

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

7. november 2006

**Besvarelse af spørgsmål 4 alm. del stillet af Folketingets Boligudvalg
den 10. oktober 2006**

Spørgsmål:

Vil Ministeren redegøre for prisudviklingen på hhv. det danske og britiske ejerboligmarked over de seneste par år og vurdere, i hvilket omfang de britiske erfaringer vil kunne forventes også at gøre sig gældende i Danmark?

Svar:

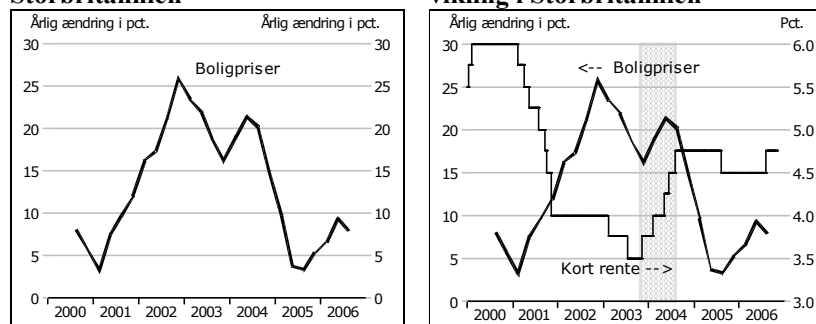
Udviklingen på det engelske boligmarked

Fra at være steget med omkring 20 pct. i både 2002, 2003 og 2004 steg ejerboligpriserne i Storbritannien med godt 5 pct. i 2005. I de første 3 kvartaler af i år er boligpriserne steget med knap 8 pct. Erfaringen fra det engelske boligmarked er altså, at betydelige prisstigninger relativt hurtigt kan afdæmpes uden at der forekommer generelle prisfald på boligmarkedet, jf. figur 1a.

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Figur 1a. Boligprisudvikling i Storbritannien i **Figur 1b. Boligpris- og renteudvikling i Storbritannien**



Anm.: Det gråkraverede felt angiver periode med stigende korte rente og efterfølgende mindre boligprisstigninger.

Kilde: UK National Statistics og Ecwin

Mens britisk økonomi i 2003 og 2004 var inde i en højkonjunktur med gunstig udvikling i indkomst og beskæftigelse aftog BNP-væksten i 2005. Det samme billede gør sig gældende for udviklingen i boligpriserne, der voksede kraftigt i 2003 og 2004 men væsentligt mere afdæmpet i 2005.

Der har altså været en høj grad af sammenhæng mellem udviklingen i det britiske BNP og de britiske boligpriser.

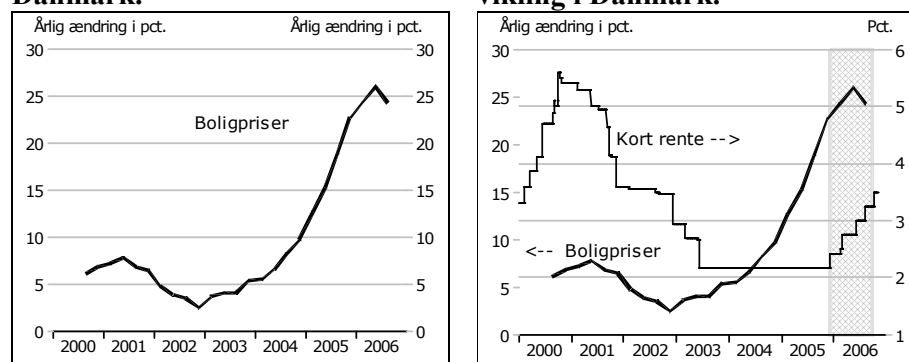
Udviklingen i den korte britiske rente vurderes at have spillet en stor rolle i forhold til boligprisudviklingen i Storbritannien. Fra slutningen af 2003 til midten af 2004 hævede Bank of England den korte rente med i alt 1,25 pct.point. Det virkede afdæmpende på boligprisudviklingen, som allerede året efter var betydeligt mere moderat uden at det ledte til egentlige prisfald, jf. figur 1b.

