

Der er håb

for boligmarkedet – men også store usikkerheder

Hvis renterne holder sig i ro gennem længere tid eller falder, som prognoserne forudsiger, og hvis arbejdsløsheden ikke stiger markant – så kan der skimtes lys for enden af tunnelen. **Det er konklusionen på en aktuel status på boligmarkedet.**

D De seneste måneder har været præget af turbulens på boligmarkedet på grund af finanskrisens omfang. Kombinationen af generel usikkerhed og store stigninger i renterne på boliglån har givet et meget stillestående marked.

Der har aldrig været flere boliger og grunde til salg på Boligsiden.dk end i øjeblikket. Antallet af boliger til salg steg markant i starten af 2006, da de 30-årige 4 procents obligationer blev skiftet ud med 5 procents. Siden da er renten steget adskillige gange. Det har betydet, at hver gang væksten i antallet af boliger til salg er begyndt at aftage, er renten steget igen, og der er kommet endnu flere boliger til salg.

Det skyldes, at de stigende renter øger den månedlige ydelse på boliglånene, hvilket får nogle af de potentielle købere til at springe fra. Alternativt kan nogle af de mennesker, som gerne vil købe, ikke længere låne af banken, da banken mener, at deres månedlige rådighedsbeløb ikke er højt nok. Rentegrafen på side 12 viser, at det er de 30-årige realkreditrenter, som danner grundlag for bankernes budgetberegninger. Hver gang den lange rente er steget, er udbuddet af boliger også begyndt at stige.

To forhold skal opfyldes, før der igen kommer mere gang i bolighandlen. For det første er der behov for en længere periode, hvor renterne enten holder sig i ro eller falder. For det

andet skal boligpriserne ned. De højere renter har medført så høje månedlige ydelser på boliglån, at der ikke er købere nok i forhold til boliger til salg. Altså et overudbud.

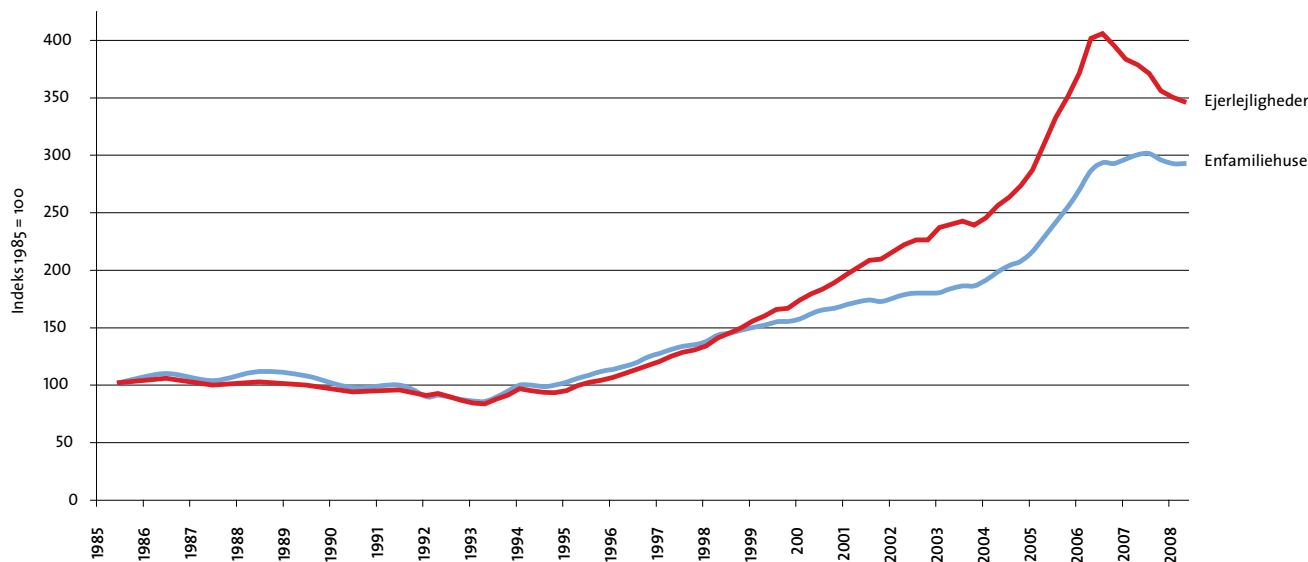
Priserne falder sjældent ligeså hurtigt, som man kan ønske sig. Det er en stor kamel at sluge for en boligejer, at han skal sælge sin bolig en halv million kroner billigere, end han troede, den kunne sælges for. Derfor er der også boligejere, som vælger at lade være med at sælge eller ikke er modne til at sætte prisen ned og vælger at vente i stedet.

Situationen var værre i 80'erne

Hvis man kigger på udviklingen i antallet af handler pr. år, er der i øjeblikket markant færre handler end i 2005. Antallet af handler er dog stadig væsentligt højere, end det var i slutningen af 1980'erne, hvor kartoffelkuren ramte boligmarkedet hårdt. Indførelsen af de såkaldte mikslån pressede antallet af bolighandler ned gennem flere år, og boligmarkedet begyndte først igen at tå op et stykke inde i 1990'erne.

