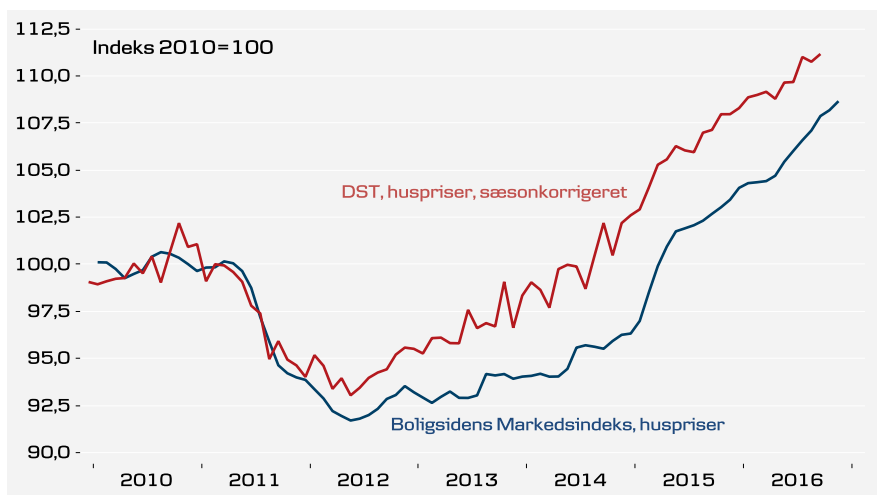




Året der gik og året der kommer på boligmarkedet

År 2016 går på hæld, og det har samlet set været et ganske fornuftigt år for både boligmarkedet og boligejerne. Året har således budt på pæne prisstigninger på boligmarkedet i hovedparten af landet, og parcelhuspriserne steg med i omegnen af 4 % sammenlignet med året før.

Figur 1: Stigende huspriser i 2016



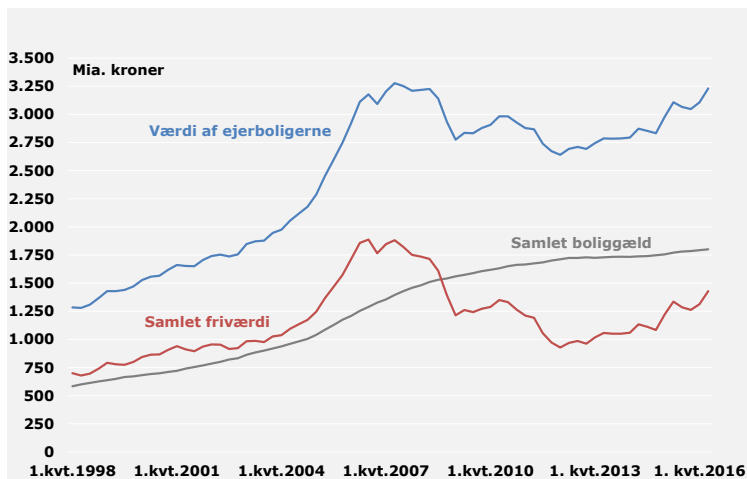
Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Kilde: Danmarks Statistik, boligsiden.dk og egne beregninger

Det har betydet, at boligejernes friværdier nu er nået tilbage på de højeste niveauer siden finanskrisen satte sit tydelige præg på dansk økonomi og boligmarkedet tilbage i slutningen af 2008. Helt præcist er friværdierne steget med i omegnen af 500 mia. kroner siden starten af 2012, og er nu nået op på omtrent 1.430 mia. kroner.

