

4 ud af 5 kommuner oplever boligprisstigninger - især i byerne

Boligmarkedet buldrer derudad, hvor huspriserne sætter rekord efter rekord. Men selvom huspriserne på landsplan er steget uafbrudt måned efter måned gennem det seneste halve år, så er det ikke ensbetydende med, at alle kommuner oplever prisfremgangen. Tager vi et spadestik dybere, er priserne gennem det seneste halve år steget i 4 ud af 5 kommuner. Med andre ord opleves prisfremgangen de fleste steder i landet, men altså ikke hos alle. En klar tendens er, at det især er i landets storbyer, hvor prisfremgangen på huse er mest at spore. Omvendt er en spirende handelsaktivitet mere lige fordelt.

Tager vi udgangspunkt i Danmarks Statistiks kommuneinddeling, som er baseret på antallet af indbyggere og tilgængeligheden til arbejdspladser, så er det især Hovedstads- og Storbykommunerne, som har oplevet stigende priser, jf. figur 1. Her er det samtlige 26 ud af 26 kommuner (100%), som i dag har højere priser end for et halvt år siden, da priserne igen begyndte at stige efter den kortvarige nedgang efter coronakrisens første slag. I Provinskommunerne ligger priserne i dag højere end for at halvt år siden i 13 ud af 16 kommuner (81%), mens det er i 20 ud af 24 Oplandskommuner (83%). Den laveste andel er at finde i Landkommunerne, hvor blot 16 ud af 27 kommuner (59%) har oplevet prisfremgangen.

Den samme tendens er endnu mere udtalt i den gennemsnitlige prisfremgang i Hovedstads- og Bykommunerne, som gennem det seneste halve år været på knap 8%, jf. figur 2. For både Provins- og Oplandskommuner er priserne i gennemsnit steget med i underkanten af 6%, mens Landkommunerne har måtte nøjes med en prisfremgang på 1,3%.

Tager vi et blik på handelsaktivitet, så er det væsentligt mere lige fordelt. Her har henholdsvis 96%, 100%, 96% og 94% af kommunerne i de respektive kommunegrupper oplevet højere handelsaktivitet gennem de seneste seks måneder sammenlignet med samme periode sidste år, jf. figur 3. Der er på den måde flere kommuner, der har oplevet fremgangen det seneste halve år, når vi ser på handelsaktivitet frem for prisudvikling, og med en mere lige fordeling mellem by og land.

Når det så i højere grad er byerne, som har oplevet prisfremgang, ser vi det som en primær årsag, at boligudbuddet både er faldet mest og i forvejen var lavest i byerne. Således er boligudbuddet faldet med 26% gennem det seneste halve år i Hovedstads- og Bykommunerne, jf. figur 4. For Provins- og Oplandskommunerne er boligudbuddet gået tilbage med henholdsvis 16% og 13%, mens udbuddet alene er faldet med 9% i Landkommunerne.

Med en spirende handelsaktivitet betyder det i forvejen lave udbud i og omkring byerne, at priserne presses i vejret. Omvendt giver det relativt set højere boligudbud i landkommunerne i højere grad plads til, at handelsaktiviteten kan vokse, uden at det sætter sig i betydeligt højere priser.

Kommunegrupper:

<https://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/nomenklaturer/kommunegrupper>

Hovedstads- og Storbykommuner: København, Gentofte, Solrød mfl. samt Aarhus, Odense og Aalborg.

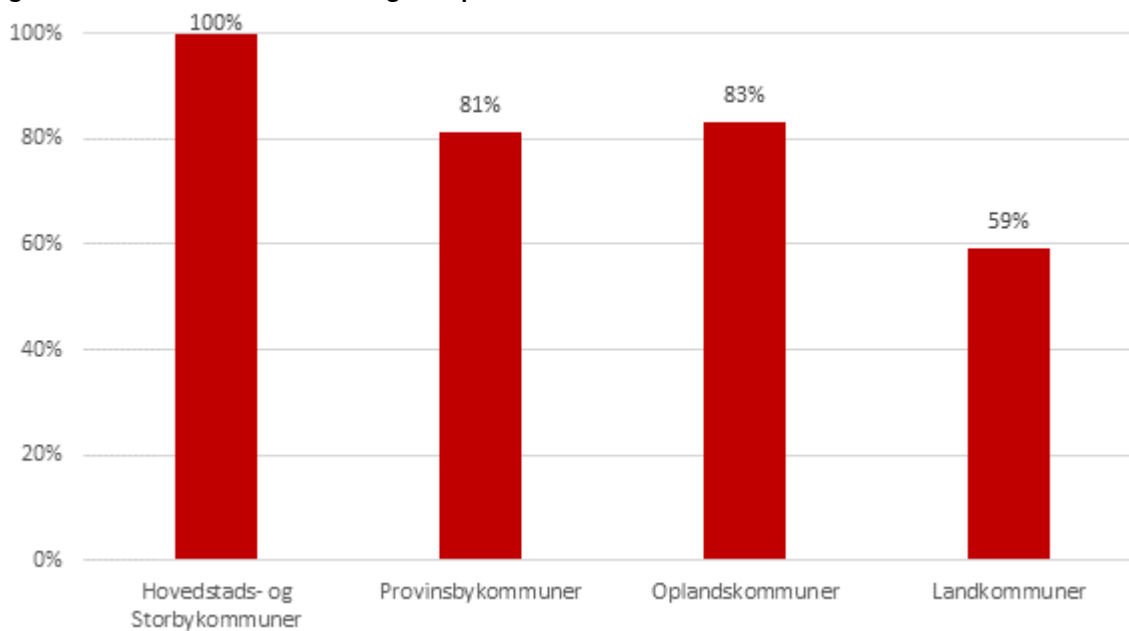
Provinskommuner: Hillerød, Roskilde, Slagelse, Kolding, Esbjerg, Randers, Viborg m.fl.

