stigende beskæftigelse og indkomster vil sammen med lave renter understøtte fremgangen på boligmarkedet. Vi forventer, at priserne på enfamiliehuse vil stige med omtrent 4 pct. på landsplan i år.

Der er dog lidt ugle i mosen, da nye strammere låneregler kan få en afdæmpende effekt på efterspørgslen efter boliger i de dyreste områder. Vi forventer også lidt højere renter i fremtiden, dog ikke nok til for alvor at bremse fremgangen på boligmarkedet det kommende år.

Varmt i storbyerne

Forlader vi markedet for enfamiliehuse og zoomer ind på ejerlejligheder i Danmarks fire største byer, er det generelt et varmere marked. Odense er den varmeste af byerne. Det skyldes, at det går rigtig godt i Odense på alle de målte parametre.

	2. kvartal 2017	2. kvartal 2018	Retning
Odense	Lun	Varm	↑
Aalborg	Hed	Varm	↓
Frederiksberg	Lun	Lun	↓
København	Varm	Lun	↓
Aarhus	Lun	Lun	↓

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Finans Danmark.
 Anmærkning: Byerne er opstillet i sorteret rækkefølge efter 2018, hvor den varmeste by er øverst.

København ligger med temperaturen lun, hvilket betyder det går stærkere end normalt på det københavnske boligmarked. Det er primært lave liggetider, der holder temperaturen i København oppe. Den faldende handelsaktivitet på det Københavnske ejerlejlighedsmarked er årsagen til, at temperaturen er lavere end sidste år.

Selvom priserne i København er stigende, er det ikke den drivende kraft bag varmen, hvilket måske kan virke overraskende. Men en prisstigningstakt på de nuværende knap 9 pct. om året er ikke usædvanligt i København og slår derfor ikke særligt ud på varmeskalaen. Boligtermometeret siger ikke noget om, hvorvidt der er tale om boligbobler eller ej. Men det giver et øjebliksbillede af, hvor hurtigt det går i det enkelte område i forhold til det normale for området.

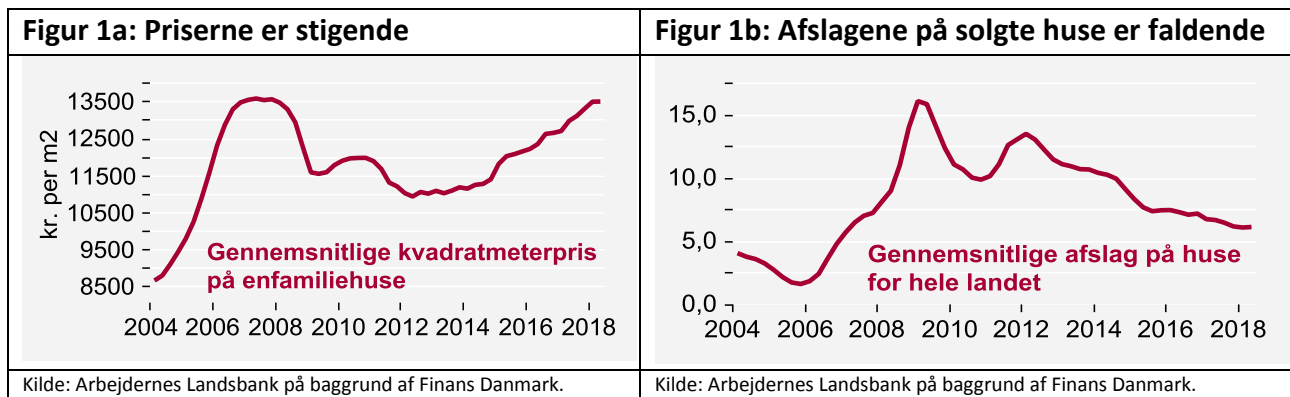
I Aalborg er boligmarkedet for lejligheder varmt. Dette er primært drevet af faldende liggetider og mange handler. Afslag bidrager også pænt, og priserne bidrager mindst. I Aarhus er temperaturen faldet en smule, da der ikke længere omsættes lejligheder i samme omfang.

TAL OG FAKTA:

Her zoomer vi ind på de 4 komponenter i Arbejdernes Landsbanks boligtermometer.

