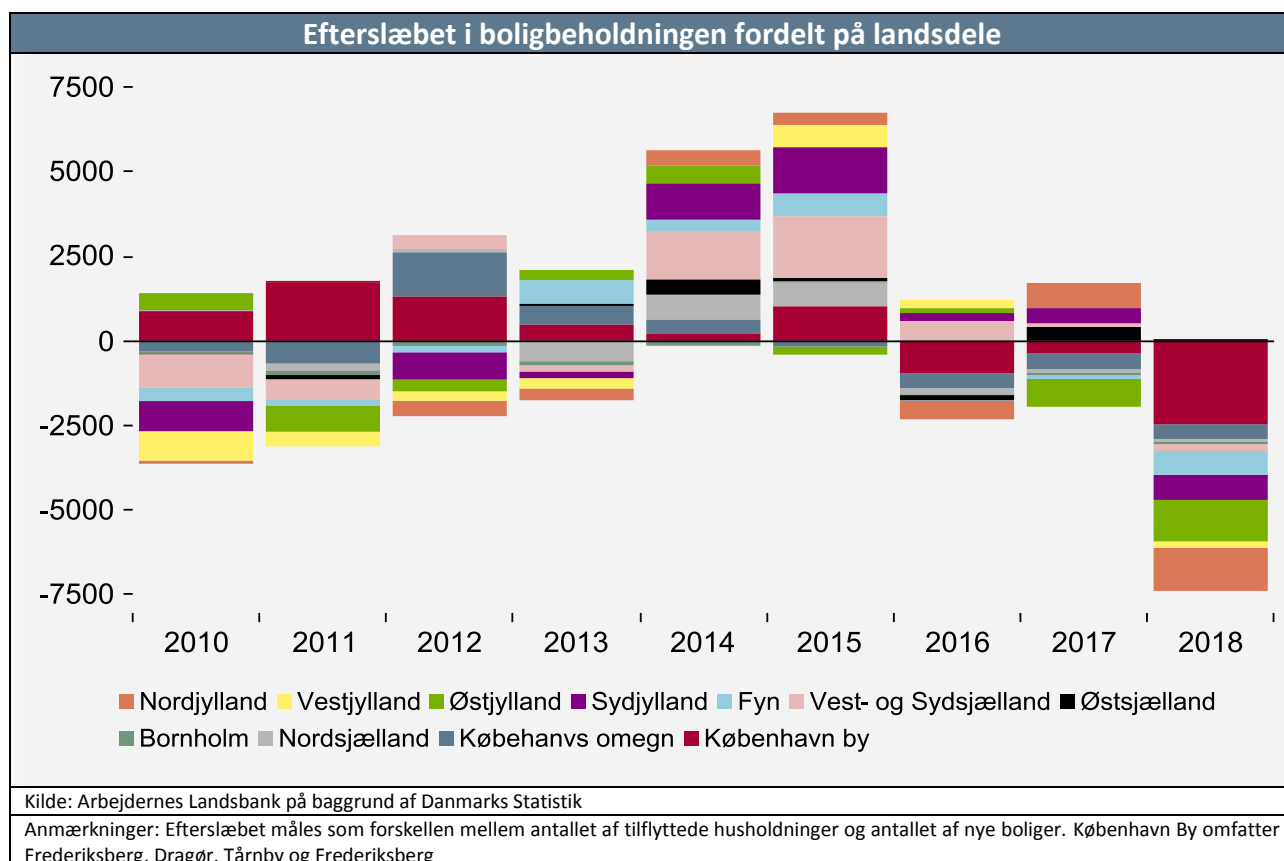


Massivt nybyggeri i de store byer lægger pres på priserne

Der bliver bygget virkelig mange boliger i de større byer. Selvom det kan være svært at konkludere, hvorvidt der bliver bygget for meget, så lægger nybyggeriet et nedadgående pres på priserne, og er en stor del af forklaringen på de stagnerede ejerlejlighedspriser vi så igennem 2018. Det øgede byggeri betyder også, at priserne ikke har samme potentiale til at stige de kommende år.

