

DANMARKS
NATIONALBANK

Nationalbankens syn på økonomien

Nationalbankdirektør Lars Rohde
EjendomDanmark topmøde, 3. november 2022

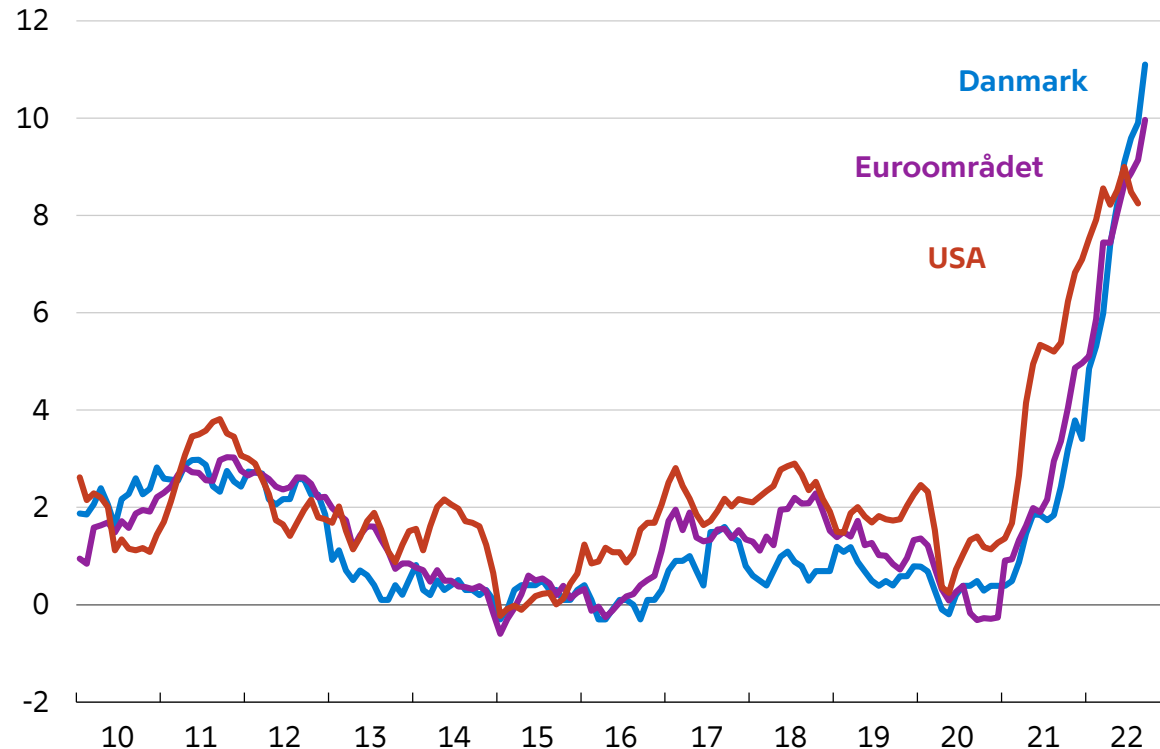


DANMARKS
NATIONALBANK

Høj inflation er den vigtigste makroøkonomiske udfordring i dag

Inflationen er i dag på sit højeste i flere årtier i de avancerede økonomier

Pct., år-år



Note: HICP for Danmark og euroområdet. CPI for USA.
Kilde: Macrobond.

Inflationen er et resultat af ubalancer mellem efterspørgsel og udbud



Høje energi- og råvarepriser



Høj efterspørgsel og pres på forsyningskæder

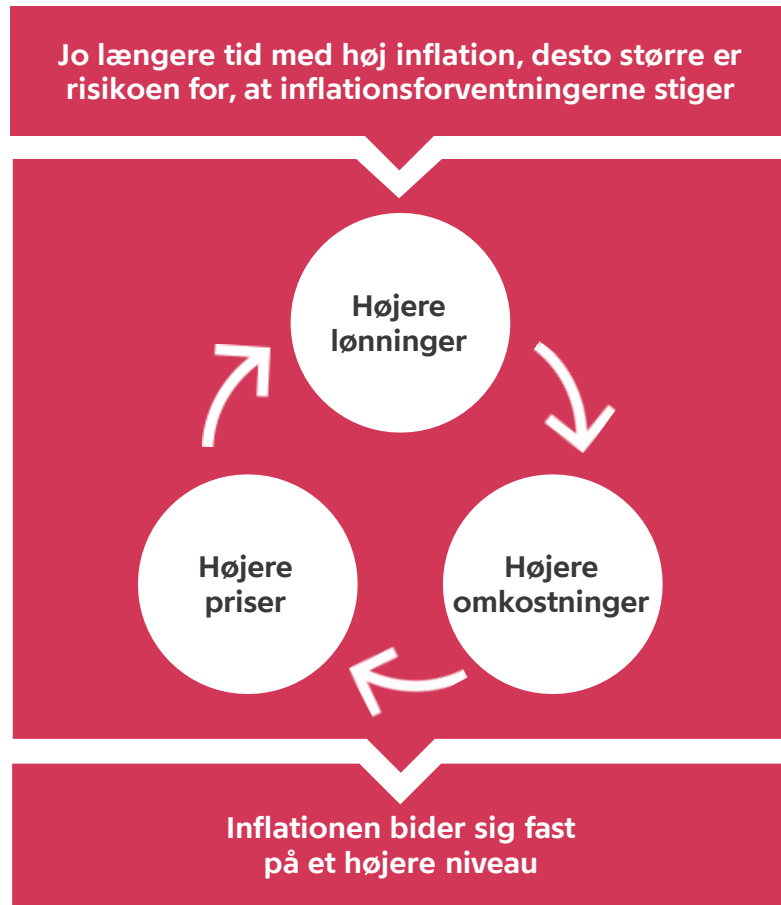


Ruslands invasion af Ukraine



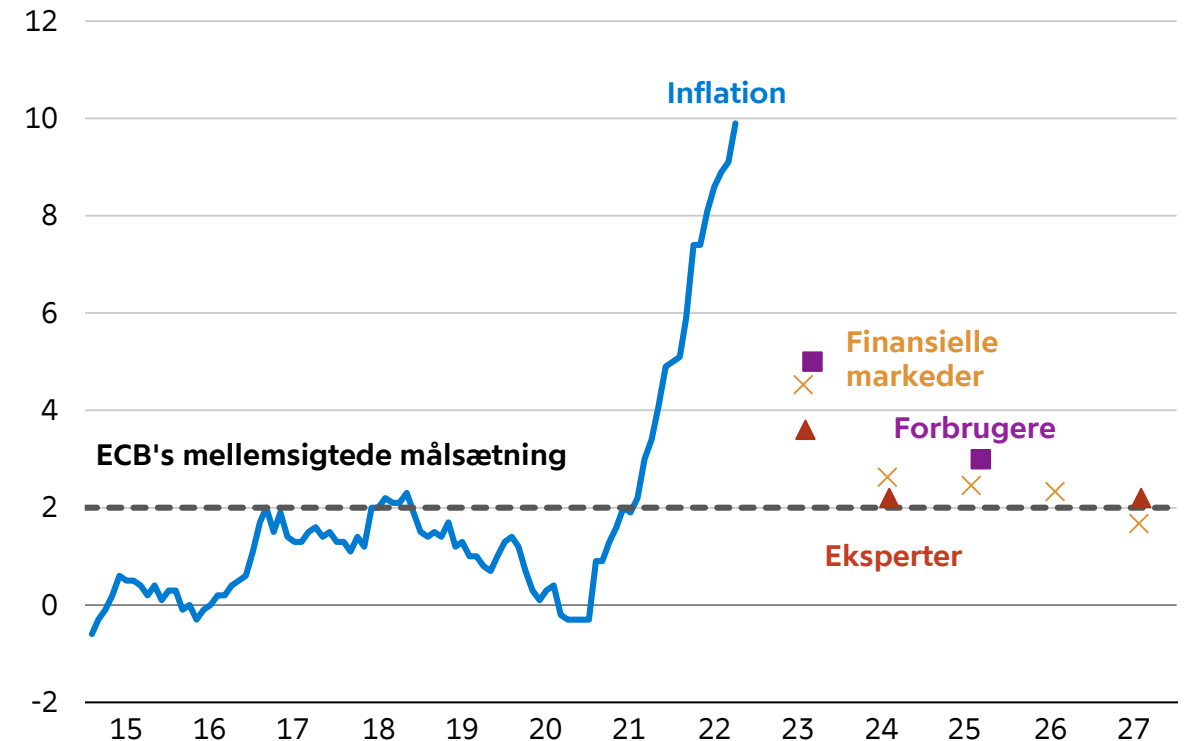
Stramt arbejdsmarked

Forhøjet risiko for selvforstærkende pris- og lønudvikling



Selvom inflationen er høj, er forventningerne til fremtidig inflation stadig forankrede