Stigende priser og lavere afslag

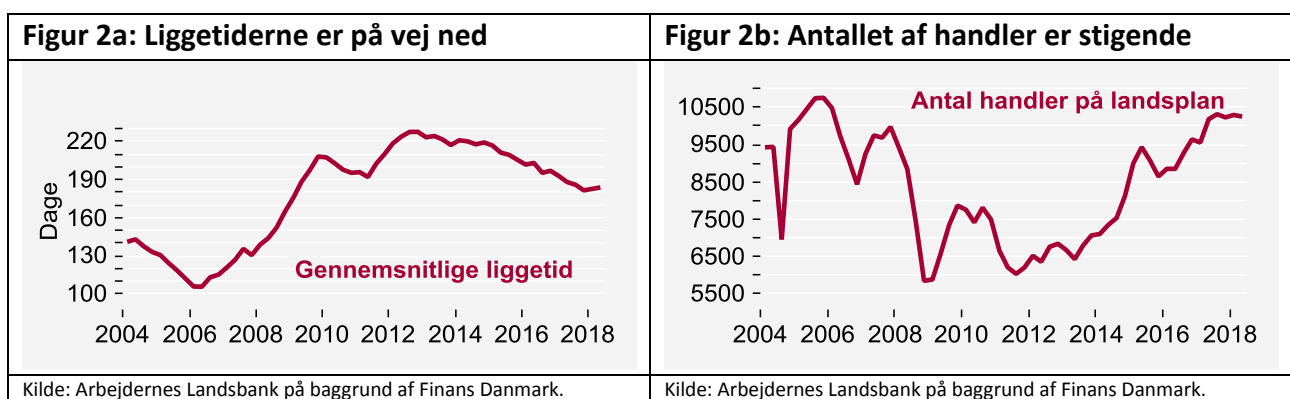
Priserne har været stigende siden 2013, men dette er også forventeligt i en økonomi hvor beskæftigelsen vokser, og renterne falder.



Ser man på det gennemsnitlige afslag for enfamiliehuse (figur 1b), har afslagene været faldende siden 2012. De lavere afslag vidner om, at prisen på udbudte boliger er mere i tråd med markedsværdien, men også, at boligmarkedet igen er ved at blive sælgers marked.

Faldende liggetider og flere handler

Liggetiderne er faldende fra et højt niveau, og det tager i dag et halvt år at sælge sit hus i gennemsnit.



Antallet af handler har været stigende fra 2012 til 2017 hvor niveauet fladede ud. Antallet af handler har siden 2017 ligget på et højt niveau. Det er svært at sige om det nuværende niveau er for højt, men det vidner om at danskere med boligdrømme igen vil købe en bolig.

Sådan har vi gjort

Temperaturen på det danske boligmarked vurderes ud fra årlige prisstigninger, gennemsnitlige afslag, antal solgte boliger og liggetider. Alle parametre vurderes i forhold deres gennemsnit, således at boligmarkedet sammenlignes med en normal situation.

Det giver mulighed for, at se hvordan boligmarkedet klarer sig i forhold til sit normale niveau. Termometret forholder sig dog ikke til, hvad der driver boligmarkedet, hvorfor det ikke kan sige noget om hvorvidt boligmarkedet er ”for” varmt. I tabel 3 er vores temperaturskala vist.

	Brandvarm	
	Hed	
	Varm	
	Lun	
	Lunken	
	Normal	
	Kølig	
	Kold	
	Råkold	
	Iskold	

Kilde: Arbejdernes Landsbank.

Historiske temperaturer på boligmarkedet

Boligtermometeret måler på 4 nøgletal: Prisudvikling (kvadratmeterpriser), liggetider, afslag og antal handler. Disse nøgletal vurderes i forhold til gennemsnittet over de seneste 13 år. Så den aktuelle temperatur viser, hvordan boligmarkedet udvikler sig nu-og-her i forhold til det normale.

Er temperaturen fx faldet til lunken efter en varm periode, så er det et udtryk for, at der nu er lidt mindre tryk på boligmarkedet, hvilket ofte ses efter en periode, hvor priserne er steget meget.