Oplandskommuner: Frederikssund, Ringsted, Sorø, Nyborg, Syddjurs, Ikast-Brande, Rebild m.fl.

Yderkommuner: Odsherred, Lolland, Langeland, Tønder, Lemvig, Vesthimmerlands, Brønderslev m.fl.

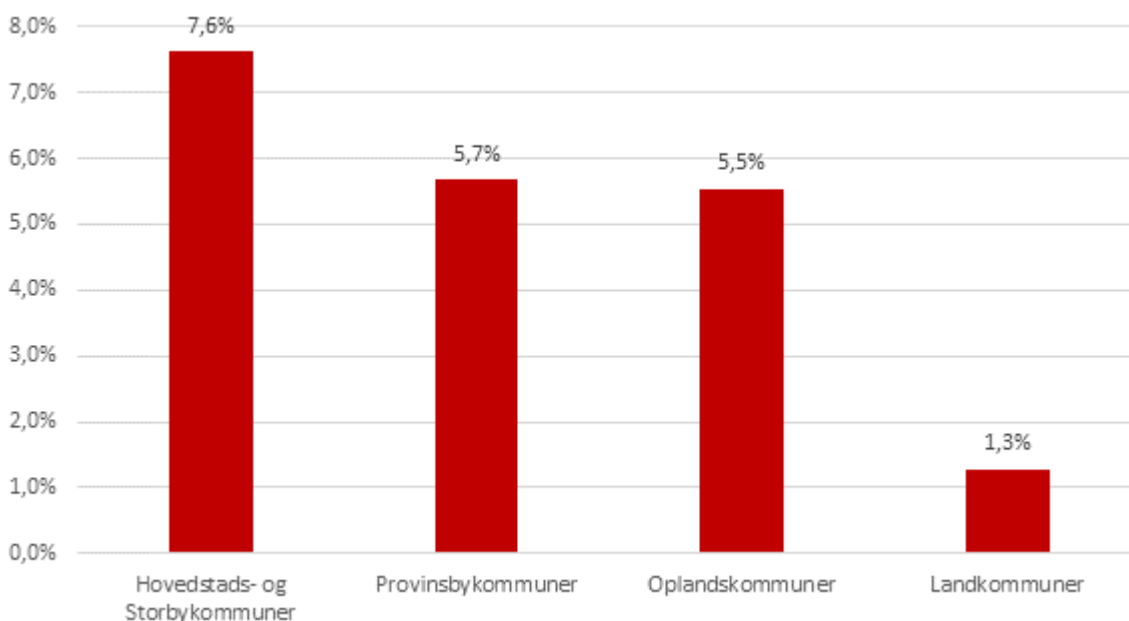
Se figurer på de næste sider.

