

Har nationalbanken ret, når den advarer mod boligboble?

Ved boligøkonom & afdelingsdirektør Mikkel Høegh

Onsdag 22. marts 2017

Lars Rohde er en bekymret mand..



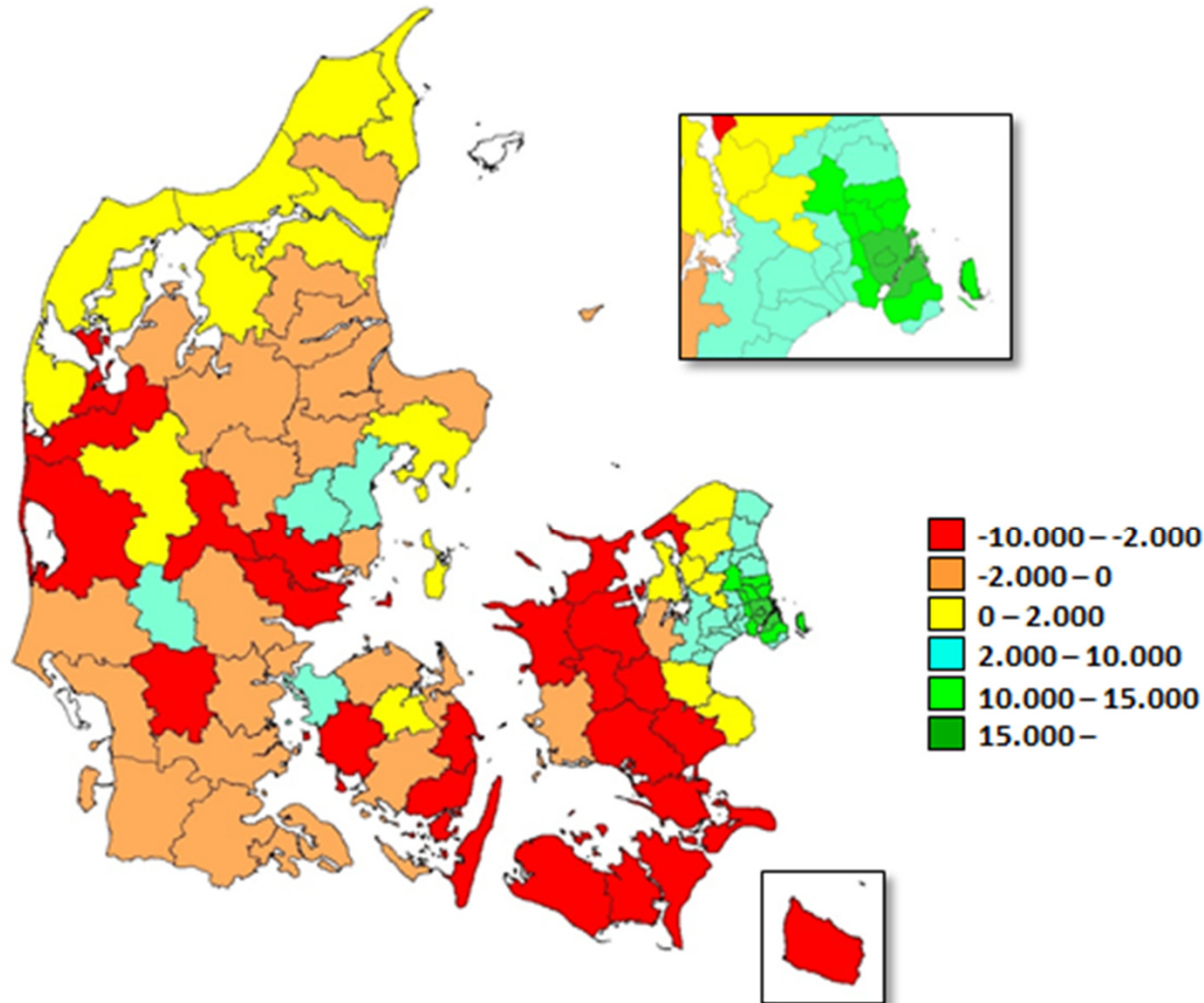
... og JA! det kræver brede skuldre at mene noget!



