

DANMARKS NATIONALBANK

20. FEBRUAR 2019 — NR. 2

Udsving i boligpriser påvirker forbrug og låneadfærd

Boligejere øger låntagning og forbrug, når huspriserne stiger

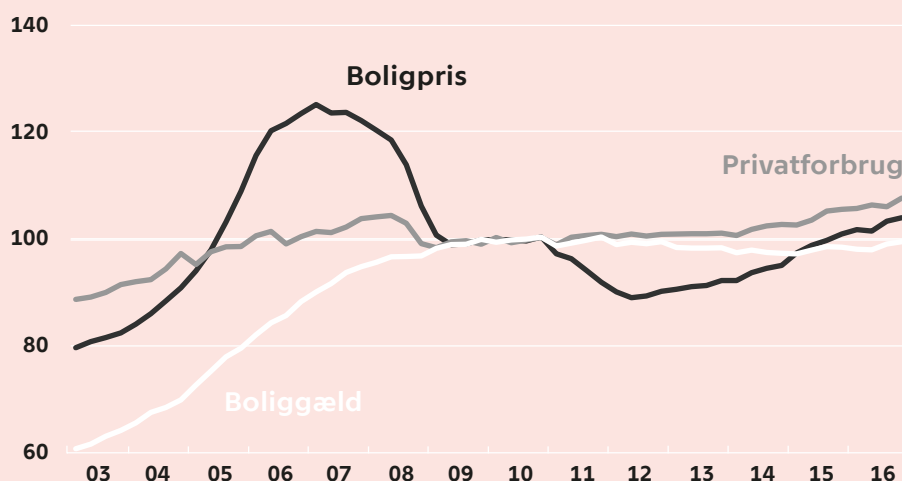
Mange danske boligejere omsætter stigende boligpriser til forbrug ved at øge realkreditgælden i boligen. Det sker ved at omlægge eksisterende lån eller ved at optage tillægslån, der omsætter friværdien til likvide midler. Stigende priser på ejerboliger giver dermed mulighed for at forbruge mere eller fx afdrage på anden gæld.

Det viser resultaterne af et studie, som er offentliggjort som working paper. Det er detaljerede data ned på husstands niveau, der har givet mulighed for at analysere udviklingen fra 2009 til 2016.

Det velkendte danske realkreditsystem spiller en vigtig rolle for boligejerne, når friværdien skal omsættes til forbrug. Realkreditsystemet er baseret på, at der er pant i boligen, og at der er en direkte sammenhæng mellem lån og de bagvedliggende obligationer. Retten til at indfri realkreditlån til enhver tid samt muligheden for at forøge realkreditlånet, når boligpriserne stiger, sikrer en vis grad af fleksibilitet. På den måde kan boligejere fx tilpasse forbruget over livet ved brug af friværdi.

Forbrug og gæld påvirkes af udviklingen i boligpriser

Indeks, 2010 = 100



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger. Tallene er opgjort i faste priser.

En stigning i prisen på ejerboliger på 1 pct. øger i gennemsnit belåningen af friværdien i boligen med 0,2 procentpoint, og for hver ekstra krone der belånes, bruges ca. en tredjedel på at finansiere løbende udgifter, fx forbrug og boligforbedringer, i samme år. De omfattende data viser også, at boligejere med høj gældsætning og begrænsede lånemuligheder i langt højere grad end andre belåner friværdien, når boligpriserne stiger.

Boligboblen og finanskrisen i midten af 2000'erne illustrerede, at boligpriserne kan stige og falde markant. Et andet working paper kigger på, hvordan uventede udsving i boligpriserne kan påvirke forbruget. Her er en af konklusionerne, at danske husholdninger øger realkreditgælden og forbruget, når de oplever, at deres bolig er steget mere i værdi, end de på forhånd havde forventet. Denne sammenhæng forstærkes, hvis prisen på boligen stiger, samtidig med at renten på fastforrentede

obligationslån falder. Det indikerer, at det skal være fordelagtigt for boligejerne at omlægge eksisterende realkreditlån med henblik på at fastlåse en ny, lavere rentebetaling, før gevinster fra uventet stigende boligformue omsættes til øget forbrug. Det så man fx i begyndelsen af 2015, hvor renteniveauet faldt, mens boligpriserne og låneaktiviteten steg.

Nationalbankens formål er at sikre Danmark en robust økonomi. Det private forbrug udgør omkring halvdelen af det samlede bruttonationalprodukt i Danmark, og boligerne udgør den største andel af danskernes samlede aktiver. Derfor er det vigtigt at vide, hvordan udsving i boligpriserne påvirker danskernes forbrug og låneadfærd. Blandt andet derfor beskæftiger Nationalbanken sig med at analysere boligmarkedet.

Læs de to working papers ([link](#)).

OM NYT



Nyt er en nyhedsartikel baseret på en analyse, working paper eller anden længe tekst udarbejdet af Nationalbanken.

Nyt henvender sig journalister, politikere, embedsmænd, fagpersoner og andre, der gerne vil opdateres om aktuelle emner.

Nyt'en består af en dansk og engelsk version. I tilfælde af tvivl om oversættelsens korrekthed gælder den danske version.

DANMARKS NATIONALBANK
HAVNEGADE 5
1093 KØBENHAVN K
WWW.NATIONALBANKEN.DK

Redaktionen er afsluttet
19. februar 2019



DANMARKS
NATIONALBANK

KONTAKT

Ole Mikkelsen

Kommunikations-
og presserådgiver

omi@nationalbanken.dk
+45 3363 6027

SEKRETARIAT
OG KOMMUNIKATION