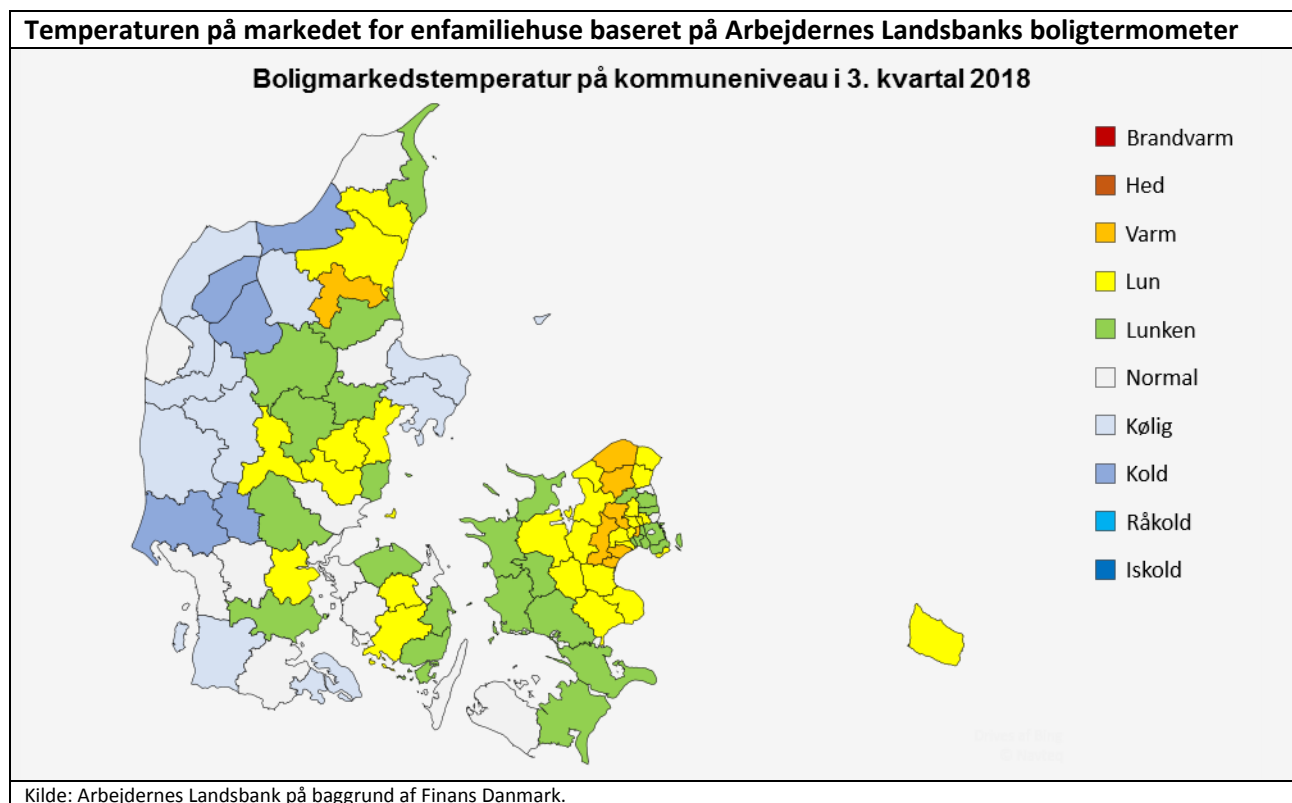


Varmen breder sig på boligmarkedet

Arbejdernes Landsbanks boligtermometer, der måler på prisændringer, liggetider, afslag og antal handler, viser at temperaturen er steget i 8 ud af 11 landsdele det seneste år. Vi skal helt tilbage til 2008 før boligmarkedet sidst var ligeså varmt.

Varmen breder sig på boligmarkedet, og hvor det tidligere primært var varmt i og omkring de største byer, er flere dele af landet kommet med. I de store byer, og umiddelbare omegnskommuner, går det dog lidt langsommere end tidligere. Særligt antallet af handler har været faldende og nærmer sig nu et mere normalt niveau.