De lave renter giver altså medvind på boligmarkedet!

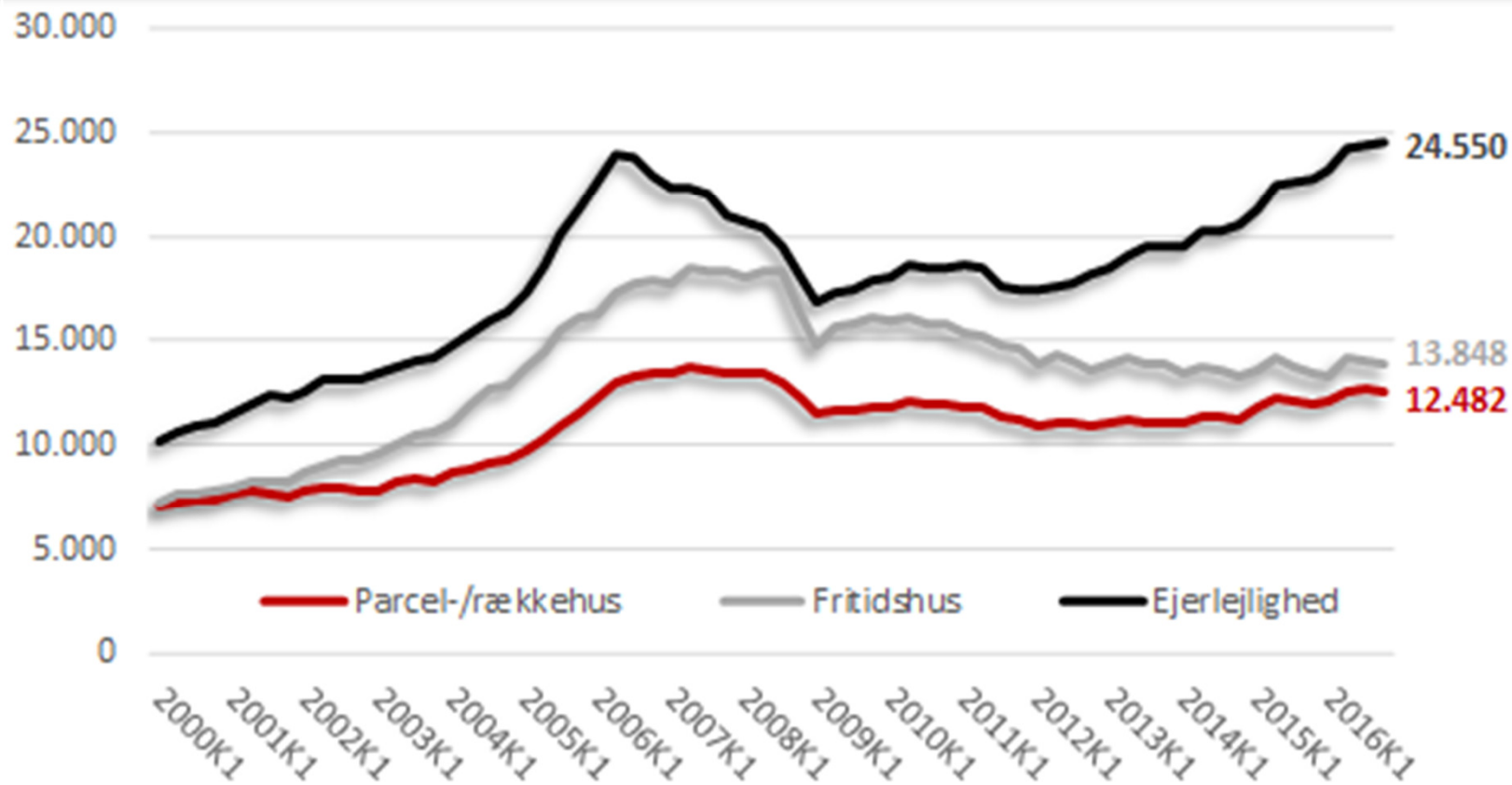


Det regionale boligmarked - det er svært at navigere i!

