

Regional boligprisprognose 2020

I prognosen ser vi på, hvordan prisudviklingen forventes at være i 2020 på landsdeleniveau. Det er første gang under coronakrisen, vi laver en regional boligprisprognose.

For landet som helhed forventer vi, at huspriserne kommer til at falde med lige i underkanten af 3% fra begyndelsen af 2020, til vi træder ud af året. I løbet af årets første halve år er priserne nogenlunde uændrede, og det betyder, at vi forventer, at vi ser ind i et 2. halvår med prisfald på boligmarkedet. Der er dog alene tale om yderst moderate prisfald sammenlignet med tidligere kriser.

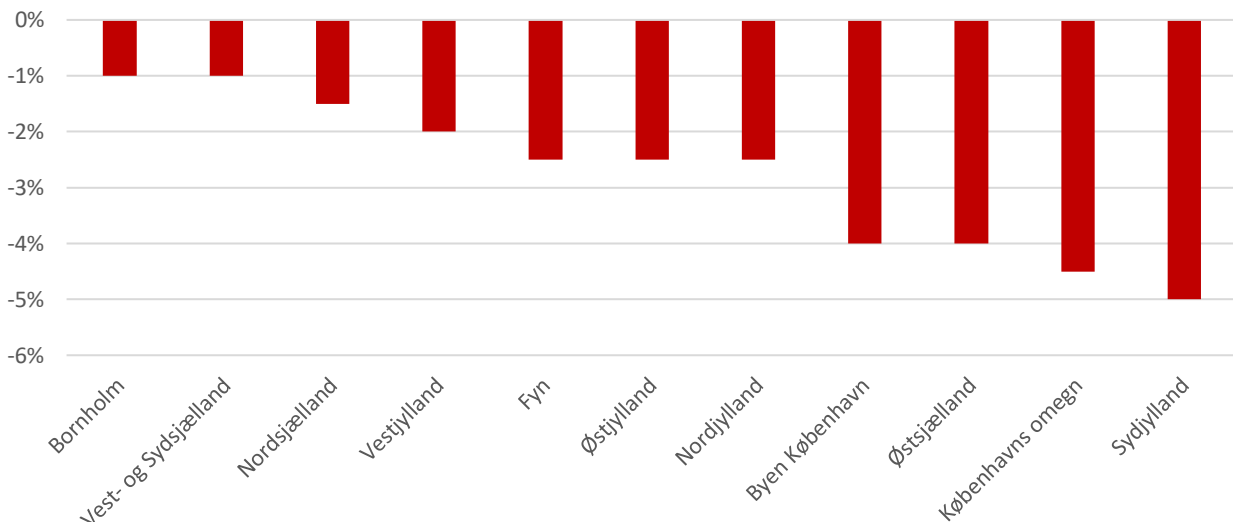
Bag tallet for hele landet gemmer der sig imidlertid forskelle mellem de enkelte landsdele. Det største prisfald forventer vi, at Syddjylland får med et samlet prisfald på 5%. Herefter følger i og omkring landets største byer med et prisfald i Københavns omegn på 4,5% og 4% i Østsjælland samt byen København. De mindste prisfald forventer vi er at finde på Bornholm samt Vest- og Sydsjælland med prisfald gennem året på 1%.

Prognosen er målrettet risici i forbindelse med coronakrisen, hvor der særligt er taget udgangspunkt i risikoen og slaget fra beskæftigelsesfald og ledighedsstigning i de enkelte områder. Her ses der på, om hvor repræsenterede de hårdest ramte brancher er i landsdelene samt de erhverv, som står i risikozonen i en anden økonomisk bølge. Herudover ser vi i prognosen på boligbyrden (hvor stor en del af indkomsten, der bruges på boligudgifter), udbuddet af boliger, nybyggeri samt de demografiske flyttemønstre, som kendetegner landsdelene.

Uanset hvordan vi vender og drejer det, er der alene tale om moderate prisfald i lyset af den ekstremt dybe krise, som vi står i. Til sammenligning så vi to-cifrede prisfald i forbindelse med finanskrisen. Årsagen til det mildere slag i dag er, at boligmarkedet er langt mere robust i dag end tidligere. Blandt andet bruger vi ikke lige så stor del af vores indkomster på boligen, og byen er dermed ikke spændt så hårdt på boligmarkedet. Hertil er vi mindre gældsat, mens prisstigningerne op mod krisen har været relativt afdæmpede.

Tager vi et blik på lejlighedsmarkedet, så forventer vi, at priserne falder med 5% i 2020. De største prisfald forventer i Københavns omegn på 6%, og de mindste i Odense på 3%. I Aarhus ser vi prisfald på 4%, mens der i Københavns by, Frederiksberg og Aalborg er tale om fald på 5%.

Boligprisprognose, 2020



Redaktion: Cheføkonom Jeppe Juul Borre, telefon 26 81 22 75 mail: JJB@al-bank.dk. 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 juni 2020.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som general 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.