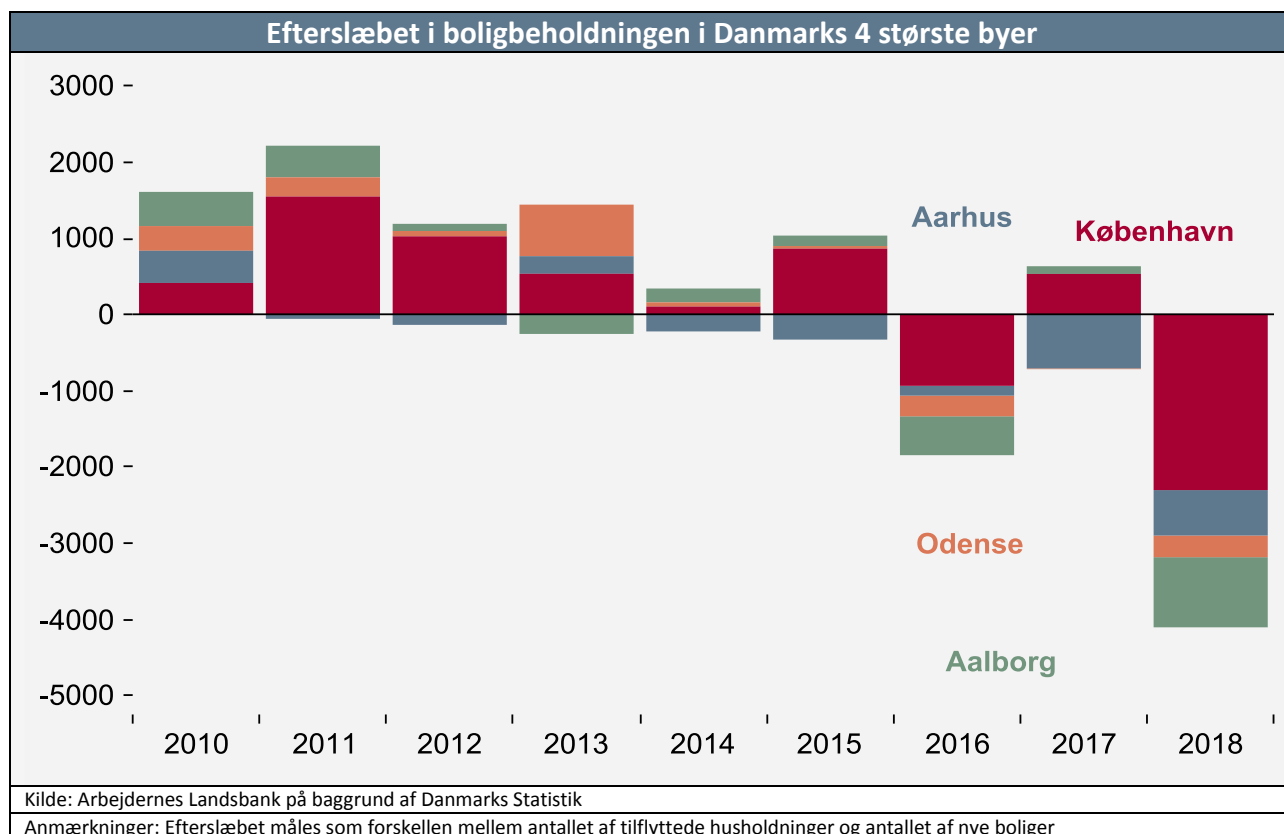
Der bliver bygget flere boliger, end der kommer husholdninger til

På landsplan blev der i 2018 bygget 7.350 flere boliger, end der kom nye husholdninger til – der var altså et negativt efterslæb/overudbud på 7.350 boliger. Det er ikke usædvanligt, men det interessante er, at tilstrømningen af boliger fordeler sig på meget specifikke områder. Tallene for 2018 viser, at Landsdelene København By, Østjylland og Nordjylland står for 68 procent af efterslæbet.