Figur 2: Friværdierne i hastig vækst over de senere år



Kilde: Danmarks Statistik, Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Udgiver

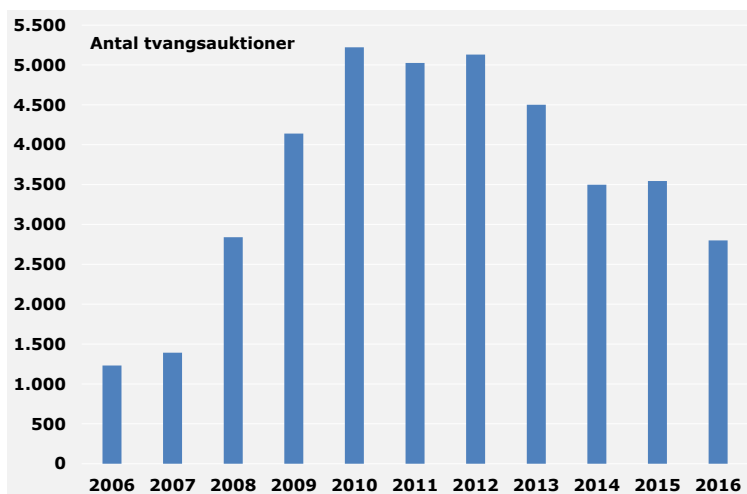
Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Boligejerne har også fået gavn af rekordlave renter, og nogle boligejere har endda oplevet at have en negativ rente på deres realkreditlån. Ingen boligejere har dog endnu oplevet at få penge tilbage for at låne penge, da der også er en bidragsats, der skal betales til realkreditinstituttet. De lave renter og bedringen på både arbejdsmarkedet og boligmarkedet betød også, at antallet af tvangsauktioner i 2016 nåede ned på det laveste niveau siden 2007.

Figur 3: Laveste antal tvangsauktioner siden 2007



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

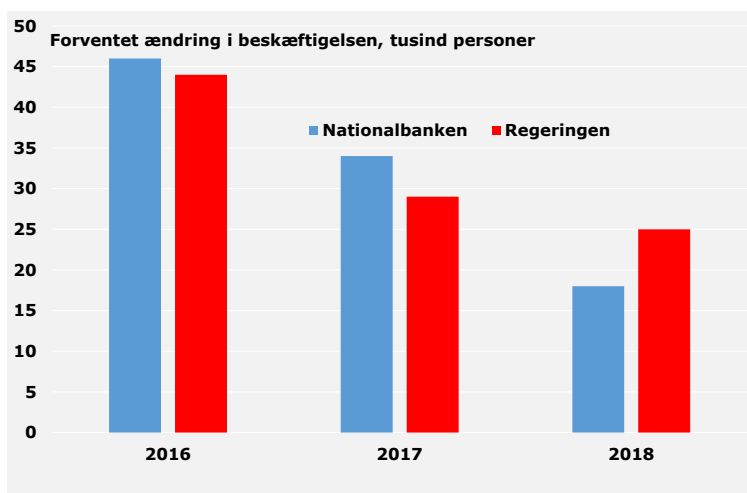
Note: Tallet for 2016 er inklusiv skøn for december måned, hvor tal endnu ikke er offentliggjort

Goddag til et nyt år med en forventning om fortsat fremgang på boligmarkedet

Hvad kommer der så til at ske på boligmarkedet, når kalenderbladet vender og viser 2017? Som altid er det usikkert at kloge sig på, hvad et kommende år vil bringe, men ikke desto mindre er der meget der tyder på, at fremgangen på boligmarkedet vil fortsætte.

Først og fremmest er der et opsving i gang i dansk økonomi med stigende beskæftigelse til følge, og dette opsving ventes at fortsætte ind gennem 2017. Netop stigende beskæftigelse er en nøgleparameter for boligmarkedet, da danskerne helt automatisk bliver mere tilbageholdende med at kaste sig ud i boligkøb, hvis de frygter arbejdsløshed.