Boligprisudviklingen i Storbritannien afhænger altså også i høj grad af udviklingen i den korte britiske rente. Det britiske boligmarkeds følsomhed overfor ændringer i den korte britiske rente er stor i international sammenhæng, hvilket blandt andet er fremhævet af OECD¹. Det taler for, at boligpriserne i Storbritannien reagerer relativt hurtigt på ændringer i den korte rente.

Prisudviklingen på det danske boligmarked og de britiske erfaringer

Dansk økonomi har siden 2004 været inde i en højkonjunktur, som gradvist er taget til i styrke. Fra lav vækst i BNP i 2003 til moderat vækst i 2004 og stærk vækst i 2005 og den kendte del af 2006. Boligpriserne i Danmark er vokset med 3-7 pct. om året i 2002, 2003 og 2004. I 2005 steg priserne med godt 17 pct. og i de første tre kvartaler i år er priserne i gennemsnit knap 25 pct. højere end samme periode sidste år, jf. figur 2a. Der har altså også i Danmark været en høj grad af sammenhæng mellem udviklingen i BNP og boligpriser.

Figur 2a. Boligprisudvikling i Danmark. **Figur 2b. Boligpris- og renteudvikling i Danmark.**



Anm.: Det gråskraverede felt angiver periode med stigende korte renter

Kilde: Realkreditaadet og Ecwin.

Der er nu forholdsvis sikre tegn på, at prisstigningstakten i Danmark har toppet i denne omgang og er på vej ned. Det viser sig blandt andet ved en væsentligt mere afdæmpet prisudvikling gennem 3. kvartal i år. Det skal ses i lyset af en markant stigning i udbuddet af ejerboliger til salg, stigende salgstider i den forløbne del af året samt højere renter.

¹ OECD, working paper no. 475, jan. 2006: "Recent House Price developments: "The role of fundamentals"

Den korte rente har gennem de senere år fået større og større indflydelse i Danmark gennem udbredelsen af rentetilpasningslån. Derfor er udviklingen i den korte rente også vigtig i Danmark. I Danmark har den korte rente været uændret fra midten af 2003 til slutningen af 2005. Fra slutningen af 2005 og frem til i dag er den danske korte rente derimod hævet med i alt 1,35 pct.point, jf. figur 2².

Baseret på britiske erfaringer er der god grund til at tro, at forhøjelserne af den korte rente i Danmark gennem det seneste års tid vil afdæmpe boligprisudviklingen i Danmark yderligere resten af året og ind i 2007, jf. figur 2b og 1b.

Der er endvidere grund til at tro, at afdæmpningen vil finde sted relativt hurtigt og uden, at det behøver at lede til deciderede prisfald. I Storbritannien førte afdæmpningen som anført ikke til generelle prisfald, men blot mere moderate prisstigninger.

Dette er også det scenarium, der ligger til grund for regeringens seneste økonomiske prognose (*Økonomisk Redegørelse, august 2006*). Her forudsættes det, at der vil ske en betydelig afdæmpning af stigningen i boligpriserne i løbet af 2006. I løbet af 2007 skønnes boligpriserne i Danmark kun at vokse ca. 2 pct., hvilket er på linje med den generelle prisudvikling i samfundet.

Afslutningsvis skal det pointeres, at man generelt skal være påpasselig med at anvende andre landes erfaringer på danske forhold. Det skyldes blandt andet forskelle i den økonomiske udvikling og i de institutionelle rammer for ejerboligfinansiering. Hertil kommer, at renteutviklingen i England er bestemt af Bank of Englands pengepolitik mens fastkurspolitikken medfører, at renterne i Danmark følger pengepolitikken i Den Europæiske Centralbank.

² Det skal ses i lyset af renteforhøjelser fra den Europæiske Centralbank i samme periode på i alt 1,25 pct.point samt en solo-renteforhøjelse af Nationalbanken på 0,10 pct.point.