Figur 1: Andel af kommuner med stigende priser det seneste halve år



Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af tal fra Boligsiden

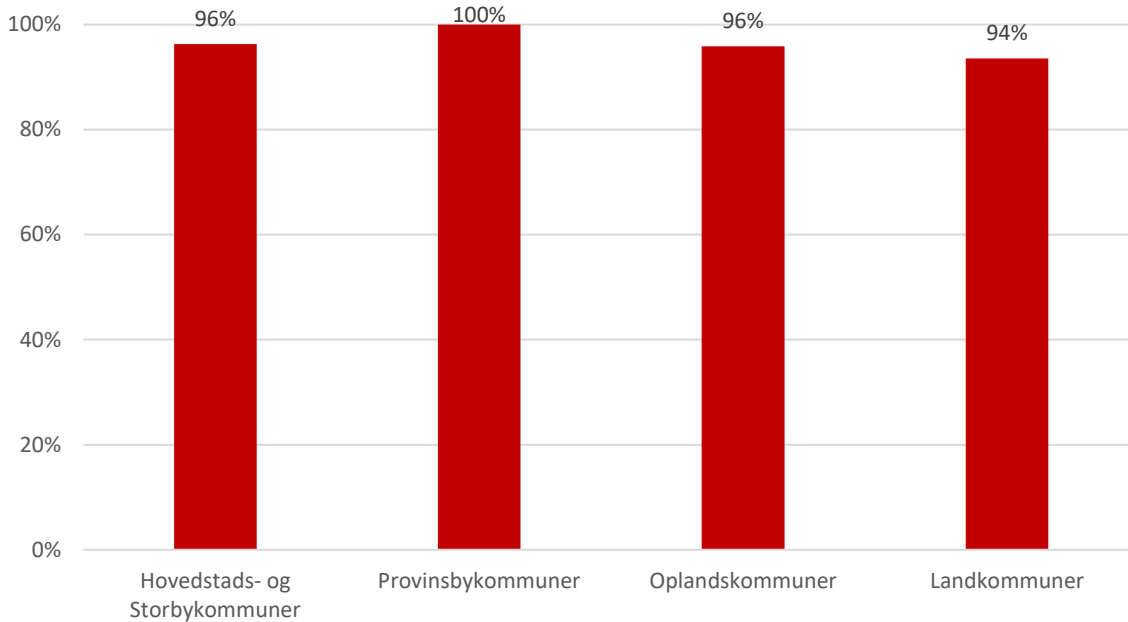
Figur 2: Gennemsnitlig prisstigning fra maj til oktober



Note: Den gennemsnitlige prisudvikling indenfor kommunegrupperingerne er vægtet med boligbestanden.

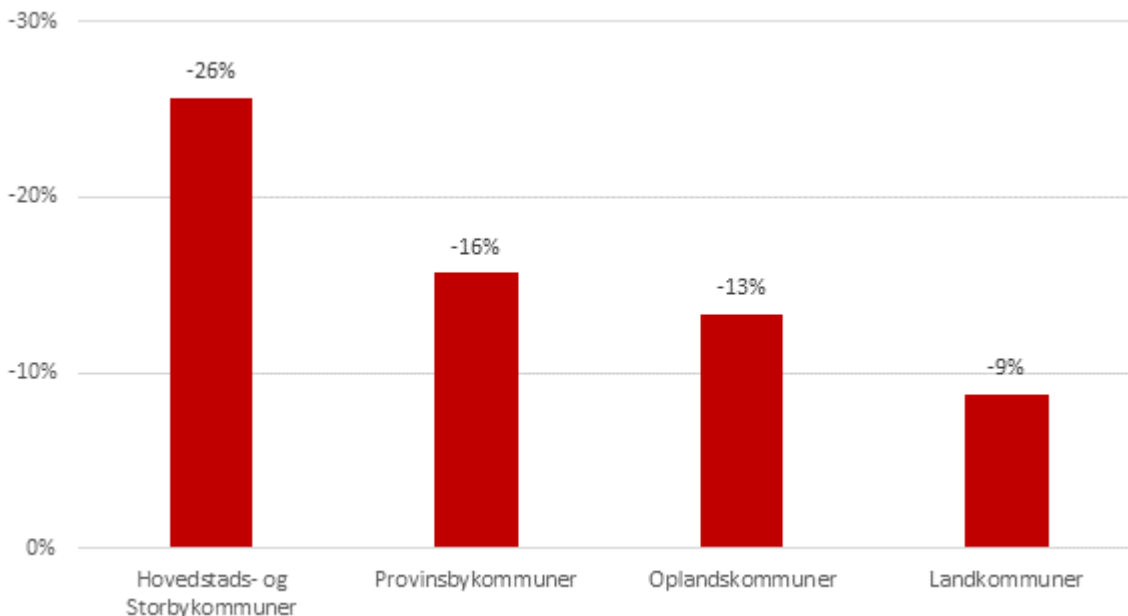
Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af tal fra Boligsiden

Figur 3: Andel af kommuner med højere handelsaktivitet i maj-oktober ift. samme periode sidste år



Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af tal fra Boligsiden

Figur 4: Ændring i boligudbud fra april til oktober



Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af tal fra Finans Danmark

Redaktion: Cheføkonom Jeppe Juul Borre, telefon 26 81 22 75 mail: JJB@al-bank.dk. Analysen er afsluttet 23. november 2020.

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.