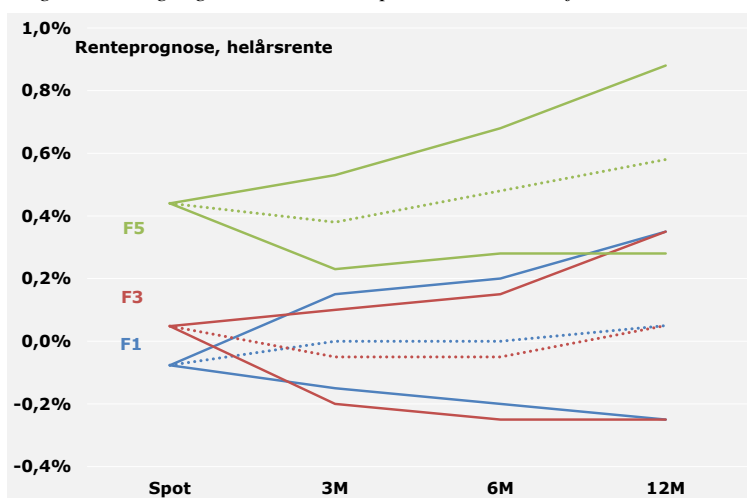
Figur 4: Der forventes stigende beskæftigelse over de kommende år



Kilde: Nationalbanken og Økonomisk Redegørelse, begge prognoser fra december 2016

En anden nøgleparameter for boligmarkedet er renteutviklingen. Der synes ikke at være så stor tvivl om, at de korte variabelt forrentede lån stadig vil fastholde et tæt på rekordlavt niveau, da den europæiske centralbank fortsat vil køre med en meget lempelig pengepolitik. Dermed er der lagt op til, at renterne på eksempelvis F1-lån og F3-lån vil holde sig på et niveau relativt tæt på 0 %. De lidt længere renter som F5-lån og især fastforrentede lån med løbetid op mod 30 år vil dog i stigende grad blive påvirket af ventede renteforhøjelser i USA samt en generel bedring i det økonomiske klima og lidt højere inflation end i de forgangne år. Som altid skal man tage renteprognoser med et gran salt, men går 2017, som vi forventer, vil potentielle boligkøbere i slutningen af 2017 skulle overveje at vælge et fastforrentet 30-årigt 3 %-lån med afdrag, hvor vi aktuelt står med valget mellem enten et 2 %-lån eller 2,5 %-lån alt afhængig af, hvordan man som låntager anskuer kursrisikoen.

Figur 5: Udsigt også til lave renter på korte variabelt forrentede lån i 2017

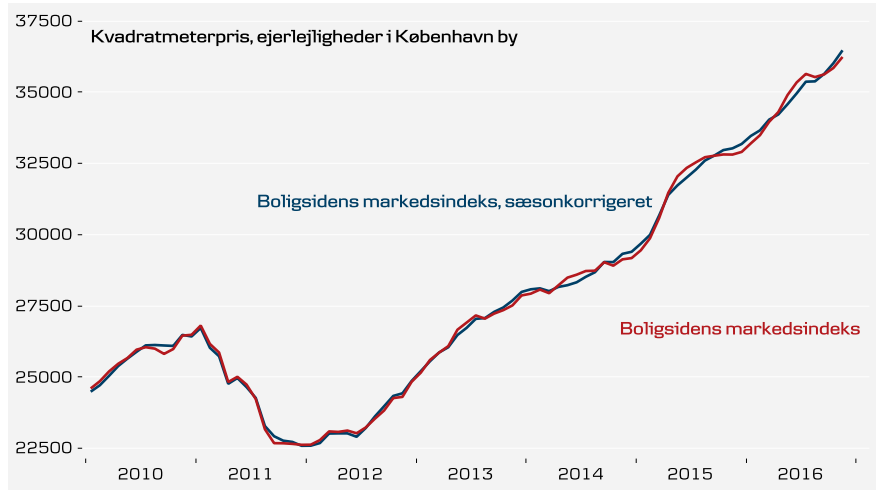


Kilde: Egne beregninger

Udsigten til generelt fortsat lave renter vil i sigens natur være med til at understøtte boligmarkedet. De ventede stigninger i den lange realkreditrente vil dog være med til at trække lidt tempo ud af boligmarkedet – især i landets dyreste boligområder. Vi venter derfor også at se, at prisstigningstakterne på tværs af landet vil være lidt mere ensartet i 2017 sammenlignet med de forgangne år, hvor især priserne i og omkring de store by-områder er løbet ganske hurtigt. Vi venter samlet set, at huspriserne på landsplan stiger med i omegnen af 3% til 4% i 2017.