Temperaturen for enfamiliehuse fordelt på landsdele og kommuner					
	2. kvartal 2018	2017	2016	2015	2014
Landsdel Byen København	Lun	Varm	Lun	Lun	Lun
København	Lun	Varm	Lun	Lun	Lun
Dragør	Varm	Varm	Lunken	Lun	Lun
Tårnby	Lunken	Lun	Lun	Varm	Lun
Landsdel Københavns omegn	Lun	Varm	Lun	Varm	Lunken
Albertslund	Varm	Lun	Lun	Lun	Lunken
Ballerup	Varm	Lunken	Varm	Lun	Lunken
Brøndby	Lunken	Varm	Lun	Hed	Lun
Gentofte	Normal	Lun	Lun	Lun	Lunken
Gladsaxe	Lun	Lun	Lun	Varm	Normal
Glostrup	Varm	Varm	Lun	Hed	Normal
Herlev	Varm	Lunken	Lun	Varm	Lunken
Hvidovre	Lun	Lun	Lun	Hed	Lun
Høje-Taastrup	Varm	Varm	Lun	Lun	Kold
Ishøj	Lun	Varm	Lunken	Varm	Normal
Lyngby-Taarbæk	Lunken	Lunken	Normal	Lun	Lunken
Rødovre	Lunken	Hed	Varm	Varm	Lunken
Vallensbæk	Lunken	Hed	Lun	Lun	Normal

Fortsættes på næste side

	2. kvartal 2018	2017	2016	2015	2014
Landsdel Nordsjælland	Varm	Varm	Lun	Lun	Kølig
Allerød	Lun	Lun	Lun	Lun	Normal
Egedal	Varm	Hed	Lun	Varm	Normal
Fredensborg	Varm	Lun	Lun	Varm	Kølig
Frederikssund	Lun	Hed	Lun	Lunken	Kold
Furesø	Lun	Lun	Lunken	Lun	Normal
Gribskov	Varm	Lunken	Lun	Lunken	Kold
Halsnæs	Lun	Lun	Lun	Lun	Kold
Helsingør	Lun	Varm	Lunken	Lun	Kølig
Hillerød	Varm	Varm	Lun	Lunken	Kølig
Hørsholm	Lunken	Lunken	Lunken	Normal	Lunken
Rudersdal	Lunken	Varm	Lunken	Lun	Normal
Landsdel Bornholm	Lunken	Lun	Lunken	Kølig	Råcold
Landsdel Østsjælland	Varm	Varm	Lun	Lun	Kølig
Greve	Varm	Varm	Varm	Lun	Normal
Køge	Varm	Hed	Lunken	Lun	Kold
Lejre	Lun	Lun	Lun	Normal	Lunken
Roskilde	Varm	Varm	Lun	Lun	Kold
Solrød	Varm	Varm	Lun	Lun	Kølig
Landsdel Vest- og Sydsjælland	Lunken	Lun	Normal	Kølig	Råcold
Faxe	Varm	Lunken	Lunken	Lunken	Kølig
Guldborgsund	Normal	Varm	Kølig	Kølig	Iskold
Holbæk	Lun	Lunken	Lunken	Normal	Råcold
Kalundborg	Normal	Normal	Normal	Kølig	Råcold
Lolland	Kølig	Lunken	Kølig	Råcold	Kold
Næstved	Lunken	Lun	Normal	Normal	Kold
Odsherred	Lunken	Normal	Normal	Kølig	Råcold
Ringsted	Varm	Lun	Varm	Normal	Normal
Slagelse	Normal	Lunken	Normal	Kølig	Kold
Sorø	Lunken	Lun	Normal	Normal	Kold
Stevns	Lunken	Lunken	Varm	Normal	Kølig
Vordingborg	Lun	Lunken	Lunken	Normal	Råcold

Fortsættes på næste side

	2. kvartal 2018	2017	2016	2015	2014
Landsdel Fyn	Lunken	Normal	Normal	Kølig	Råkold
Assens	Normal	Råkold	Kølig	Råkold	Råkold
Faaborg-Midtfyn	Varm	Normal	Lunken	Kold	Råkold
Kerteminde	Lun	Normal	Kølig	Lunken	Råkold
Langeland	Kølig	Lunken	Normal	Iskold	Kold
Middelfart	Lunken	Normal	Kølig	Normal	Iskold
Nordfyns	Normal	Lunken	Normal	Råkold	Råkold
Nyborg	Lunken	Kold	Kølig	Kold	Kold
Odense	Lun	Lun	Lunken	Lunken	Kold
Svendborg	Lunken	Lun	Kølig	Kølig	Råkold
Landsdel Sydjylland	Normal	Normal	Kold	Kold	Råkold
Billund	Kold	Normal	Råkold	Kold	Kold
Esbjerg	Lunken	Normal	Lunken	Kølig	Kølig
Fredericia	Normal	Lunken	Normal	Normal	Råkold
Haderslev	Kølig	Kølig	Normal	Kold	Iskold
Kolding	Lunken	Lun	Kold	Normal	Råkold
Sønderborg	Kølig	Kold	Kølig	Råkold	Råkold
Tønder	Kølig	Kold	Kølig	Råkold	Iskold
Varde	Kølig	Kølig	Råkold	Kold	Iskold
Vejen	Kølig	Normal	Kold	Normal	Råkold
Vejle	Lunken	Lun	Kold	Normal	Råkold
Aabenraa	Lun	Kølig	Kølig	Kold	Råkold
Landsdel Østjylland	Lun	Lun	Normal	Lunken	Råkold
Favrskov	Lunken	Lunken	Kold	Normal	Iskold
Hedensted	Normal	Lunken	Kølig	Kold	Råkold
Horsens	Lun	Lun	Kølig	Lunken	Råkold
Norddjurs	Lunken	Råkold	Kold	Normal	Råkold
Odder	Lunken	Normal	Kølig	Lunken	Råkold
Randers	Lunken	Normal	Normal	Kold	Råkold
Silkeborg	Lun	Varm	Normal	Kølig	Råkold
Skanderborg	Lun	Lun	Lun	Lunken	Råkold
Syddjurs	Lunken	Kølig	Kølig	Normal	Kølig
Aarhus	Lun	Varm	Lunken	Lun	Normal