På Sjælland er udviklingen mest tydelig. Her er boligmarkedet i fremgang i stort set alle kommuner og det er kun på Lolland, at markedet ikke varmere end normalt. Vest- og Sydsjælland oplever i disse dage en øget handelsaktivitet, hvilket også mindsker liggetiderne. En del af dette kan tilskrives den generelle bedring i danskernes økonomi, men det skyldes også, at nettofraflytningen fra Vest- og Sydsjælland et aftaget over de senere år, hvilket øger efterspørgslen efter boliger.



Samme mønster gør sig gældende på Fyn og den jyske østkyst. Flere kommuner end tidligere oplever at det går stærkere end normalt på boligmarkedet, hvilket igen kan tilskrives at danskernes økonomi er bund solid, samt at nettofraflytningen er blevet mindre end tidligere.

Tabel 1: Temperaturen på enfamiliehuse fordelt på landsdele

	3. kvartal 2017	3. kvartal 2018	Retning
Landsdel Østsjælland	Varm	Varm	↑
Landsdel Nordsjælland	Varm	Lun	↓
Landsdel Bornholm	Lunken	Lun	↑
Landsdel Københavns omegn	Varm	Lun	↓
Landsdel Østjylland	Lunken	Lun	↑
Hele Landet	Lunken	Lunken	↑
Landsdel Byen København	Varm	Lunken	↓
Landsdel Vest- og Sydsjælland	Lunken	Lunken	↑
Landsdel Fyn	Normal	Lunken	↑
Landsdel Sydjylland	Normal	Normal	↑
Landsdel Nordjylland	Normal	Normal	↑
Landsdel Vestjylland	Kølig	Normal	↑

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

Markedet for ejerlejligheder har tabt lidt af pusten

Forlader vi markedet for enfamiliehuse og zoomer ind på ejerlejligheder i Danmarks største byer, går det væsentlig langsommere på boligmarkedet end tidligere.

I København og Aalborg er handelsaktiviteten faldet en del over det seneste år, og for første gang i 5 år stiger priserne mindre end normalt. Århus er også ramt af lavere handelsaktivitet end tidligere og selvom det stadig går stærkt i Odense, bidrager priserne væsentlig mindre end de gjorde for bare et par kvartaler siden.

Tabel 2: Temperaturen på lejligheder fordelt på udvalgte byer

	3. kvartal 2017	3. kvartal 2018	Retning
Odense	Varm	Varm	↓
København	Varm	Lunken	↓
Aarhus	Lun	Lunken	↓
Aalborg	Hed	Lunken	↓
Frederiksberg	Varm	Lunken	↓

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

Der er mange gode grunde til at det går mindre stærkt på lejlighedsmarkedet. Skærpede lånekrav, massivt nybyggeri samt priser hvor de færreste kan være med gør det helt forventeligt, at tempoet falder for lejligheder i de større byer. Desuden er nettotilflytningen til særligt København aftaget over de seneste år.

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 det kommende år. Vores forventning er, at stigende beskæftigelse og indkomster i kombination med lave renter, vil understøtte fremgangen på boligmarkedet. Vi forventer, at priserne på enfamiliehuse vil stige med omtrent 3-4 pct. på landsplan i 2019.

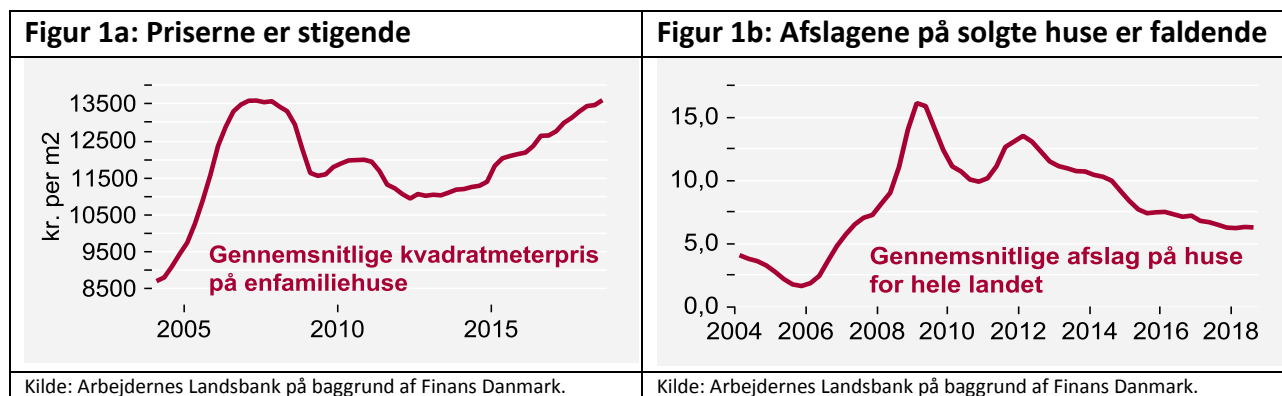
Der er dog lidt ugler i mosen, da nye strammere låneregler kan få en afdæmpende effekt på efterspørgslen efter boliger i de dyreste områder. Vi forventer også lidt højere renter i fremtiden, dog ikke nok til for alvor at bremse fremgangen på boligmarkedet det kommende år.