Ellers bliver det interessant at se, hvordan markedet for ejerlejligheder i København vil reagere på den seneste tids rentestigninger efter det amerikanske præsidentvalg samt, hvis den lange rente stiger endnu mere end vi forventer ind gennem 2017. Der er ingen tvivl om, at markedet er særdeles rentefølsomt, og det er vores klare forventning, at markedet rent prismæssigt vil gå markant ned i kadence efter at have oplevet prisstigninger på den høje side af 10% gennem nu fem år i træk. Stiger renterne endnu mere, end vi aktuelt venter, ser vi bestemt også en betydelig risiko for prisfald på markedet for ejerlejligheder.

Figur 6: De store prisstigninger på københavnske ejerlejligheder ventes at bremse op i 2017



Kilde: Boligsiden.dk og egne beregninger

Endelig afklaring på fremtidens boligskat???

Der er utvivlsomt mange boligejere og potentielle boligkøbere, som ser frem til at få afklaret, hvordan fremtidens boligskattesystem bliver indrettet. Politikerne blev i slutningen af 2016 enige om et nyt vurderingssystem, men det træder først i kraft, hvis der også kan opnås enighed om, hvordan selve beskatningen skal foregå. Det vil efter alt at dømme blive afklaret i 2017, og mon ikke, at konsekvenserne helt overordnet set kommer til at minde meget om det, som den daværende V-regering fremlagde tilbage i oktober. Det var relativt neutralt for boligejerne og boligmarkedet, om end der især lurer en ekstraregning forude for ejerlejlighedsmarkedet – primært i Københavnsområdet. Det skal ses i lyset af, at grundværdierne på ejerlejligheder bliver løftet markant i det nye vurderingssystem. Ellers er det værd at bide mærke i, at forslaget til skattereformen fra og med 2021 giver bolden fri forstået på den måde, at stigende boligpriser giver anledning til stigende boligbeskatning – og der er altså ikke noget skattestop, der afskærmer boligejerne.

Hvis der blot flyttes rundt på detaljerne i en kommende aftale, er det vores klare vurdering, at udsving i renterne og udviklingen i den generelle økonomi herhjemme kommer til at få væsentligt større betydning for den fremtidige udvikling på boligmarkedet end selve skattereformen.

Ellers bliver det interessant for boligejerne at se, om den nye regering i 2017 kan få flertal for deres forslag om at fastfryse grundskyldsbetalingerne frem til og med 2020 – indtil det nye skattesystem skal træde i kraft. Det vil især være boligejere i de dyre områder af landet, der vil følge med på denne front, da der stadig lurer en betydelig ekstraregning fra det eksisterende skattesystem. I nogle kommuner løber en sådan besparelse op i omegnen af 5.000-10.000 kroner på årsbasis for en gennemsnitlig boligejer, og denne besparelse vil efter alt at dømme blive taget med over i det nye skattesystem.

I første omgang betød finansloven for 2017, at grundskylden blev fastfrosset i 2017. Der er løbende historie om, at nogle boligejere ”scorer kassen” ved en indefrysning af grundskylden, men omvendt er bagsiden af medaljen også for en del af disse boligejere, at de har haft svært ved at gennemskue det eksisterende skattesystem og den regning der ventede forude for tidligere tiders prisudvikling. Og grundskyldsbetalingerne er i forvejen steget meget gennem en længere periode, og de samlede

boligskatter udgør i dag en større andel af dansk økonomi i forhold til perioden før introduktionen af skattestoppet.