Pct., år-år

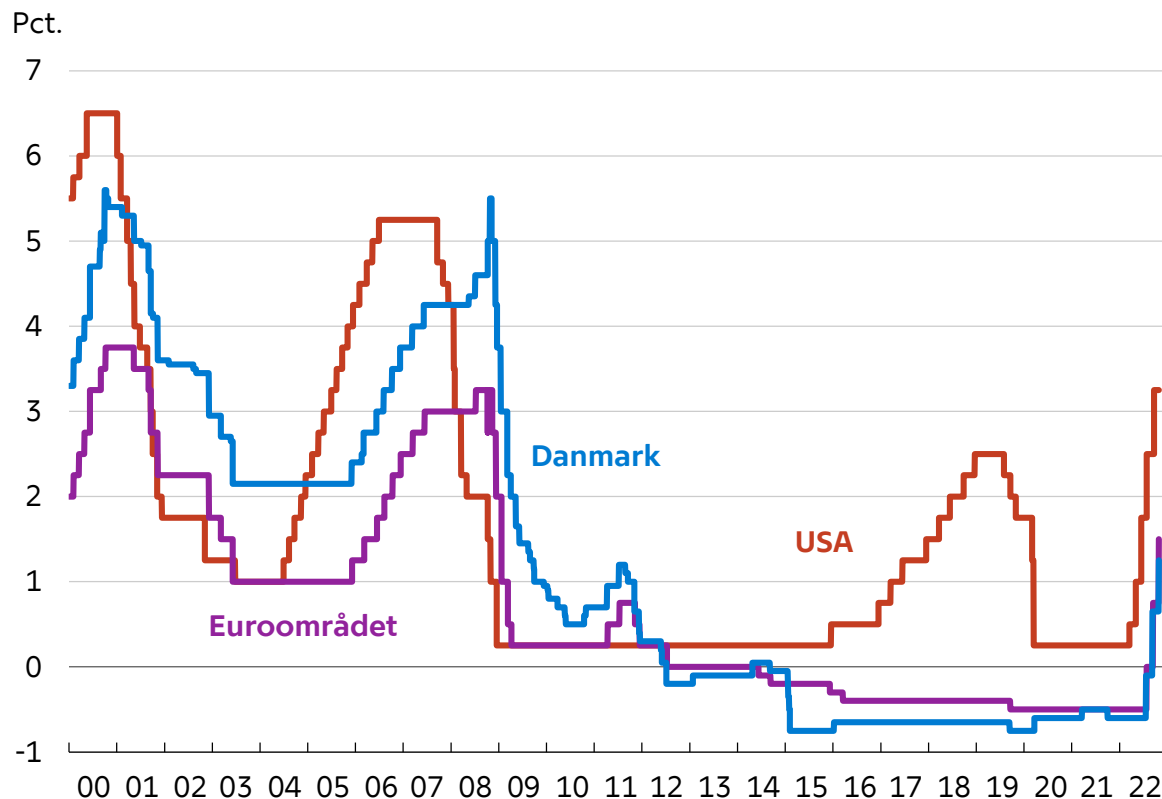


Note: Inflationsforventninger og inflation for euroområdet.

Kilde: Macrobond, ECB, Thomson Reuters Eikon og egne beregninger.

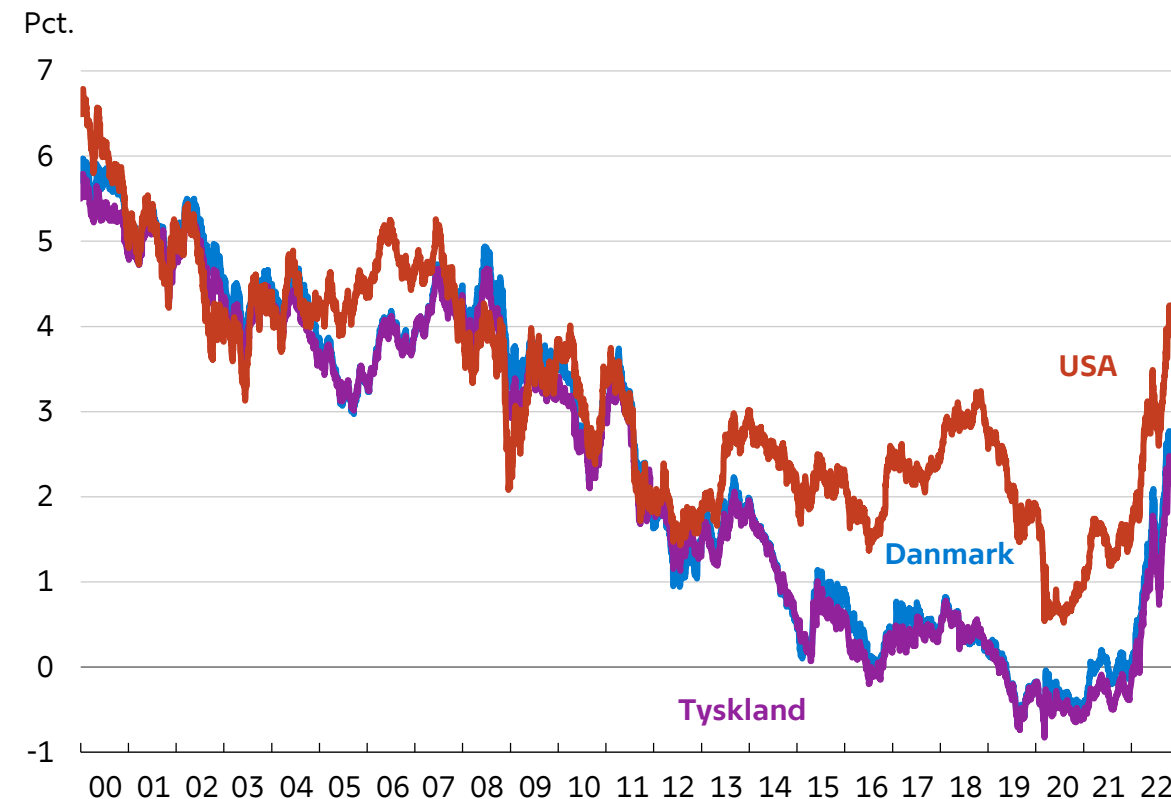
Pengepolitikken og de finansielle vilkår er strammet

Centralbankerne har sat renterne op



Kilde: Macrobond.

Hastig stigning i markedsrenterne fra lave niveauer



Note: 10-årige benchmark-renter på statsobligationer.

Kilde: Macrobond.