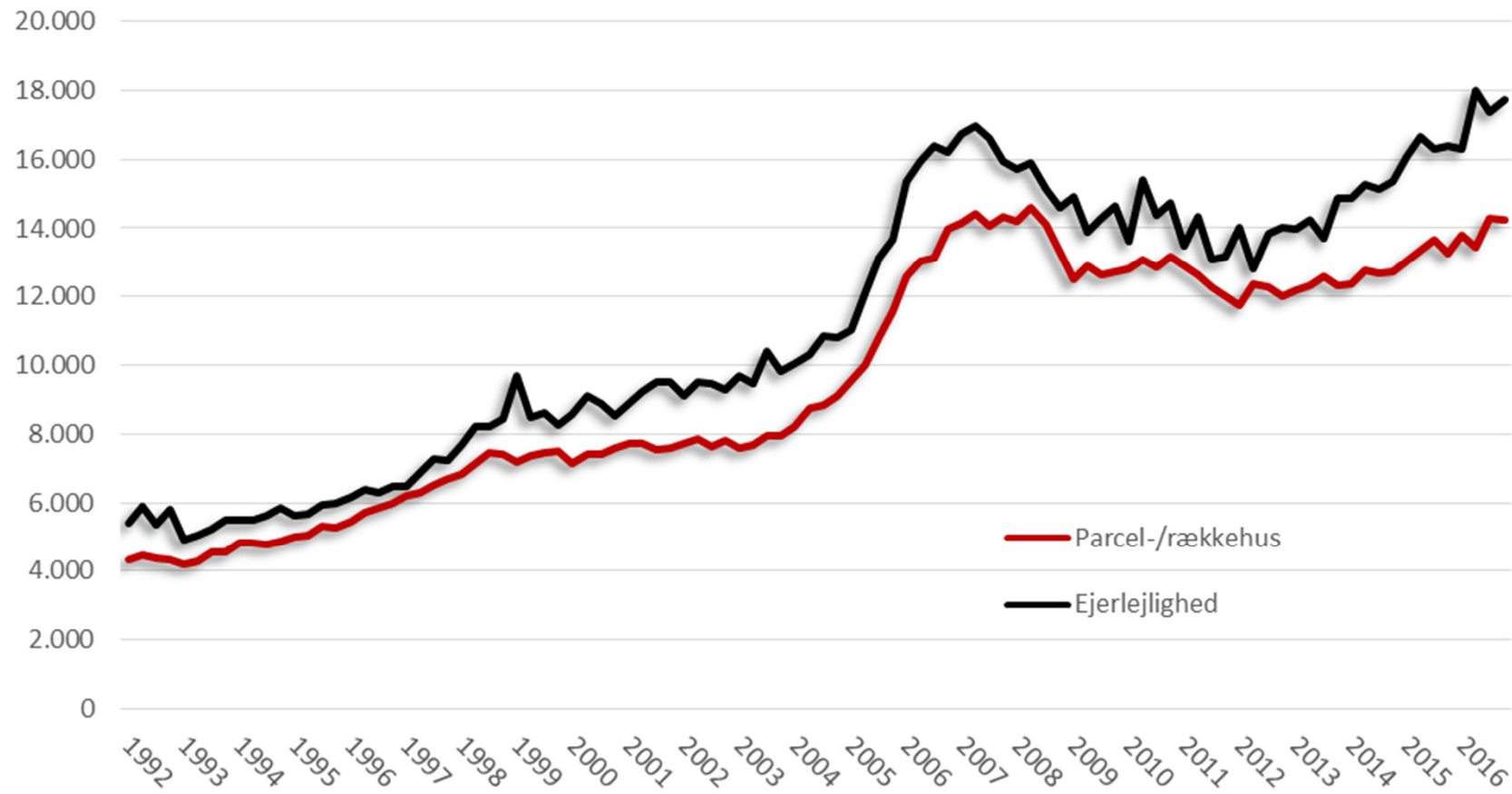


Lejlighedspriserne på toppen!

