

## Pressemeddelelse

11. januar 2016

### **Prisstigninger på boligmarkedet vil komme flere til gode i 2016**

**Der er positive forventninger til prisudviklingen på det danske boligmarked i 2016. Stigningerne forventes dog at blive mindre end i 2015. Til gengæld vil stigningerne komme flere til gode, vurderer Spar Nord.**

2015 blev generelt et godt år for danske boligejere. Prisstigningerne på enfamilieshuse ser ud til at lande på 6-7 procent, mens ejerlejligheder topper boligmarkedet med prisstigninger på 10-11 procent. Det viser en analyse fra Spar Nord baseret på tal for 1.-3. kvartal 2015 fra Nationalbanken kombineret med samlede 2015-tal fra Boliga.

Også 2016 tegner lyst for de danske boligejere. Uroen på aktiemarkedet, som 2016 er startet med, får investorerne til at bevæge sig fra aktier over i obligationer, og det presser den danske rente yderligere i nedadgående retning. Det er positivt for prisudviklingen, men der er også andre faktorer, der gør, at Spar Nord forventer prisstigninger på det danske boligmarked i 2016:

- Danskerne har udsigt til et år med rekordlave renter, og det er klart, at det holder hånden under de danske boligpriser. Derudover forventer vi en positiv udvikling i beskæftigelsen og en relativ stor reallønsfremgang, og det er faktorer, der tilsammen giver en opadgående trend for boligpriserne, forklarer cheføkonomi Jens Nyholm fra Spar Nord.

Reallønsfremgangen kommer dels fra lønstigninger, men dels også fra faldende priser blandt andet på olie og benzin, og det giver et større rådighedsbeløb. Jens Nyholm er dog tilbageholdende med at love lige så høje prisstigninger som i 2015. Faktisk forventer Jens Nyholm en halvering af stigningerne i 2016 sammenlignet med 2015:

- Vi begynder at se en meget typisk modreaktion mod de prisstigninger, der allerede har været i de større byer de seneste år. Mange opvejer fordele og ulemper ved at flytte til omegnsbyer og få mere for pengene, og den tendens vil accelerere i 2016. Med andre ord begynder prisstigningerne nu at sprede sig til andre områder, forklarer han videre.

Denne tendens vil resultere i, at prisstigningerne bliver mindre i byerne, og samlet set forventer Jens Nyholm derfor moderate prisstigninger på 3-4 procent i 2016. Han understreger dog, at renteudviklingen, jobskabelsen og reallønsudviklingen kan være med til at flytte prisudviklingen flere procent i opad- eller nedadgående retning.

#### **Boligbyggeri vil stige igen**

Den forventede øgede efterspørgsel efter boliger i omegnsbyerne vil som regel også resultere i et stigende privat boligbyggeri:

- De mindre omegnskommuner har ofte billige byggegrunde til salg til privat parcelhusbyggeri, og jo højere priserne er på boligmarkedet, jo bedre kan det betale sig at bygge selv. Det kan betyde, at parcelhusbyggeriet igen begynder at stige. Det giver et større udbud og vil også lægge en dæmper på prisstigningerne på den eksisterende boligmasse, konstaterer han.

#### **Fortsat store demografiske bevægelser**

Den største påvirkningsfaktor for prisudviklingen af danske boliger er dog fortsat den underliggende demografiske trend. Befolkningsfremskrivninger fra Danmarks Statistik viser, at cirka en tredjedel af de danske kommuner vil have faldende befolkningstal og dermed en vigende bolig efterspørgsel, mens antallet af borgere i Københavns Kommune i den anden ende af skalaen vil vokse med ikke mindre end 19 procent over de næste 10 år. Generelt kan landsdelene opdeles i en øst- og vestdel



således, at Østsjælland, Østfyn og Østjylland vil opleve befolkningstilvækst, mens Vestsjælland, herunder Lolland Falster, dele af Vestfyn og dele af Vestjylland vil have et mindre antal borgere om 10 år:

- Med befolkningsfremskrivninger kan vi ret præcist forudse i hvilke områder bolig efterspørgslen vil være størst. Her vil de fire største byer København, Odense, Aarhus og Aalborg og deres omegnskommuner være vinderne på boligmarkedet i mange år fremadrettet. Alene de fire største byer vil ifølge Danmarks Statistik tiltrække 110.000 nye borgere frem mod 2020, siger Jens Nyholm og fortsætter:

- Derimod vil omsætnings hastigheden af boliger i de kommuner, der oplever fraflytning, falde yderligere, da den forstærkes af kommunernes dårlige økonomi med blandt andet skolelukninger, der igen kan føre til butikslukninger, faldende kulturudbud mv. På den måde er det ikke kun afstanden til arbejdsplads mv., der er afgørende. Det er i høj grad også en negativ forventning til, om en bolig er salgbar eller ej, når den engang skal fraflyttes.

**For yderligere information kontakt venligst:**

Cheføkonom Jens Nyholm, Spar Nord. Tlf.: 9634 4057, e-mail: [jny@sparnord.dk](mailto:jny@sparnord.dk)

Presseservice: Leif Lind Simonsen, Spar Nord. Tlf.: 2527 0330, e-mail: [lsi@sparnord.dk](mailto:lsi@sparnord.dk)

**Om Spar Nord**

Med flere end 390.000 kunder, cirka 1.500 medarbejdere og 70 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 2014 et overskud før skat på 705 millioner kroner.

Spar Nord ejes af cirka 120.000 aktionærer.

For yderligere information se [www.sparnord.dk](http://www.sparnord.dk).