Modvinde i global økonomi



Strammere pengepolitik



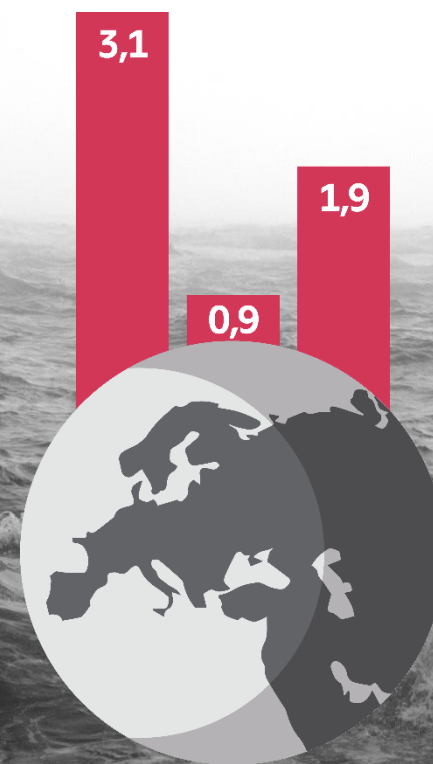
Pres på energiforsyningen



Udhuling af købekraft

Vækst i euroområdet

2022 2023 2024



Kilde: Prognose fra ECB.

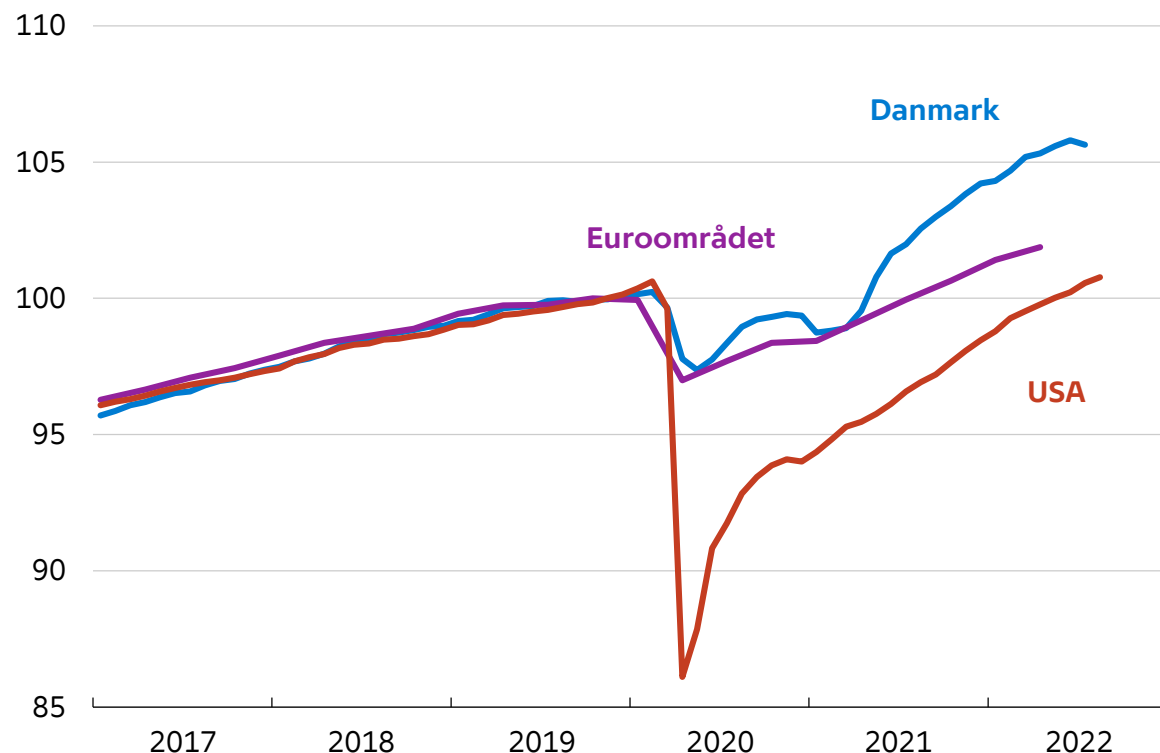


DANMARKS
NATIONALBANK

Dansk økonomi kommer fra et udgangspunkt med stort pres på arbejdsmarkedet

Beskæftigelsen er steget kraftigt i Danmark

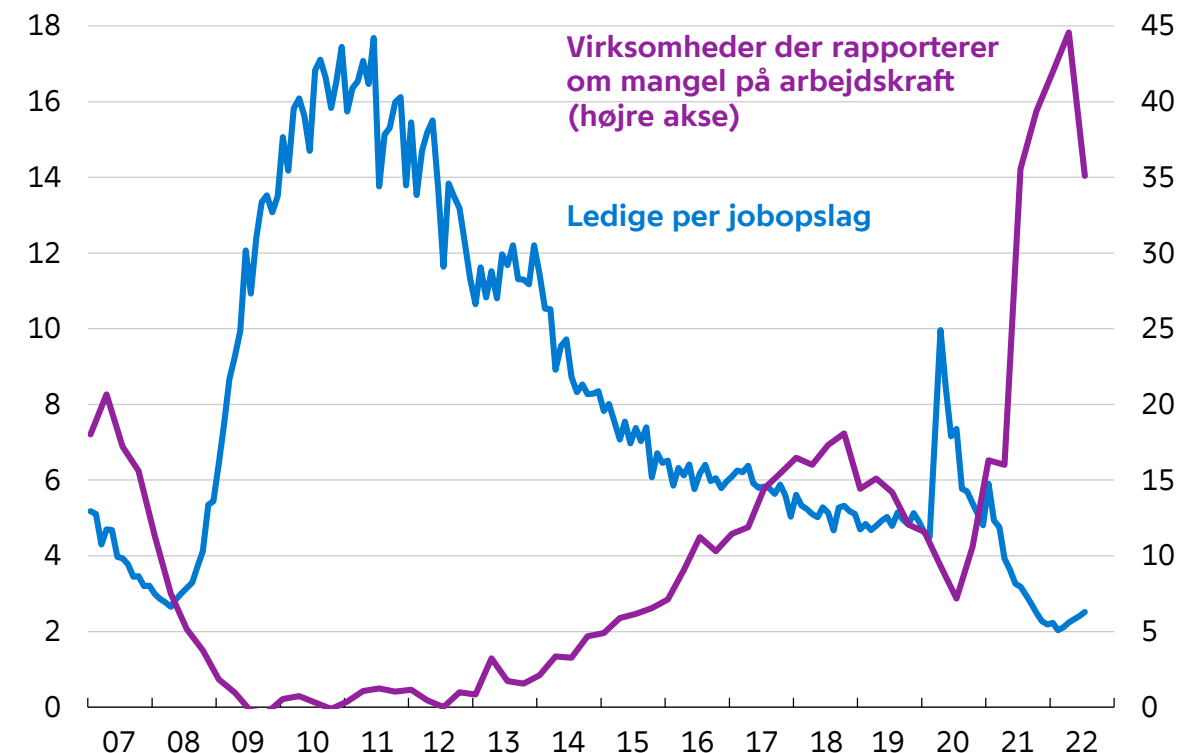
Indeks, 4. kvartal 2019 = 100



Kilde: Macrobond.