Forsættes på næste side

	2. kvartal 2018	2017	2016	2015	2014
Landsdel Vestjylland	Normal	Normal	Kold	Kold	Råkold
Herning	Normal	Normal	Kold	Kølig	Råkold
Holstebro	Normal	Normal	Råkold	Kold	Råkold
Ikast-Brande	Normal	Normal	Normal	Kold	Iskold
Lemvig	Kold	Lunken	Kold	Råkold	Lunken
Ringkøbing-Skjern	Kølig	Kølig	Kølig	Råkold	Råkold
Skive	Kølig	Kølig	Råkold	Råkold	Iskold
Struer	Kølig	Normal	Råkold	Normal	Råkold
Viborg	Lunken	Normal	Normal	Kold	Iskold
Landsdel Nordjylland	Kølig	Lunken	Kølig	Kold	Råkold
Brønderslev	Lunken	Kølig	Kølig	Råkold	Kølig
Frederikshavn	Normal	Lunken	Kold	Råkold	Kold
Hjørring	Kølig	Kølig	Kølig	Råkold	Kold
Jammerbugt	Kølig	Normal	Kølig	Kølig	Iskold
Mariagerfjord	Lun	Lunken	Lunken	Råkold	Råkold
Morsø	Råkold	Kølig	Råkold	Råkold	Kold
Rebild	Lunken	Lunken	Normal	Kold	Normal
Thisted	Kold	Normal	Kold	Kold	Råkold
Vesthimmerlands	Kold	Lunken	Råkold	Råkold	Råkold
Aalborg	Varm	Varm	Lunken	Lun	Kold

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Finans Danmark.

Note: Alle variable er sæsonjusterede, og der er taget et to kvartalers glidende gennemsnit. Kommuner med mindre end 10 handler er fjernet, da der kan være meget store udsving i priser, liggetider med videre.

Temperaturen for lejligheder i udvalgte kommuner

	2. kvartal 2018	2017	2016	2015	2014
København	Lun	Varm	Varm	Varm	Lun
Frederiksberg	Lun	Varm	Varm	Varm	Lunken
Odense	Varm	Hed	Varm	Lun	Kølig
Aarhus	Lun	Lun	Lun	Hed	Lunken
Aalborg	Varm	Hed	Hed	Varm	Lunken

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Finans Danmark.

Note: Alle variable er sæsonjusterede, og der er taget et to kvartalers glidende gennemsnit.

Redaktion: Cheføkonom Signe Roed-Frederiksen, telefon 24 90 14 10, mail: srf@al-bank.dk. Økonom Anders Christian Overvad, telefon 28 83 60 08, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon: 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet september 2018.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information til personlig brug. Anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. Materialet er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Banken har omhyggeligt søgt at sikre sig, at materialet er korrekt og retvisende. Banken påtager sig intet ansvar for materialets nøjagtighed eller fuldkommenhed. De oplysninger, der er anført, kan have ændret sig i forhold til produktionstidspunktet, ligesom informationen ikke tager udgangspunkt i eller er tilpasset nogen kunders personlige forhold. Derfor opfordrer vi dig til at indhente yderligere og/eller opdateret information i banken. Arbejdernes Landsbank samt medarbejdere i banken kan have positioner i eller foretage køb eller salg mv. af de værdipapirer, som er omtalt.