

Pressemeddelelse

2. januar 2015

Husejere: Modvind frem til 2020

Siden 2007 er efterspørgslen på parcelhusmarkedet faldet markant, og selvom den er steget en smule de seneste kvartaler, ligger den fortsat 30 procent under niveauet fra før finanskrisen. Det skyldes ikke kun finanskrisen, men også at Danmark står midt i et historisk demografisk skred, som har afgørende betydning for udbud og efterspørgsel på boligmarkedet, og som først giver medvind til parcelhusejerne om fire til fem år.

Alderssammensætningen i Danmark ændrer sig lige nu så markant, at det har store konsekvenser for, hvilke boligtyper der udbydes og efterspørges.

Frem mod 2020 bliver Danmarks godt en million privatejede parcelhuse ramt af såvel øget udbud som faldende efterspørgsel, mens situationen er modsat for lejlighederne.

I dag får du gennemsnitlig 11.500 kroner per kvadratmeter, når du sælger dit parcelhus, mod 13.700 kroner i 2007. Det svarer til et prisfald på 16 procent, og først i 2020 kan parcelhusejerne se frem til, at efterspørgslen generelt begynder at presse prisen tilbage til tidligere niveauer.

Det viser en ny analyse foretaget af Spar Nord på baggrund af de seneste boligpristal fra Realkreditrådet og befolkningsfremskrivninger fra Danmarks Statistik.

- I løbet af de næste seks år vokser gruppen af de 20 til 29-årige sig større med 13 procent, svarende til godt 85.000 personer, og det er typisk den aldersgruppe, som foretrækker at bo i lejlighed, siger cheføkonom i Spar Nord Jens Nyholm og fortsætter:

- Og først i 2020 er den gruppe blevet så meget ældre, at de bevæger sig ind i gruppen af typiske parcelhuskøbere, og dermed begynder at trække efterspørgslen på parcelhuse op.

Stigende efterspørgsel fra 2020

Jens Nyholm hæfter sig samtidig ved, at der frem mod 2020 bliver 15 procent flere seniorborgere i alderen 65-79 år – svarende til 120.000 personer – og det er typisk i den alder, at danske parcelhusejere vælger at skille sig af med huset til fordel for en anden boligtype.

Samtidig bliver der færre af de typiske parcelhuskøbere, idet antallet af danskere i 30'erne falder med knap 35.000 personer frem mod 2020.

- Så hvad angår udbud og efterspørgsel, kan du godt sige, at parcelhuset som boligtype har en del modvind på grund af den demografiske udvikling de kommende år. For situationen er den, at der bliver knap 35.000 færre af de potentielle købere samtidig med, at der bliver 120.000 flere potentielle sælgere, uddyber Jens Nyholm.

Helt modsat tegner billedet sig på markedet for lejligheder, hvor den voksende gruppe af danskere i 20'erne stimulerer efterspørgslen:

- Og udover boomet i unge danskere i 20'erne, så får vi også den store gruppe af ældre over 65 år, hvoraf en del vil ønske at erstatte parcelhuset med en lejlighed. Tilsammen stiger disse to befolkningsgrupper med omkring 200.000 personer frem mod 2020, og det vil sende en masse potentielle lejlighedskøbere på markedet, som alt andet lige vil presse priserne på lejligheder op.

Store geografiske forskelle

I analysen af udviklingen på boligmarkedet hæfter Jens Nyholm sig også ved, at de kommende års befolkningsudvikling vil ramme vidt forskelligt geografisk, både regionalt og inter-regionalt. Men generelt betyder urbaniseringen, at et overskud af boliger vil blive absorberet af befolkningstilvæksten i de store byer, der også vil opleve stigning i befolkningen mellem 30 og 39 år, alt imens randområderne risikerer at blive ramt dobbelt så hårdt.

- På grund af urbaniseringen vokser befolkningen i Danmarks fire største byer med over 110.000 i løbet af de næste seks år. Heraf omkring 50.000 i alderen 20-29 og 12.000 i alderen 30-39. Det betyder stigende efterspørgsel og dermed en hånd under priserne i storbyområderne uanset boligtype, vurderer Jens Nyholm.

- Men i de randområder, hvor der er netto fraflytning, vil de demografiske ændringer ramme boligmarkedet med forstærket effekt. Derfor vil vi også fortsat se store forskelle i efterspørgsel og prisudvikling både fra region til region og lokalt i de enkelte regioner. Der vil være steder, hvor der ganske enkelt ikke er nogen efterspørgsel til stede til at møde udbuddet, og her ser det rigtig skidt ud for både omsætning og prisudvikling.

Jens Nyholm understreger afslutningsvis, at det samlede danske boligmarked dog vil modtage en understøttende hånd fra en stigende vækst og beskæftigelse samt et lavt renteniveau. Men den demografiske udvikling vil ikke desto mindre lægge et låg over fremgangen på det samlede boligmarked de næste år.

For yderligere information kontakt venligst:

Cheføkonom Jens Nyholm, Spar Nord. Tlf.: 9634 4057, e-mail: jny@sparnord.dk

Presseservice: Katrine Løvgaard, Spar Nord. Tlf.: 2276 7576, e-mail: kal@sparnord.dk

Om Spar Nord

Med flere end 360.000 kunder, cirka 1.500 medarbejdere og 71 lokale banker (filialer) over hele landet er Spar Nord blandt de største banker i Danmark. Banken har gennem finanskrisen hvert år leveret trecifrede millionoverskud og landede i 2013 et overskud før skat på 670 millioner kroner.

Spar Nord ejes af cirka 125.000 aktionærer.

For yderligere information se www.sparnord.dk