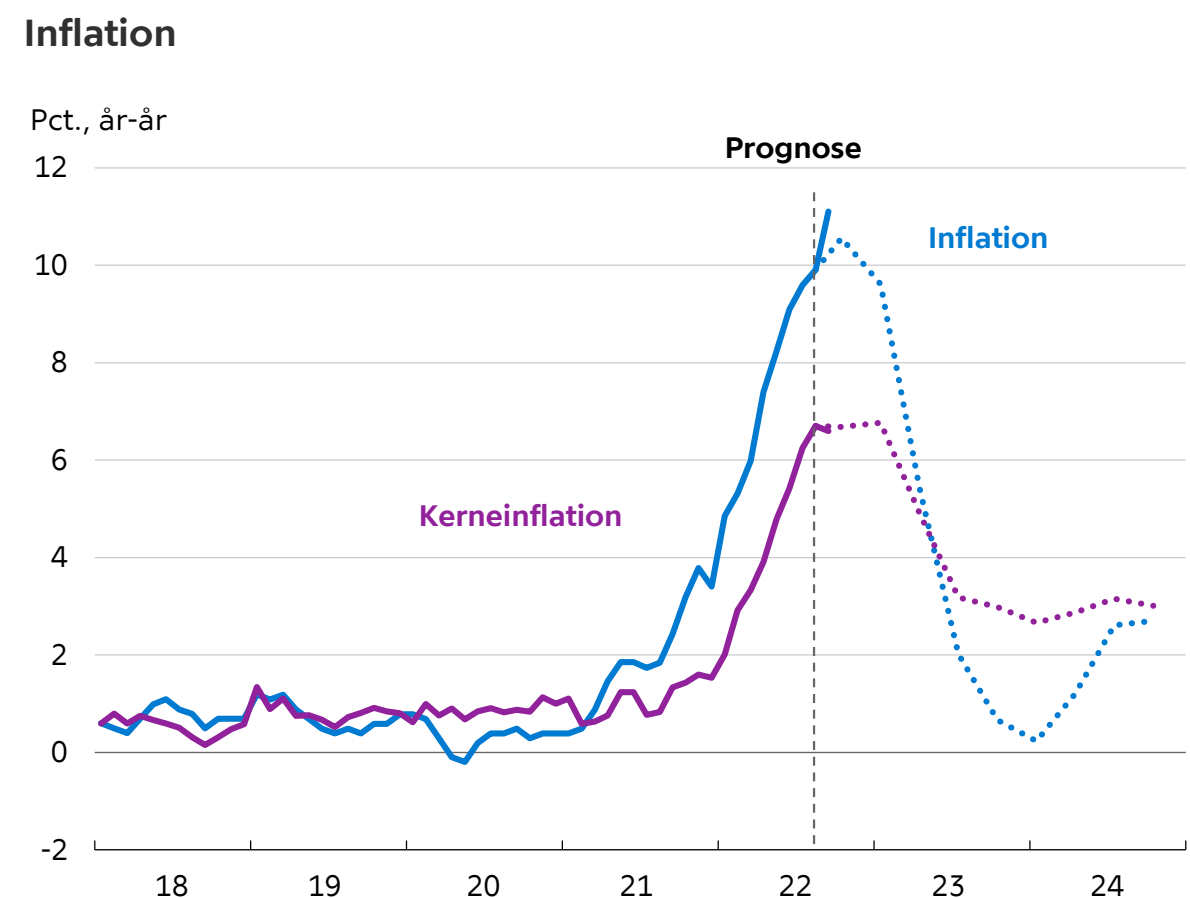
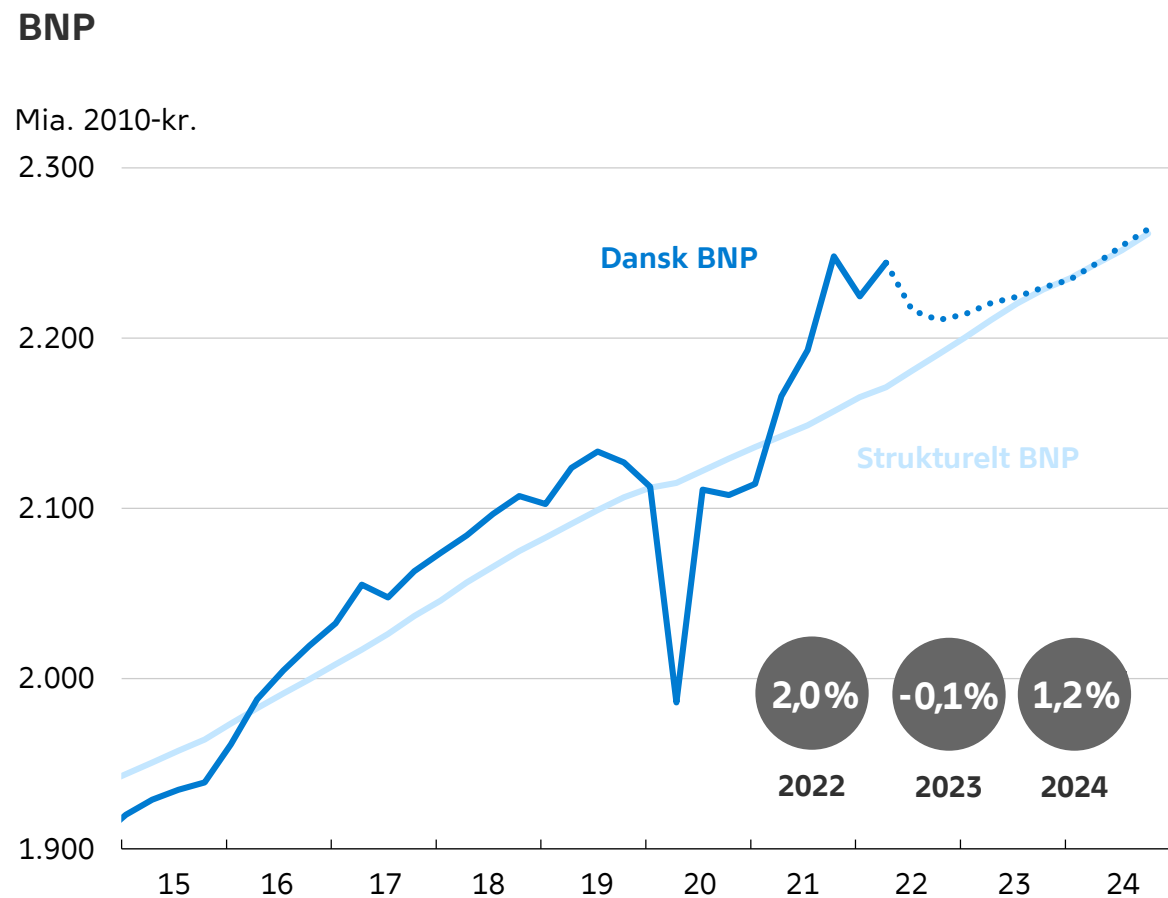
Stort pres på arbejdsmarkedet herhjemme

Ledige per jobopslag

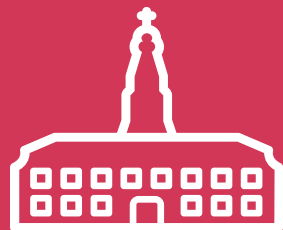


Kilde: Danmarks Statistik og Jobindex.

Prognose: Væksten bremser op, men prisstigningerne forbliver høje en rum tid endnu



