

Coronavirusen bliver ikke indgangen til boligmarkedet for langt de fleste

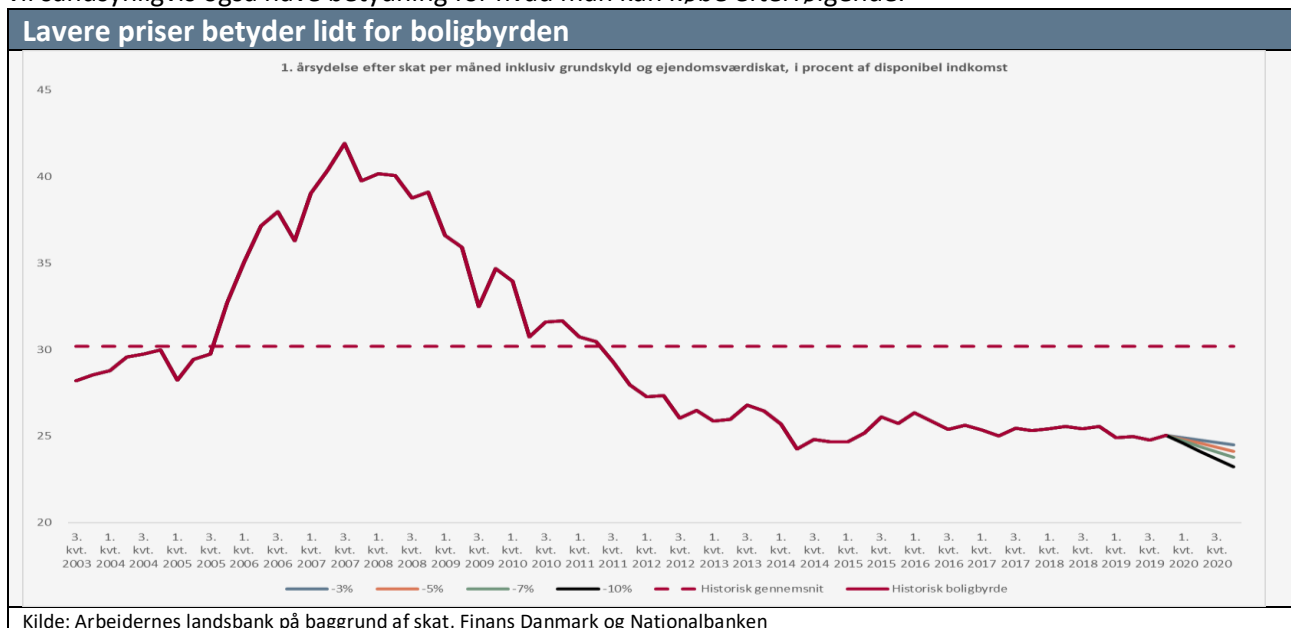
Det er fristende at tro, at prisfald på boligmarkedet vil åbne boligmarkedet op for nye førstegangskøbere. Virkeligheden er dog desværre, at selv med prisfald på 10% ændres de samlede omkostninger meget lidt som følge af de lave renter, hvorfor det for langt de fleste ikke vil betyde meget.

Vores seneste prognose lyder at huspriserne skal ned med 3 procent, mens Det Økonomiske Råd, er mere pessimistiske, og ser i deres seneste prognose, at boligpriserne vil falde med 8,2%. Uanset om det bliver 3% eller 10%, vil det ikke åbne nye dele af boligmarkeder op for mange førstegangskøbere.

Et gennemsnitligt hus 140 kvadratmeter kostede ved udgangen af sidste år knap 2 mio., og med et prisfald på 10% vil det betyde, at husets pris falder med knap 200.000 kr. Det er mange penge, men det betyder ikke meget for de samlede låneomkostninger. Ser vi på boligbyrden, altså hvor stor del af den disponible indkomst, der går til at finansierer boligen, vil selv prisfald på 10% ikke betyde meget for boligbyrden. Boligbyrden var i slutningen af 2019 25% af den disponible indkomst, og med et prisfald på 10% falder dette kun til 23% af den disponible indkomst. Det vil naturligvis betyde, at der på marginalen er nogen, der får mulighed for at købe et hus, de ikke kunne før. For langt de fleste vil det dog ikke gøre den store forskel.

Prisen på boligen er naturligvis bestemmende for omkostningerne, men i øjeblikket er renterne historisk lave, og det betyder også, at skulle man spare 10% på et typisk hus, vil det i finansieringsøjemed ikke betyde meget. Det som er afgørende for, hvorvidt man har råd til at købe bolig, er om man er i arbejde, hvad ens løn er og hvilken rente, man kan finansiere til.

Det er dog klart at står man med også og skal sælge en bolig vil prisfald på 10% bestemt kunne mærkes, og vil sandsynligvis også have betydning for hvad man kan købe efterfølgende.



Redaktion: Cheføkonom Jeppe Juul Borre, telefon 26 81 22 75 mail: JJB@al-bank.dk. Økonom Anders Christian Overvad, telefon 38 48 47 60, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet april 2020.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information til personlig brug. anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. Materialet er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Banken har omhyggeligt søgt at sikre sig, at materialet er korrekt og retvisende. Banken påtager sig intet ansvar for materialets nøjagtighed eller fuldkommenhed. De oplysninger, der er anført, kan have ændret sig i forhold til produktionstidspunktet, ligesom informationen ikke tager udgangspunkt i eller er tilpasset nogen kunders personlige forhold. Derfor opfordrer vi dig til at indhente yderligere og/eller opdateret information i banken. Arbejdernes Landsbank samt medarbejdere i banken kan have positioner i eller foretage køb eller salg mv. af de værdipapirer, som er omtalt.