Grunden til, at mikslånene presser antallet af handler ned, er, at man på et mikslån afdrager mere af gælden i starten af et låns løbetid end ved de traditionelle annuitetslån. Det betyder en højere ydelse i starten af lånets løbetid. Effekten af mikslånene er den samme som på en flytteskat. Det skyldes, at hvis en boligejer flyttede til en bolig i samme prisleje som

Udviklingen i boligpriserne 1985-2008



Kilde: Danmarks Statistik samt egne beregninger

den, han ville sælge, ville hans nye månedlige ydelse blive markant højere.

Et andet tiltag i kartoffelkuren var, at der blev skåret kraftigt i rentefradraget, hvilket gav markant færre penge udbetalt. Specielt gik dette hårdt ud over førstegangskøberne, som typisk har en lille formue og derfor er nødt til at låne store beløb for at købe en bolig. Konsekvensen af, at rentefradraget blev sænket, var, at en del mennesker, der gerne ville ud og købe bolig, ikke længere kunne.

Beskæftigelsen som usikkerhedsfaktor

Den nuværende krise på boligmarkedet er primært drevet af de store rentestigninger. Hvis en boligejer skal sælge og købe et tilsvarende hus, vil den månedlige ydelse ikke blive markant højere. Derfor har den nuværende krise kun et af symptomerne fra slutfirserne, hvilket kan blive løst af lavere renter og/eller lavere priser.

Derfor burde situationen med det meget lave antal bolig-handler, som vi ser i øjeblikket, være en betydelig kortere periode end i slutfirserne. Jo hårdere opbremsning i antallet af handler, jo hurtigere falder priserne på boligerne. Så en meget hård opbremsning vil formentlig betyde, at krisens varighed vil blive kortere.

Der er dog betydelige usikkerhedsfaktorer. Den finansielle

krise har overrasket analytikerne gang på gang. Omfanget af krisen har vist sig større end selv de mest pessimistiske forudsigelser. Afmatningen i den globale vækst kan påvirke efterspørgslen efter danske varer og dermed også den danske beskæftigelse. På trods af at det danske arbejdsmarked er stærkt, kan det få beskæftigelsen til at falde. Og hvis beskæftigelsen falder meget, vil krisen på det danske boligmarked forstærkes. Vi har allerede set de første svaghedstegn.

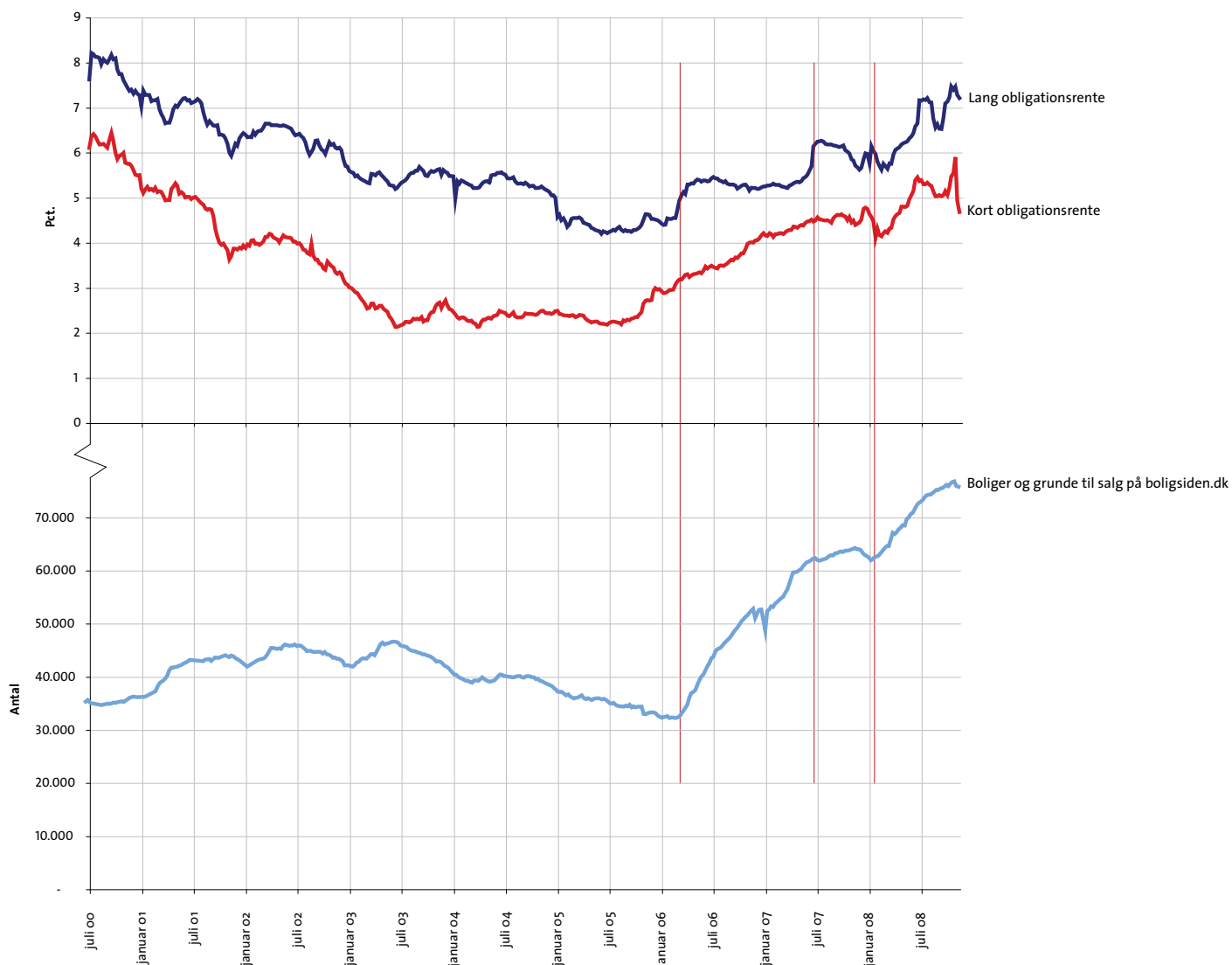
Den seneste tid har været præget af en betydelig usikkerhed. Renterne er steget markant som en følge af dette, men der er dog udsigt til, at renterne igen vil falde, fordi den globale vækst falder og dermed også efterspørgslen efter penge. Det siger prognoserne i hvert fald. Alt andet lige vil det give flere danskere mulighed for at købe egen bolig.