Den økonomiske politik



**Finanspolitikken
skal bidrage til at
dæmpe presset på
økonomien**



**Eventuelle hjælpe-
pakker må ikke øge
kapacitetspresset eller
forvride priserne**



DANMARKS
NATIONALBANK

Boligmarkedet

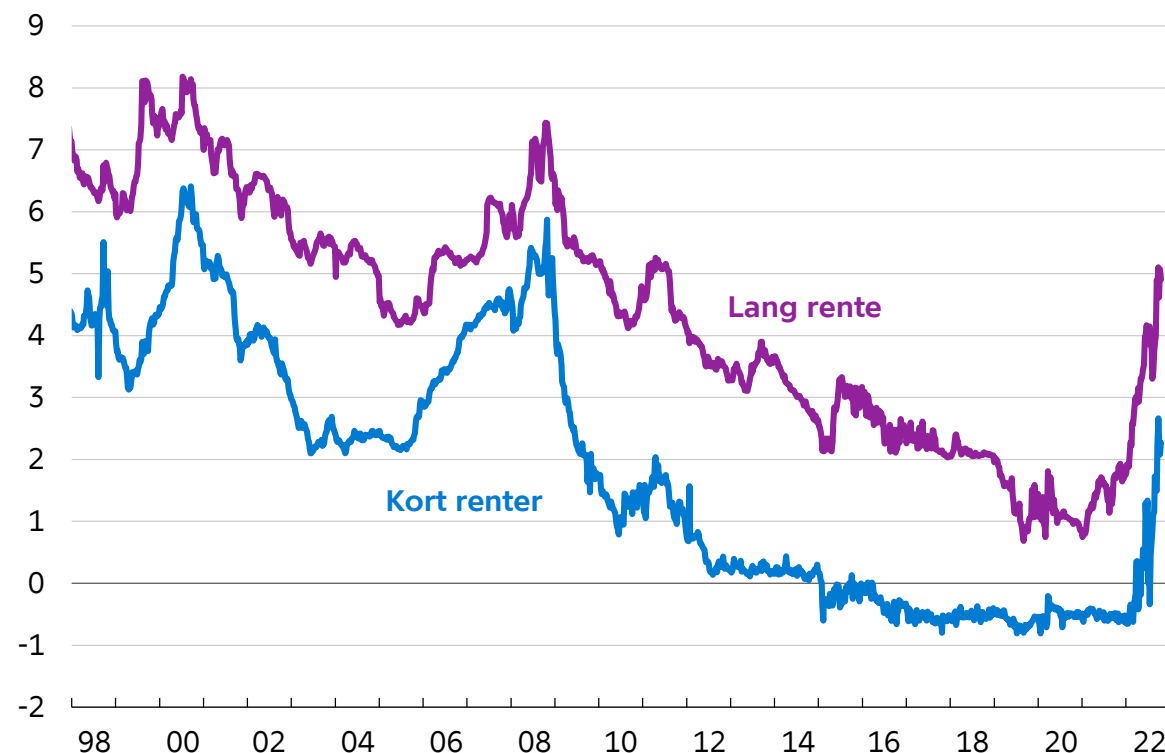


DANMARKS
NATIONALBANK

Det er blevet dyrere at købe bolig i løbet af 2022

Realkreditrenterne er steget betydeligt i år

Realkreditrente, pct.



Note: Den lange rente henviser til renten på 30-årige konverterbare obligationer. Den korte rente henviser til obligationer med en resterende løbetid på under 2 år, der ligger bag rentetilpasningslån. Renterne er de gennemsnitlige, effektive obligationsrenter i den pågældende uge. Seneste observation er uge 42.

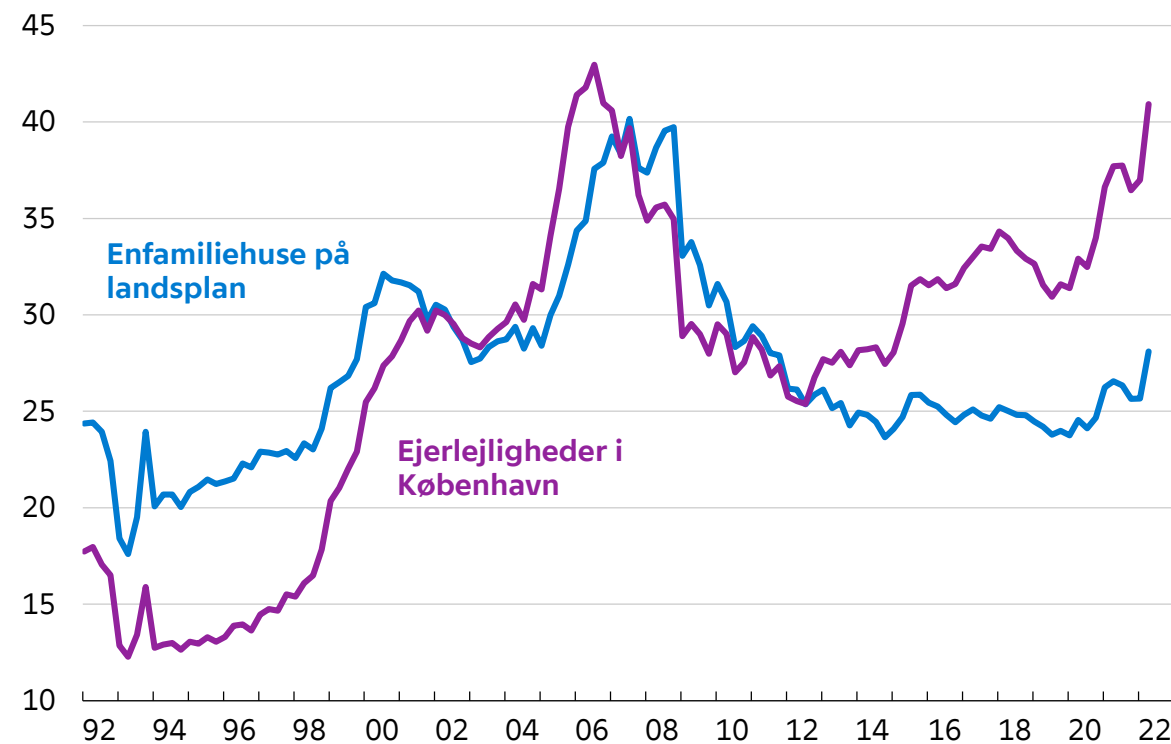
Kilde: Finans Danmark.



DANMARKS
NATIONALBANK

Boligbyrden er høj i København

Pct. af disponibel indkomst

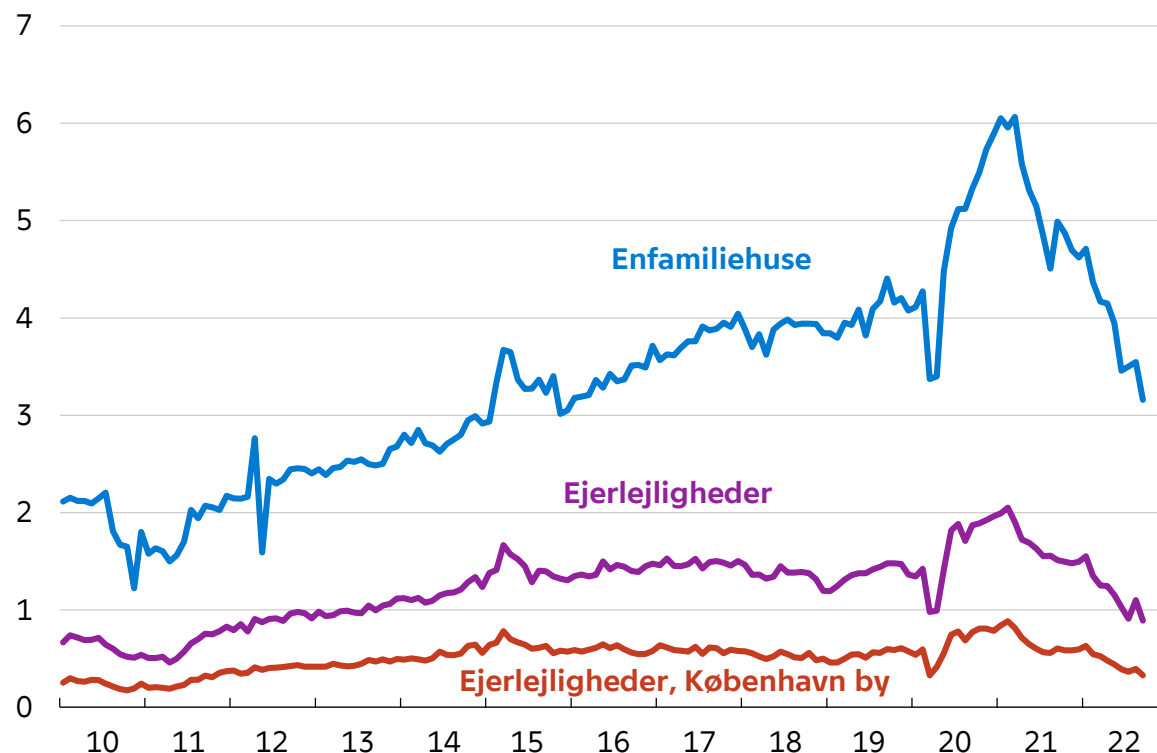


Note: Seneste observation er 2. kvartal 2022.
Kilde: Danmarks Nationalbank.