Det vidner om, at det massive nybyggeri primært er et storbyfænomen. Zoomer man ind på Danmarks 4 største byer fremgår det, at der er kommet 4.100 flere boliger til end der kom husholdninger til. Danmarks fire største byer udgør altså 56 procent af efterslæbet. Problemet er særligt udtalt i København, hvor der kom 2.300 flere boliger til end husholdninger.

At der bliver bygget flere boliger, end der kommer husholdninger til, er ikke nødvendigvis skidt. I København har man i mange år ikke udvidet boligbeholdningen nok i forhold til tilvæksten i antallet af husholdninger. Det massive nybyggeri er derfor et forsøg på at imødegå efterspørgslen.



Nybyggeri giver modvind til priserne

På den ene side er det positivt, at der bliver bygget flere boliger i de store byer for at imødegå efterspørgslen, da det gør det muligt for flere at få en bolig i byen. På den anden side betyder det stigende udbud af boliger, alt andet lige, at der kommer et nedadgående pres på priserne på den korte bane, og det skader de eksisterende boligejere.

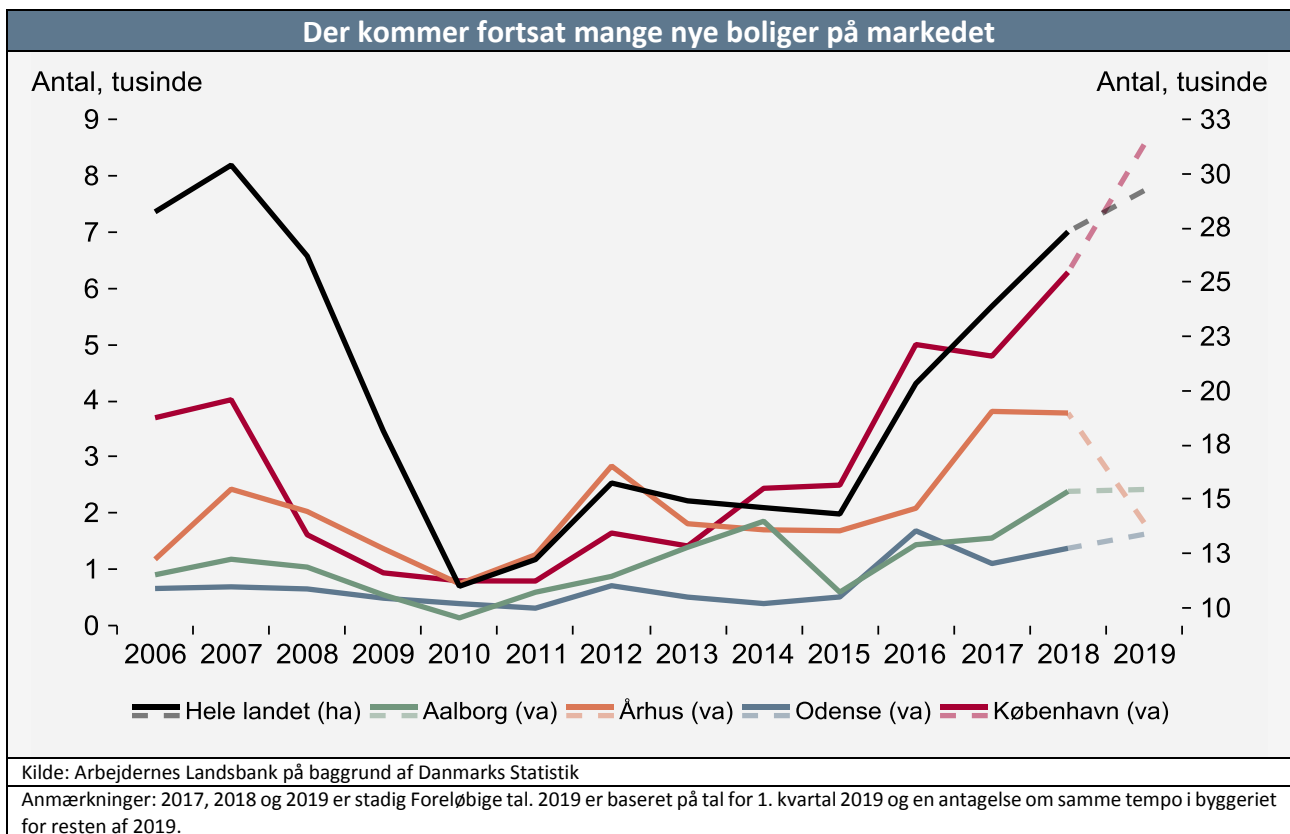
Den massive tilgang af boliger i de store byer, er også en væsentlig del af årsagen til, at prisstigningstakterne aftog for ejerlejligheder i de store byer igennem 2018. Dertil var stramme krav til låntagning og usikkerhed om fremtidige boligskatter også medvirkende.

