



Folketingets Finansudvalg
Christiansborg

Den 27. juni 2016

Svar på Finansudvalgets spørgsmål nr. 331 (Alm. del) af 31. maj 2016

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for, om tempoet i prisstigningerne på særligt ejerlejligheder i København giver anledning til skærpet årvågenhed, da en længere periode med høje prisstigninger øger risikoen for en boligboble, jf. artiklen i Finans.dk "Boligmarkedet buldrer hurtigere frem end i boble-årene" den 20. maj 2016?

Svar

Priserne på ejerlejligheder har været kraftigt stigende siden starten af 2012, hvor boligmarkedet vendte. Det gælder især i København by, der har en stor koncentration af ejerlejligheder. Tempoet i prisstigningerne aftog i anden halvdel af 2015, men foreløbige tal peger på, at lejlighedspriserne er steget med fornyet hastighed i starten af 2016, hvor renterne er faldet lidt igen.

De relativt store prisstigninger i København by skal ses på baggrund af flere forhold. Der er et større underliggende boligefterspørgselspres i København by som følge af en stigende befolkning. Der bor således knap 15 pct. flere mennesker i København by i 2016 end i 2008. I resten af landet var stigningen i samme periode kun knap 3 pct., jf. *Økonomisk Redegørelse*, maj 2016.

Samtidig kan faldende renter have en relativt større betydning for boligefterspørgslen i København, hvor boligudgifterne typisk udgør en større post på budgettet, fordi boligpriserne er større.

Trods forklaringer på prisudviklingen giver en længere periode med høje prisstigningstakter naturligt anledning til skærpet årvågenhed, da risikoen for ubalancer på boligmarkedet øges, fx hvis forventninger om stadigt stigende boligpriser bliver selvforstærkende, eller hvis kreditudviklingen begynder at vokse for hurtigt.

Kreditgivning udvikler sig imidlertid fortsat meget afdæmpet, hvilket blandt andet skal ses i sammenhæng med kravet om mindst 5 pct. i udbetaling ved boligkøb og skærpede krav til kreditvurdering af købere af boliger i områder med høje prisstigninger og et højt prisniveau. De strammere låneregler kan gennem udlånet

bidrage til at dæmpe prisstigningerne i og omkring de større byer, hvor prisstigningerne har været størst.

Over det seneste år er lejlighedspriserne steget med omkring 10 pct. på landsplan og lidt mere i København by. Til sammenligning nåede prisstigningstakten på landsplan op på omkring 30 pct. på et enkelt år og over 35 pct. i København by, da priserne på lejligheder steg hurtigst i årene 2005-2006. Tempoet i prisstigningerne er således stadig noget mindre end under boligprisboblen i 2000'erne.

Når der tages højde for den generelle lønudvikling, er lejlighedspriserne i København stadig omkring 10 pct. under topniveauet i slutningen af 2006. Generelt er der ikke tegn på en uholdbar prisudvikling, hvor boligpriserne er ude af trit med de underliggende indkomst- og renteforhold. De lave renter har endvidere trykket renteomkostningerne og dermed også boligbyrden (førsteårsydelsen som andel af den disponible indkomst) ned på et niveau, som er lavt i et historisk perspektiv, jf. *Økonomisk Redegørelse*, maj 2016.

Med venlig hilsen

Claus Hjort Frederiksen
Finansminister