

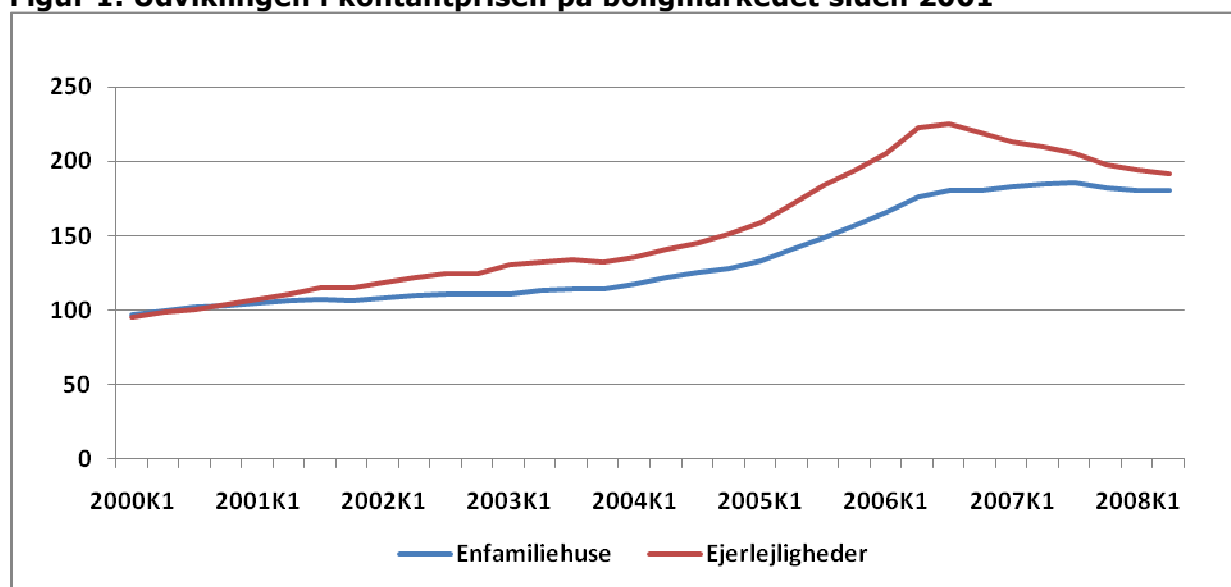
LAVE RENTER BAG BOOM I BOLIGMARKEDET

Påstande om, at introduktionen af afdragsfrie lån, spekulation samt skattestoppet står bag festen på boligmarkedet, er en myte. De faldende renter siden 2000 er den dominerede faktor bag stigningen i boligpriserne – omkring halvdelen af prisstigningerne kan forklares af renteutviklingen.

Faktorerne bag de seneste års boligprisudvikling

Boligprisboblen og den efterfølgende vending på boligmarkedet nævnes ofte som en af de væsentlige årsager til flere danske bankers aktuelle finansielle problemer, jf. figur 1. I den sammenhæng anføres overdreven spekulation, ejendomsværdiskattestoppet og introduktionen af de afdragsfrie lån som vigtige faktorer bag den eksplosive stigning i boligpriserne.

Figur 1. Udviklingen i kontantprisen på boligmarkedet siden 2001



Kilde: Danmarks Statistik.

Boligprisudviklingen fra 2002 til 2007 skal imidlertid i langt højere grad tilskrives renteutviklingen – således kan ca. halvdelen af prisstigningen siden 2002 tilskrives lave renter i perioden, jf. tabel 1.

Tabel 1. Udvalgte faktorer bag boligprisudviklingen 2001-2007

	Dekomponering (pct.-enheder)	Andele i pct.
Samlet stigning i boligpriser (pct.)	73	100
<i>heraf:</i>		
Renter	35	47
Generel prisudvikling (byggeomkostninger mv.)	15	20
Ejendomsværdiskattestoppet	7	10
Ekspansiv finanspolitik siden 2002 (stigningen i det offentlige forbrug)	5	7
Skattelettelser i 2004	4	5
Øvrige faktorer (residual)	8	11

Anm.: Boligprisudviklingen er opgjort ved kontantprisen for enfamiliehuse. Bidraget fra øvrige faktorer er beregnet residualt og kan indeholde modsatrettede effekter.

Kilde: Egne beregninger på ADAM-modellen.

Blot omkring en tiendedel af prisstigningen skal tilskrives regeringens skattestop. Samlet kan regeringens lempelige finanspolitik forklare omkring en femtedel af prisstigningen.

Øvrige faktorer er beregnet som et residual og forklarer ca. en tiendedel af prisstigningen. Derved har spekulation og introduktionen af afdragsfrie lån på det danske realkreditmarked ikke spillet en afgørende rolle for udviklingen på boligmarkedet i de seneste år, som det ofte hævdes i debatten. Afdragsfrie lån bør endvidere ikke påvirke boligpriserne på langt sigt, idet kun afdragsprofilen påvirkes, mens finansieringsomkostningerne i sidste ende er uændret.