Samtidig er priserne på lejligheder i de store byer i dag på et niveau, hvor de færreste kan være med. Boligbyrden (det vil sige hvor stor en andel af den disponible indkomst, der bruges til at finansiere boligen) er i den høje ende set med de historiske briller, og det er også med til at ligge et loft på fremtidige potentielle prisstigninger.

Ingen tegn på at byggeboomet slutter i år

Antallet af fuldførte boliger i 2018 var usædvanligt højt, og ser man fremad, så har Danmarks Statistik estimeret, at der blev fuldført 7.400 boliger på landsplan alene i første kvartal af 2019. Det vidner om, at der stadig kommer mange nye boliger på markedet.

Ser man på det fuldførte byggeri i 1. kvartal 2019 og fremskriver dette for resten året, vil antallet af nye boliger der komme på markedet tiltage yderligere, med undtagelse af Aarhus.



Det kraftigt voksende udbud, kombineret med et allerede eksisterende overudbud, betyder at der ikke er det store potentiale for prisstigninger på lejligheder i de større byer. Det betyder dog ikke, at priserne nødvendigvis vil falde, men når vi ser fremad, er der klart mere modvind end medvind til lejlighedspriserne.

Efterslæbet af boliger fordelt på landsdele og større byer

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hele landet	-2.230	-1.350	900	340	5.490	6.340	-1.110	-250	-7.350
Landsdele									
København by	880	1.730	1.310	480	210	1.020	-960	-380	-2.470
Københavns omegn	-310	-670	1.310	560	410	-170	-450	-460	-440
Nordsjælland	30	-210	100	-610	740	710	-190	-110	-80
Bornholm	-60	-130	-110	-120	-150	40	-20	-70	-70
Østsjælland	-20	-120	-20	60	450	90	-150	410	50
Vest- og Sydsjælland	-980	-590	410	-190	1.410	1.830	580	100	-210
Fyn	-400	-180	-210	710	360	670	-10	-110	-700
Syddjælland	-890	30	-810	-200	1.080	1.370	240	460	-750
Østjylland	500	-780	-350	300	530	-240	140	-820	-1.230
Vestjylland	-870	-440	-280	-310	-	660	250	-10	-200
Nordjylland	-90	10	-460	-350	450	370	-550	750	-1.270
Udvalgte Kommuner									
København	420	1.550	1.030	540	110	860	-930	530	-2.300
Odense	320	250	70	680	60	40	-270	-10	-280
Aarhus	420	-60	-140	230	-220	-330	-130	-710	-600
Aalborg	450	420	90	-250	180	140	-510	100	-920

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Danmarks Statistik

Anmærkninger: Efterslæbet måles som forskellen mellem antallet af tilflyttede husholdninger og antallet af nye boliger. København By omfatter Frederiksberg, Dragør, Tårnby og Frederiksberg. Der er afrundet til nærmeste 10.

Metode boks

Vi har indregnet følgende boliger i boligbeholdningen: Stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse, Rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse, kollegier, etageboliger og andre beboelsesejendomme. Boliger er medtaget uanset om de er beboede eller ubeboede.

Redaktion: Økonom Anders Christian Overvad, telefon 38 48 47 60, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet maj 2019.

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.