TAL OG FAKTA:

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

Stigende priser og lavere afslag

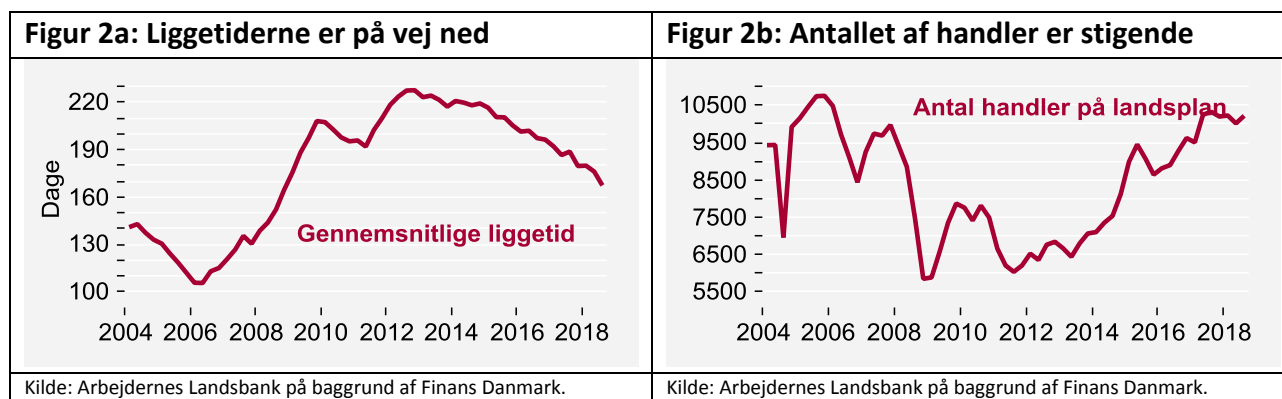
Priserne har været stigende siden 2013, men dette er også forventeligt i en økonomi hvor beskæftigelsen vokser, og renterne falder.



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.

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.

	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					
	3. kvartal 2018	2017	2016	2015	2014
Landsdel Byen København	Lunken	Varm	Lun	Varm	Lun
København	Lunken	Varm	Lun	Varm	Lun
Dragør	Lun	Lun	Lun	Lun	Lunken
Tårnby	Lunken	Varm	Lun	Varm	Lun
Landsdel Københavns omegn	Lun	Varm	Lun	Varm	Normal
Albertslund	Lun	Varm	Varm	Varm	Normal
Ballerup	Lun	Lun	Varm	Lun	Kølig
Brøndby	Lunken	Varm	Lun	Varm	Lunken
Gentofte	Normal	Varm	Lun	Lun	Normal
Gladsaxe	Lun	Lun	Lun	Varm	Normal
Glostrup	Varm	Lun	Lun	Hed	Normal
Herlev	Lun	Lun	Lun	Varm	Lunken
Hvidovre	Lunken	Varm	Lun	Varm	Lun
Høje-Taastrup	Lun	Varm	Lun	Lun	Normal
Ishøj	Lun	Hed	Lun	Lun	Normal
Lyngby-Taarbæk	Lunken	Lunken	Lunken	Lun	Lunken
Rødovre	Lunken	Varm	Lun	Varm	Normal
Vallensbæk	Lunken	Hed	Lun	Lun	Normal

Fortsættes på næste side

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

Fortsættes på næste side

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

Forsættes på næste side

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

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.