

Boligmarkedet

De højere renter og stigende leveomkostninger er slået igennem på ejerboligmarkedet, hvor lavere efterspørgsel har ført til et markant fald i boligsalget og tilbagegang i boligpriserne siden 2. kvartal 2022.

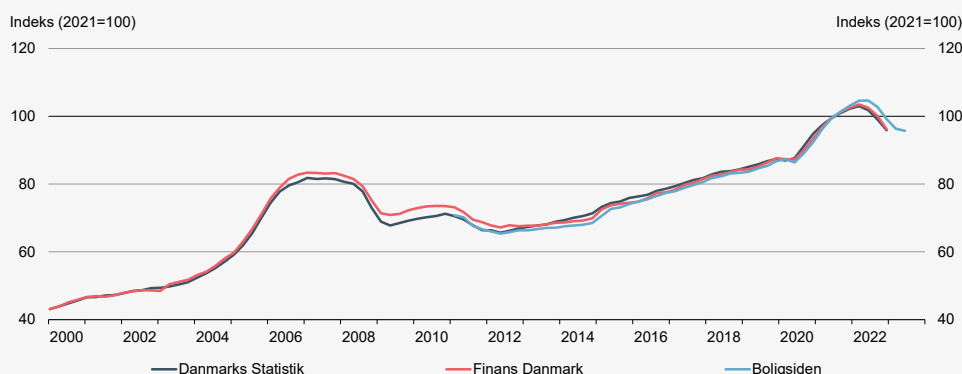
Rentestigningerne har medført en betydelig stigning i boligbyrden trods faldet i boligpriserne. Den effektive rente på fastforrentede realkreditlån var knap 5,0 pct. i starten af marts ifølge Finans Danmarks opgørelse, mens den ved indgangen til 2022 var omtrent 1,8 pct.

De højere leveomkostninger som følge af den høje inflation og udsigten til fallende boligpriser har også medført, at boligkøberne bliver mere tilbageholdende. Strammere krav til boligkøbernes økonomi fra kreditinstitutterne bidrager også til at reducere efterspørgslen efter ejerboliger. Samtidig skal udviklingen på boligmarkedet også ses i lyset af den kraftige fremgang under coronapandemien.

I takt med at inflationen aftager, og lønningerne stiger, ventes udviklingen på boligmarkedet at vende i 2024.

I *Økonomisk Redegørelse, maj 2023*, skønnes huspriserne at falde 9,2 pct. i 2023. Det afspejler både, at huspriserne allerede er faldet betydeligt siden foråret 2022, og at der ventes yderligere fald i løbet af i år som følge af højere renter, *jf. figur 1*. I 2024 ventes huspriserne gradvist at begynde at stige, men tilbagegangen igennem 2023 betyder, at huspriserne set for året under ét falder 0,5 pct. Tages der højde for udviklingen i forbrugerpriserne, er tilbagegangen i huspriserne på niveau med tidligere episoder med udbredte prisfald.

Figur 1
Priserne på huse er allerede faldet betydeligt siden toppen i 2022



Anm.: Egen sæsonkorrektion..

Kilde: Boligsiden, Danmarks Statistik, Finans Danmark og egne beregninger.