Boligmarkedet er i modvind

Handelsaktiviteten er bremset op

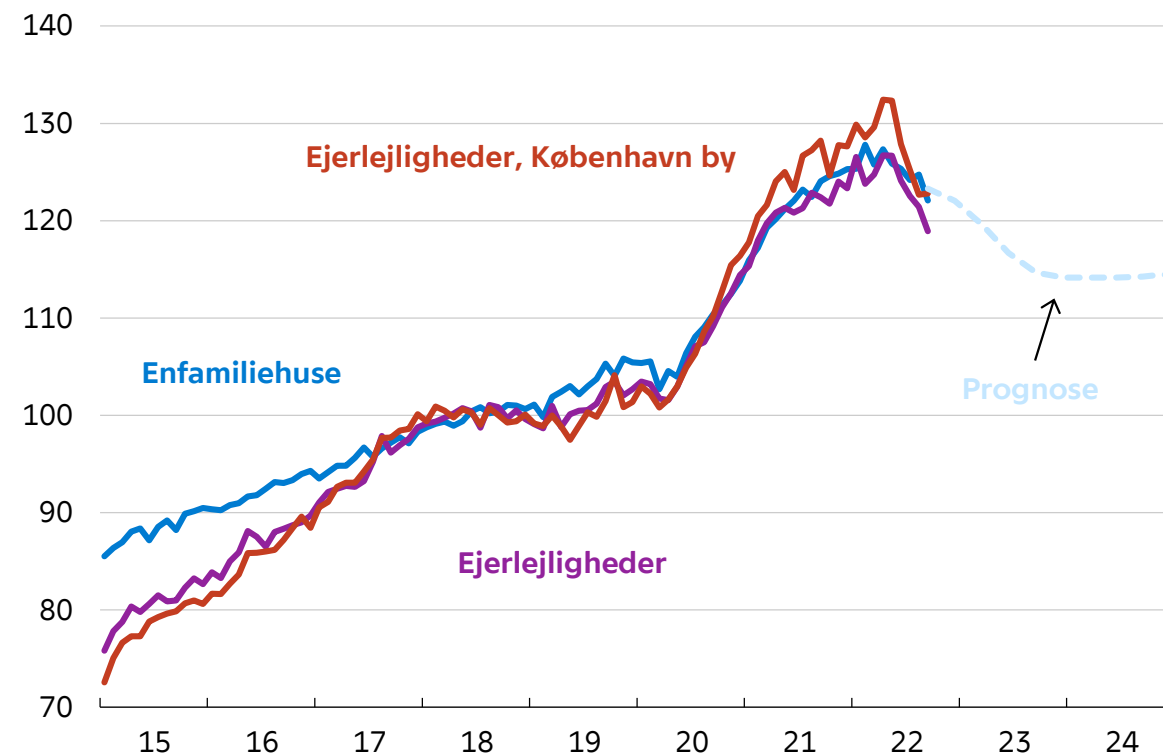
Antal handler, 1.000, sæsonkorrigeret



Note: Seneste observation er september 2022.
Kilde: Boligsiden og Macrobond.

Prisfald er begyndt at vise sig på boligmarkedet

Nominelle boligpriser, indeks, 2018 = 100

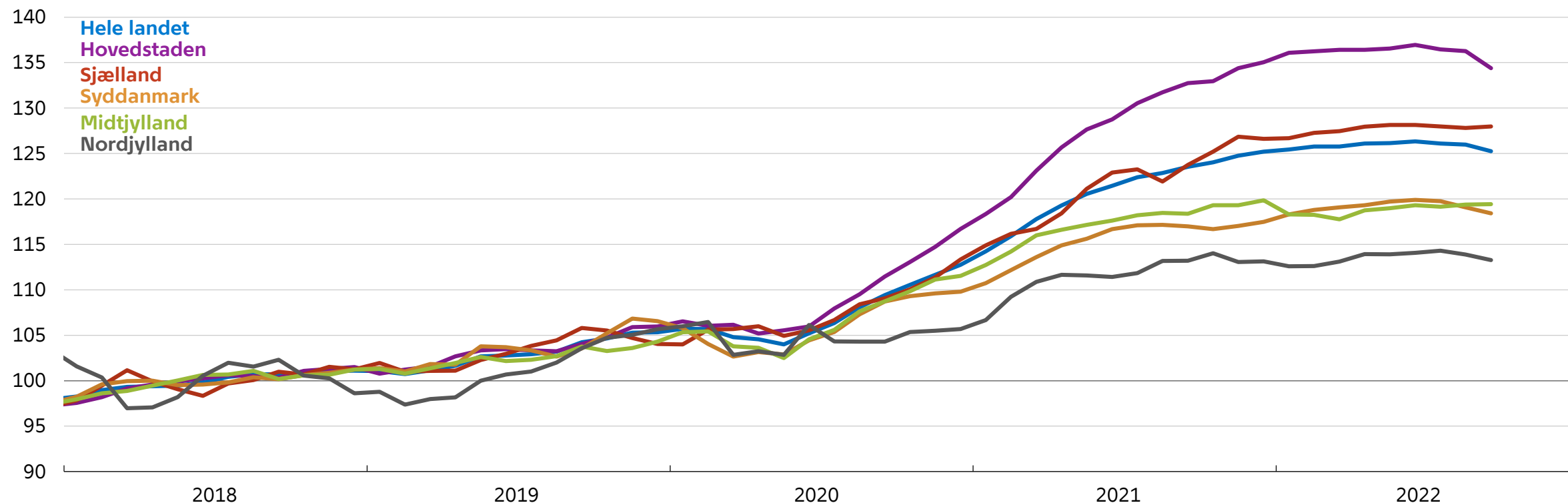


Note: Seneste dataobservation er september 2022.
Prognosen for huspriserne er Nationalbankens fra september og går til og med 2024.
Kilde: Nationalbanken, Boligsiden og Macrobond.

Opbremsning i priserne er sket på tværs af landet

I de fleste regioner ser vi prisfald på enfamiliehuse

Nominelle boligpriser, enfamiliehuse, 3-måneders glidende gennemsnit, indeks, 2018 = 100, sæsonkorrigeret



Note: Prisændringer er beregnet ud fra et 3 måneders glidende gennemsnit af boligpriserne. De geografiske områder er regioner. Seneste observation er september 2022.
Kilde: Boligsiden og Macrobond.



