

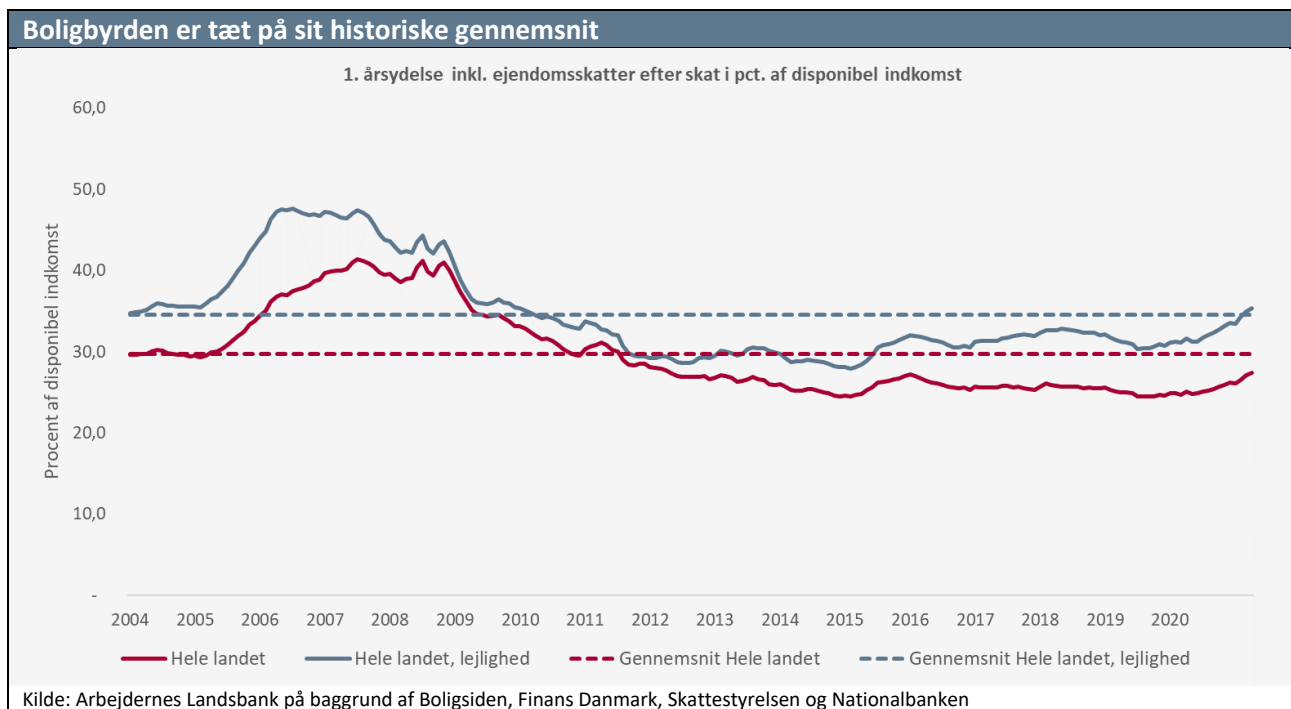
## Boligpriserne rammer rekorder, men det er langt fra rekord dyrt at side i boligen

**Boligpriserne har aldrig været højere, men det er langt fra rekord dyrt at side i boligen. Faktisk skal huspriserne stige med 64 procent for, at omkostningen ved boligkøb rammer sit historiske maksimum. Prisen på lejligheder skal stige med næsten 40 procent, for at boligbyrden rammer sin historiske top.**

Priserne har det seneste år taget et godt nøk opad. Prisen på huse er i dag 14,3 procent højere end samme tid sidste år, mens lejlighedspriserne er hele næsten 16,6 procent højere. De højere priser har også betydet, at boligbyrden er højere end for et år siden, men boligbyrden er dog stadig tæt på sit historiske gennemsnit.

Boligbyrden måler udgifterne ved boligkøb efter skat inklusiv boligskatter relativt til den disponible indkomst. Derved er boligbyrden et mål for, hvordan priserne afspejler underliggende forhold som renter og indkomst. For huse lyder boligbyrden i dag på 27,4 procent og for lejligheder på 35,4 procent.

Når boligbyrden ligger tæt på sit historiske gennemsnit, på trods af to cifrede prisstigninger, så skyldes det flere år med faldende renter og stigende indkomster. Det har øget boligkøbernes købekraft og betyder, at boligpriserne grundlæggende afspejler de realøkonomiske forhold.



Tilbage i nullerne ramte boligbyrden sit historiske maks. For huse ramte man i 2008 en boligbyrde på 41 procent, mens man for lejligheder ramte 48 procent tilbage i 2006.

Skal boligbyrden tilbage til de niveauer, vi så i nullerne, vil det enten kræve mærkbare boligprisstigninger, rentestigninger eller indkomstfald. Alle variable bevæger sig naturligvis samtidigt, men her er der taget udgangspunkt i en alt andet lige betragtning. Resultaterne er vist i tabellen.

Det er dog ikke sådan, at boligmarkedet først er ude af balance, når vi rammer den historiske top. Boligmarkedet var kommet ude af trit med virkeligheden langt før boligbyrden toppede i nullerne, og derfor

er det langt fra ønskværdigt, at vi nærmer os datidens niveauer. Beregningerne viser dog, at vi er langt fra at stå i samme situation som dengang.

Udover at de grundlæggende økonomiske forhold er anderledes i dag, så er kreditsituationen også anderledes. Reglerne for kreditgivning er strammet over flere omgange, og har fået førstegangskøberne til at søge mod mere sikre låntyper. Derfor ser vi i dag, at fastforrentede lån med afdrag er det mest udbredte, hvilket langt fra var tilfældet tilbage i nullerne.

	Huse	Lejligheder
Hvor meget skal priserne stige for, at boligbyrden rammer sit historiske maksimum	64%	39%
Hvor meget skal renterne stige for, at boligbyrden rammer sit historiske maksimum	7,5 %-point	5,1 %-point
Hvor meget skal indkomsterne falde for, at boligbyrden rammer sit historiske maksimum	34%	26%

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Boligsiden, Finans Danmark, Skattestyrelsen og Nationalbanken

Redaktion: Cheføkonom Jeppe Juul Borre, telefon 26 81 22 75 mail: [JJB@al-bank.dk](mailto:JJB@al-bank.dk). Økonom Anders Christian Overvad, telefon 38 48 47 60, mail: [ACO@al-bank.dk](mailto:ACO@al-bank.dk). Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: [BF@al-bank.dk](mailto:BF@al-bank.dk). Studentermedhjælper Magnus Poulsen, mail: [MAPO@al-bank.dk](mailto:MAPO@al-bank.dk). Analysen er afsluttet i maj 2021

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information. anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. eller som investeringsrådgivning. 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.

- **Afrund hele vejen igennem**
- **Indledning:**