Figur 7: Boligskatterne udgør i dag samlet set mere af BNP end før skattestoppet

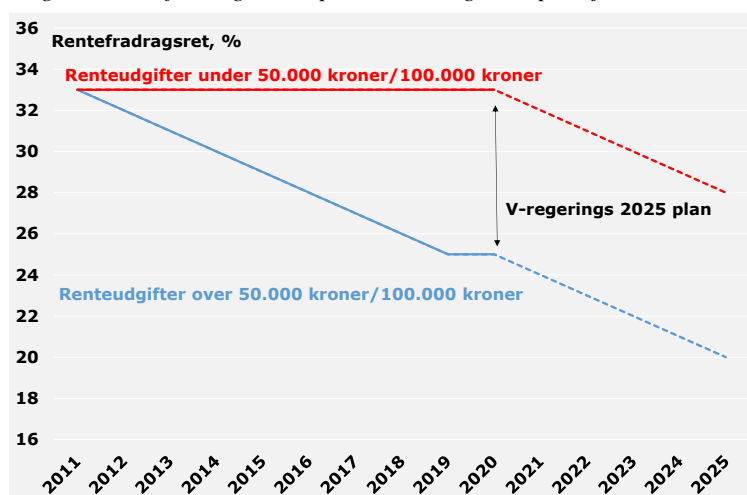


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Rentefradraget på retræte – men yderligere udfasning forude?

Der er nok knapt så mange boligejere, der tænker over, at rentefradragsretten i øjeblikket løbende bliver mindsket år for år. Som en konsekvens af skattereformen tilbage fra 2009, reduceres rentefradragsretten med 1 % om året i perioden fra 2012 til 2019 for renteudgifter over 50.000 kroner som enlig og 100.000 kroner som par. I 2017 bliver det altså sjette år i træk med en mindsket rentefradragsret, og rentefradraget er dermed nået ned på omtrent 27 % for renteudgifter over førnævnte grænser og omtrent 33 % for renteudgifter under disse satser. At det næppe bemærkes af så mange boligejere skal uden tvivl ses i lyset af de rekordlave renter. Man skal således have en betydelig gæld før, at man overhovedet bemærker den lavere rentefradragsret.

Figur 8: Rentefradragsretten på retræte – og mere på vej?



Kilde: Skat og regeringens 2025-plan

I relation til rentefradragsretten bliver det også interessant for boligejerne at følge den videre skæbne for den såkaldte 2025-plan, som den daværende V-regering fremlagde tilbage i august. Den nye VLAK-regering har meldt ud, at de laver en ny version af 2025-planen, men det oprindelige forslag

indeholdt under alle omstændigheder en yderligere reduktion af rentefradragsretten med 5 %-point – og det var gældende for renteudgifter både over og under 50.000/100.000-grænsen. En lavere rentefradragsret vil alt andet lige kunne trykke boligpriserne lidt ned, men omvendt vil en lavere rentefradragsret formentlig også følge hånd i hånd med lavere skat på arbejde, og det vil være med til at neutralisere en sådan effekt.

Selv om der samlet set er udsigt til, at 2017 kan komme til at byde på en hel del politiske justeringer, der har indvirkning på boligmarkedet, er det ikke vores forventning, at det er noget, der vil give anledning til betydelige effekter på boligmarkedet. Der synes således at være lagt op til en relativ balanceret tilpasning af skattesystemet.