DANMARKS
NATIONALBANK

Højere naturgaspriser kan føre til lavere boligpriser i dele af landet

I 2024 forventes forbrugerprisen på gas at være ca. 155% højere end niveauet for 2012-2020



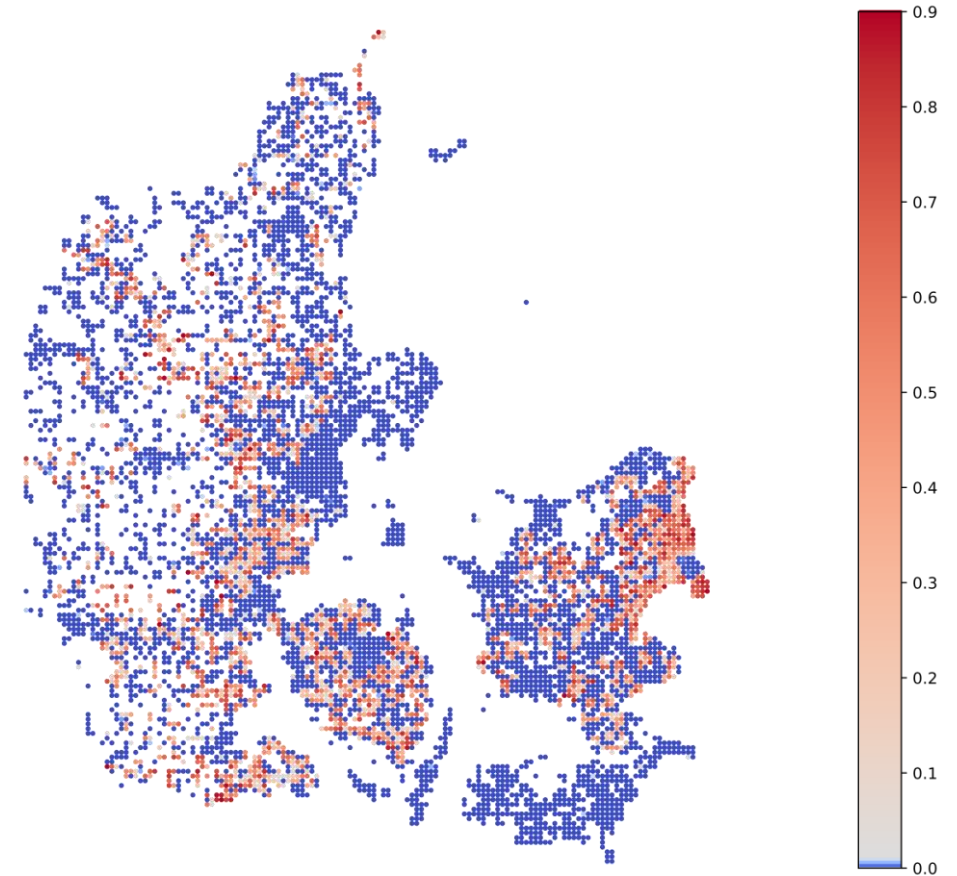
Højere gaspriser kan isoleret set medføre et gennemsnitligt prisfald på 148.000 kr. på boliger med gasfyr



Det er forventningen til de fremtidige gaspriser, der afgør effekten på boligpriserne

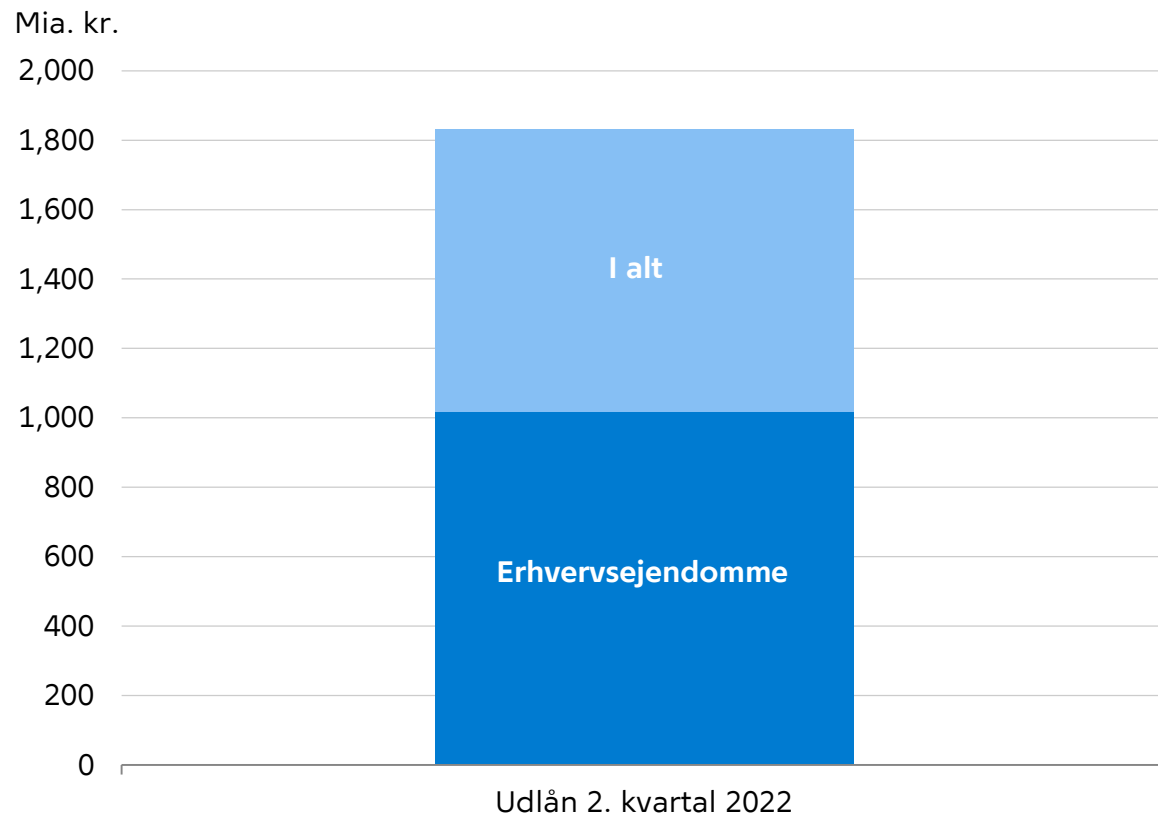


Stor geografisk variation i andelen af naturgaskunder



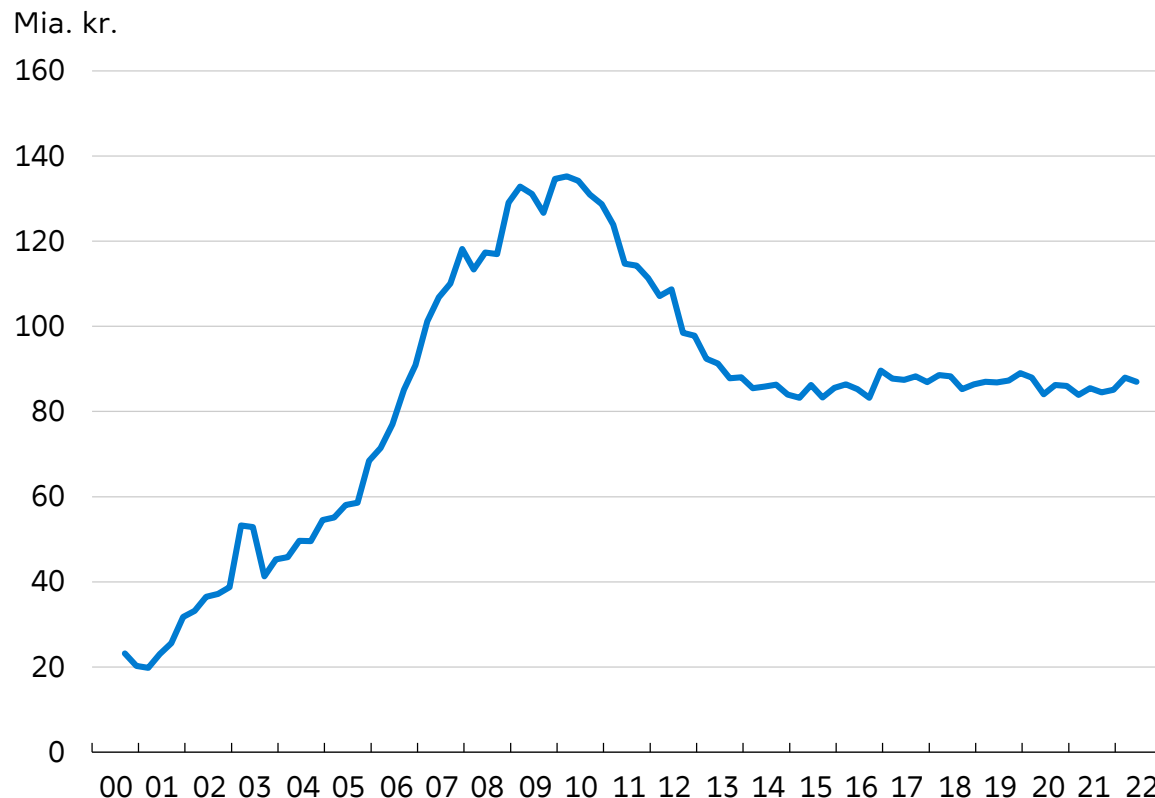
Ejendomme udgør i dag størstedelen af kreditinstitutternes erhvervseksponeringer

Ejendomme udgør ca. 55 pct. af erhvervsudlånet



Note: Penge- og realkreditinstitutternes udlån til ikke-finansielle virksomheder og selvstændige, i alt og med pant i erhvervsejendomme.
Kilde: Danmarks Nationalbank.