Konklusionen på den nuværende status må være, at der både er håb for fremtiden, men også store usikkerheder. Priserne på boliger vil formentlig falde yderligere, hvilket vil åbne op for, at flere igen kan købe boliger. Vi har formodentlig ikke set hele finanskrisens omfang endnu, da der bliver ved med at dukke nye, kritiske forhold op. Men hvis renterne falder eller holder sig i ro, og beskæftigelsen ikke falder for meget, kan der skimtes lys for enden af tunnelen.



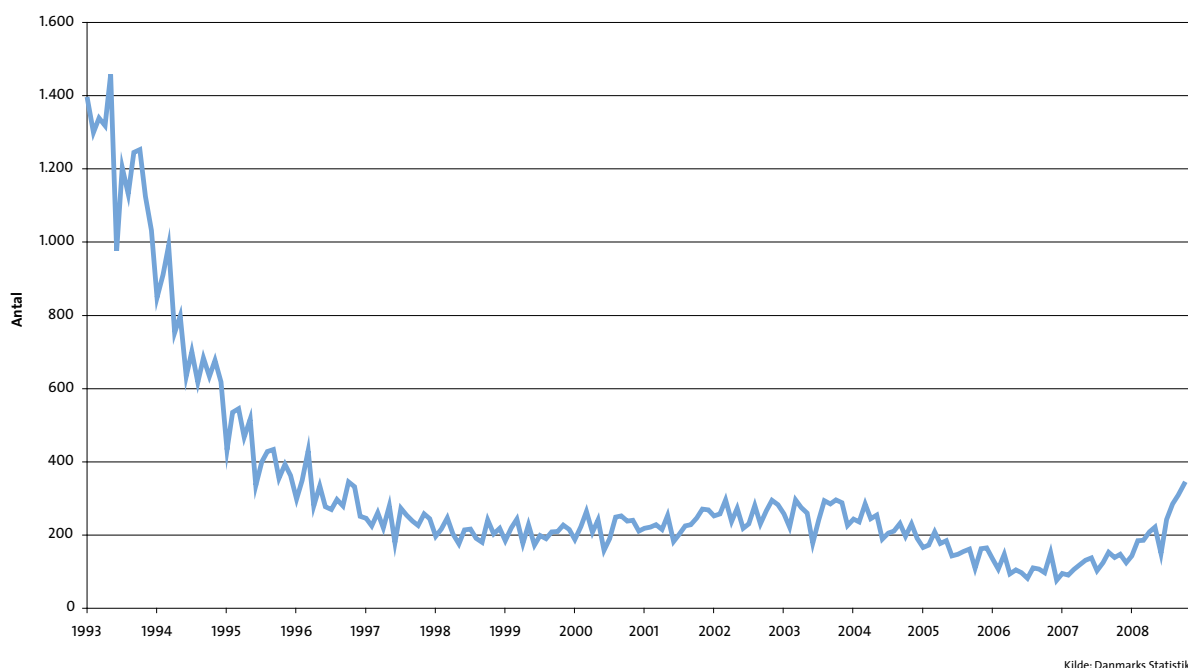
// JO HÅRDERE OPBREMSNING I ANTALLET AF HANDLER, JO HURTIGERE FALDER PRISERNE PÅ BOLIGERNE. SÅ EN MEGET HÅRD OPBREMSNING VIL FORMENTLIG BETYDE, AT KRISENS VARIGHED VIL BLIVE KORTERE.

Sammenhæng mellem obligationsrenter på realkreditlån og udbud på boligsiden.dk



Kilder: Dansk Ejendomsmæglerforening og Realkreditrådet

Tvangsauktioner pr. måned



Antal solgte ejeboliger i almindelig frihandel