Lidt ekstra vitaminer til sommerhusmarkedet kan også være på vej i 2017

Sommerhusmarkedet har gennem de senere år halset lidt efter udviklingen generelt på boligmarkedet. Lidt ekstra vitaminer kan imidlertid være på vej til sommerhusmarkedet. Meget tyder således på, at der politisk set kan blive opnået enighed om, at øge belåningsmulighederne i realkreditlån ved køb af sommerhus. Med de aktuelle regler kan man maksimalt belåne 60 % af værdien af sit sommerhus, og regeringen har i sit nye regeringsgrundlag foreslået, at man kan øge belåningsgrænsen til 75 %. Det vil give potentielle købere adgang til billigere finansiering sammenlignet med banklån. Det kan alt andet lige give anledning til lidt højere købsinteresse fra potentielle sommerhuskøbere.

I nedenstående tabel 1 er vist en beregning i forhold til likviditetsbesparelsen for den potentielle sommerhuskøber, som ikke har anden opsparing med i bagagen end en udbetaling på 15 %. Løbetiden på banklånet er ti år og realkreditlånet er et afdragsfrit fastforrentet 2,5 % over 30 år. Det giver en månedlig likviditetsbesparelse med de foreslåede nye regler på små 1.100 kroner om måneden – et fald i den månedlige ydelse fra cirka 3.700 kroner til 2.600 kroner.

En del af likviditetslettelsen kan dog henføres til mindre afdragsbetaling, da afdraget på banklånet ”flyttes” over til afdragsfrit realkreditlån. Afdrag er imidlertid opsparing til en selv – og tager man højde for denne effekt – og kun ser på den økonomiske omkostning til bank og realkredit ender besparelsen på cirka 160 kroner om måneden efter skat. Så forslaget giver altså en pæn likviditetslettelse men en noget mindre omkostningslettelse.

Tabel 1: Mulighed for højere belåningsgrad kan frigive lidt likviditet hos nogle sommerhuskøbere

Beregningseksempel	Før (LTV 60%)	Efter (LTV 75%)
Pris på sommerhus	1.000.000	1.000.000
Egenbetaling	150.000	150.000
Finansiering	850.000	850.000
Realkreditlån	600.000	750.000
Banklån	250.000	100.000
Banklån, månedlig ydelse efter skat	2.362	945
Realkredit, afdragsfrit 2,5 % 30 år, efter skat	1.330	1.658
I alt om måneden efter skat	3.692	2.603
Difference om måneden efter skat		-1.089

Kilde: Egne beregninger

Note: Beregning er foretaget primo december. Der er antaget en bankrente på 6 %.

Ellers er det endvidere interessant for sommerhusmarkedet, at regeringen har foreslået, at man forsøgsvist vil undersøge mulighederne for at lade udlændinge købe sommerhuse i særligt udvalgte områder. Isoleret set vil det også øge den potentielle efterspørgsel efter sommerhuse. Der har gennem en årrække været diskussioner om, hvor stor en priseffekt det kan få på sommerhusmarkedet, hvis der åbnes op for udlændinges køb af sommerhuse. Der er ingen tvivl om fortegnet, men der er betydelig usikkerhed omkring, hvor stor en positiv priseffekt, det ville kunne få. Eksempelvis bør en del af priseffekten allerede være indlejret i de aktuelle sommerhuspriser. Når tyskerne i stor stil har interesse for danske sommerhuse, kommer det jo til udtryk via udlejning af danske sommerhuse. Dermed trækkes udlejningspriserne og de samlede lejeindtægter op. Det bør helt automatisk indgå i prisfastsættelsen af sommerhuset i dag.

Endeligt har regeringen lagt op til, at der skal være et højere bundfradrag ved udlejning af sommerhus.

Selv om disse tre initiativer – hvis de gennemføres - samlet set trækker i positiv retning for sommerhusmarkedet, er der dog ikke tale om, at det vender op og ned på udsigterne for sommerhusmarkedet. Sommerhusmarkedet vil fortsat være karakteriseret af et højt udbud af boliger til salg, og vi venter derfor heller ikke at se større prisstigninger på sommerhusmarkedet i 2017. I stedet er der mere lagt op til omtrent stabile til svagt stigende sommerhuspriser det kommende års tid.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.