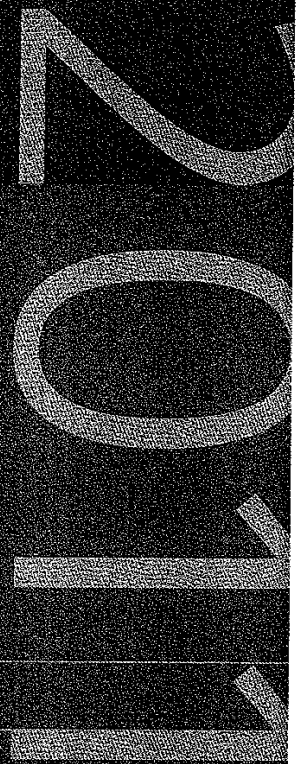


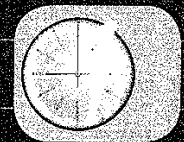


Danmarks Nationalbank

Kvartalsoversigt 1. kvartal Del 2



D A N M A R K S
N A T I O N A L
B A N K 2 0 1 1





Danmarks
Nationalbank

Kvartalsoversigt
1. kvartal
Del 2

2011

KVARTALSOVERSIGT, 1. KVARTAL 2011, Del 2

Det lille billede på forsiden viser Arne Jacobsens ur, "Banker's clock", der blev tegnet til Nationalbank-byggeriet.

Det er tilladt at kopiere fra publikationen, forudsat at Danmarks Nationalbank udtrykkeligt anføres som kilde. Det er ikke tilladt at ændre eller forvanske indholdet.

Kvartalsoversigten er tilgængelig på Nationalbankens websted: www.nationalbanken.dk under publikationer. Kvartalsoversigten oversættes til engelsk.

Ansvarshavende redaktør: Per Callesen

Redaktør: Peter Birch Sørensen

Redaktionen er afsluttet den 11. marts 2011.

Kvartalsoversigten kan rekvireres ved henvendelse til:

Danmarks Nationalbank,

Kommunikation,

Havnegade 5,

1093 København K

Telefon 33 63 70 00 (direkte) eller 33 63 63 63

Ekspeditionstider, mandag-fredag kl. 9.00-16.00

E-mail: kommunikation@nationalbanken.dk

www.nationalbanken.dk

Kvartalsoversigt – 2. kvartal 2011, planlægges offentliggjort 16. juni 2011.

Rosendahls - Schultz Grafisk A/S

ISSN 0107-1289

(Online) ISSN 1398-3857

Indhold

Udviklingen på ejerboligmarkedet i de senere år – Kan boligpriserne forklares?

1

Niels Arne Dam, Tina Saaby Hvolbøl, Erik Haller Pedersen, Peter Birch Sørensen og Susanne Hougaard Thamsborg, Økonomisk Afdeling

De danske boligpriser udviste usædvanligt store udsving i 2000-tallet. Artiklen opstiller og estimerer en ny kontantprisrelation for Danmark i et forsøg på at forklare udviklingen. Analysen peger på, at der i midten af 2000'erne opstod en egentlig boligprisboble, som er svær at forklare ud fra de normale sammenhænge på boligmarkedet. Analysen indikerer endvidere, at en meget stor del af stigningen i boligpriserne i årene forud for finanskrisen var drevet af indførelsen af nye låneformer og af fastfrysningen af den nominelle ejendomsværdiskat. Artiklen sætter den danske udvikling i internationalt perspektiv og afrundes med en diskussion af, om de aktuelle danske boligpriser kan siges at være overvurderede.

Kan udsvingene i boligpriserne dæmpes?

81

Niels Arne Dam, Tina Saaby Hvolbøl og Peter Birch Sørensen, Økonomisk Afdeling

Artiklen beskriver, hvordan de store udsving i boligpriserne medfører betydelige samfundsøkonomiske omkostninger. Det vises, at fastfrysningen af den nominelle ejendomsværdiskat og indførelsen af afdragsfrie boliglån har forøget de generelle konjunkturudsving i dansk økonomi ved at øge udsvingene på boligmarkedet. En genindførelse af koblingen mellem den aktuelle ejendomsværdiskat og de aktuelle boligpriser kan bidrage til en mere stabil økonomisk udvikling og forebygge en yderligere udhuling af de offentlige indtægter. En gradvis udfasning af afdragsfrie realkreditlån til ejerboliger vil ligeledes skabe mere stabilitet på boligmarkedet. Disse reformer kan gennemføres uden væsentlige negative kortsigtsvirkninger på boligpriserne.

Danmarks Nationalbank Havnegade 5 1093 København K

Telefon 33 63 63 63 Fax 33 63 71 25

www.nationalbanken.dk E-mail: kommunikation@nationalbanken.dk