Under Finanskrisen gav pengeinstitutterne store udlån til bl.a. erhvervsejendomme

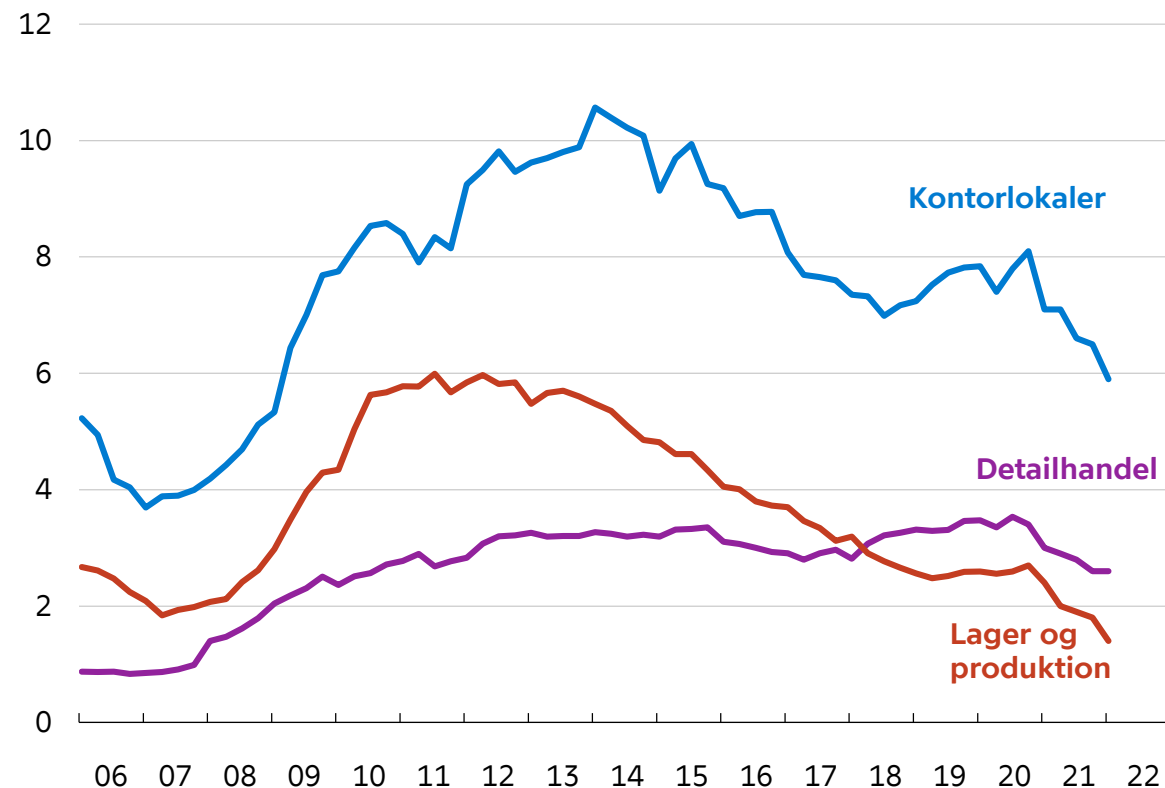


Note: Fuldt indberettende pengeinstitutternes udlån til ikke-finansielle virksomheder.
Seneste observation er 2022K3. Der er databrud i 2009K1 og 2013K4.
Kilde: Danmarks Nationalbank.

Stigende renter og lavere økonomisk vækst kan forårsage prisfald på erhvervsejendommene

Lave tomgangsprocenter bidrager til udlejningsselskabernes indtjening...

Pct.



Note: Figuren angiver ledige kvadratmeter i erhvervsejendomme i forhold til skønnet bygningsmasse opdelt på ejendomsstype. Der er databrud i 2. kvartal 2011. Seneste observation er 1. kvartal 2022.

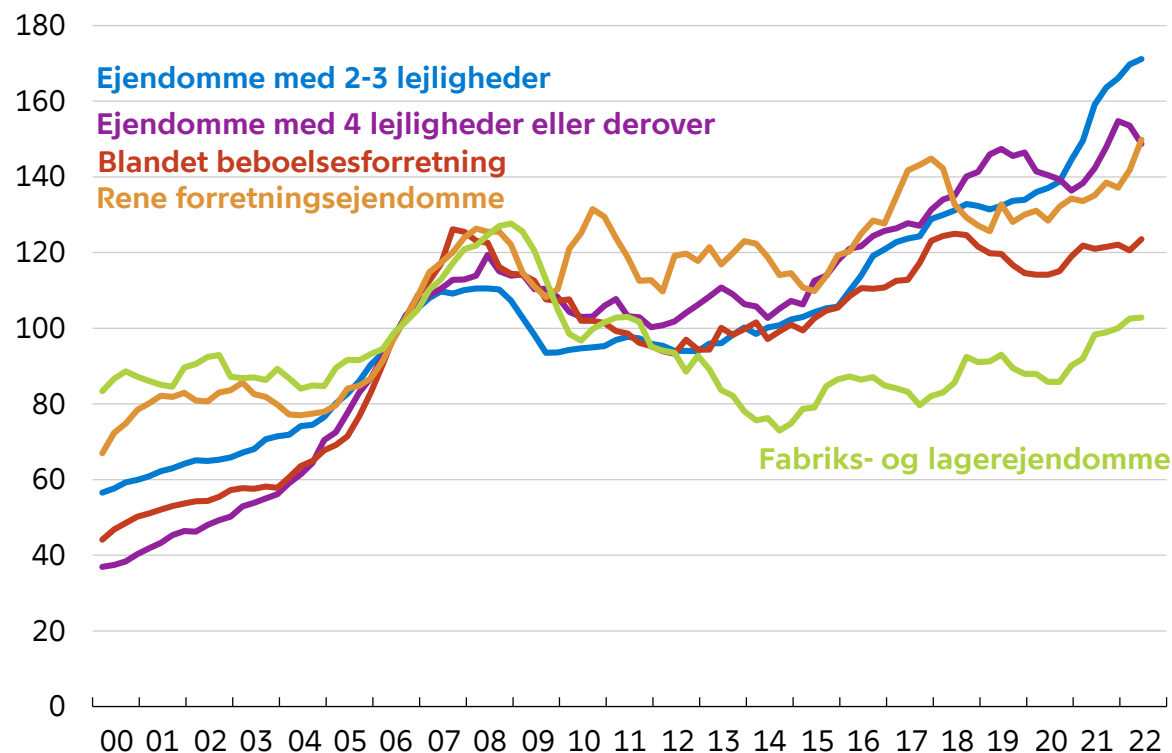
Kilde: Ejendomstorvet, Dansk Ejendomsmæglerforening og EjendomDanmark.



DANMARKS
NATIONALBANK

... og understøtter prisudviklingen

Indeks 2006 = 100



Note: Seneste observation er 2. kvartal 2022.

Kilde: Danmarks Statistik.

2. november 2022

15

Mange tak