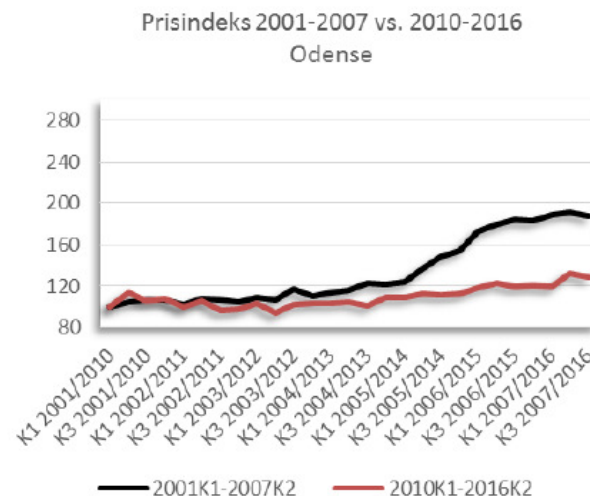
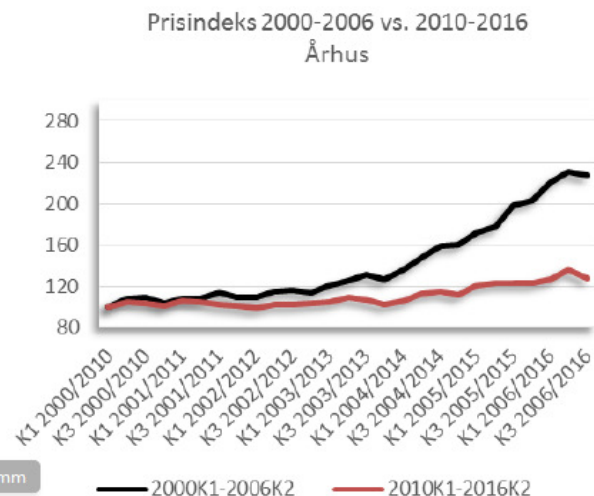
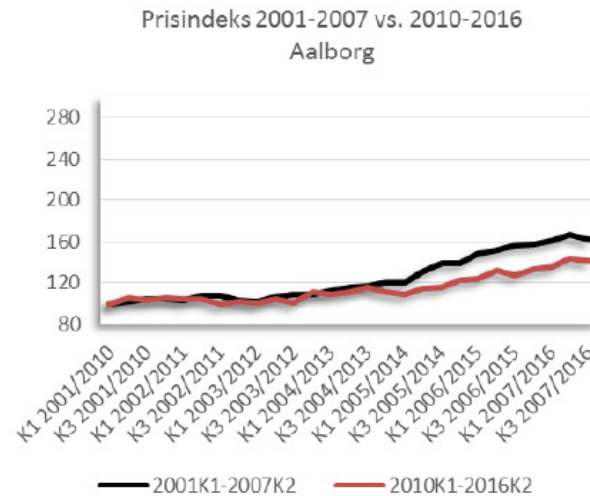
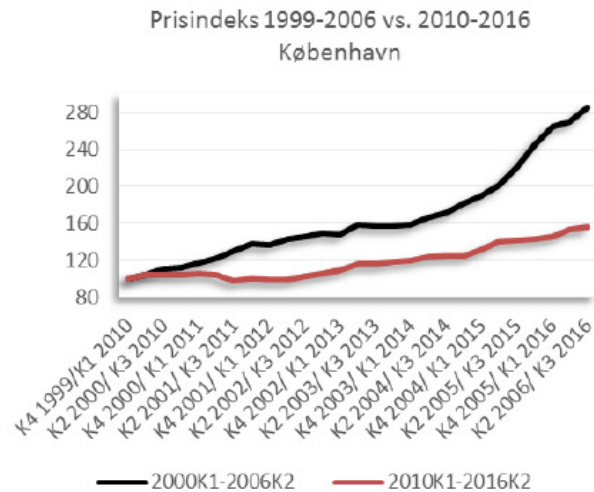
Realiseret handelspris (Hele landet) år 2000-nu



Odense er altså også godt med...

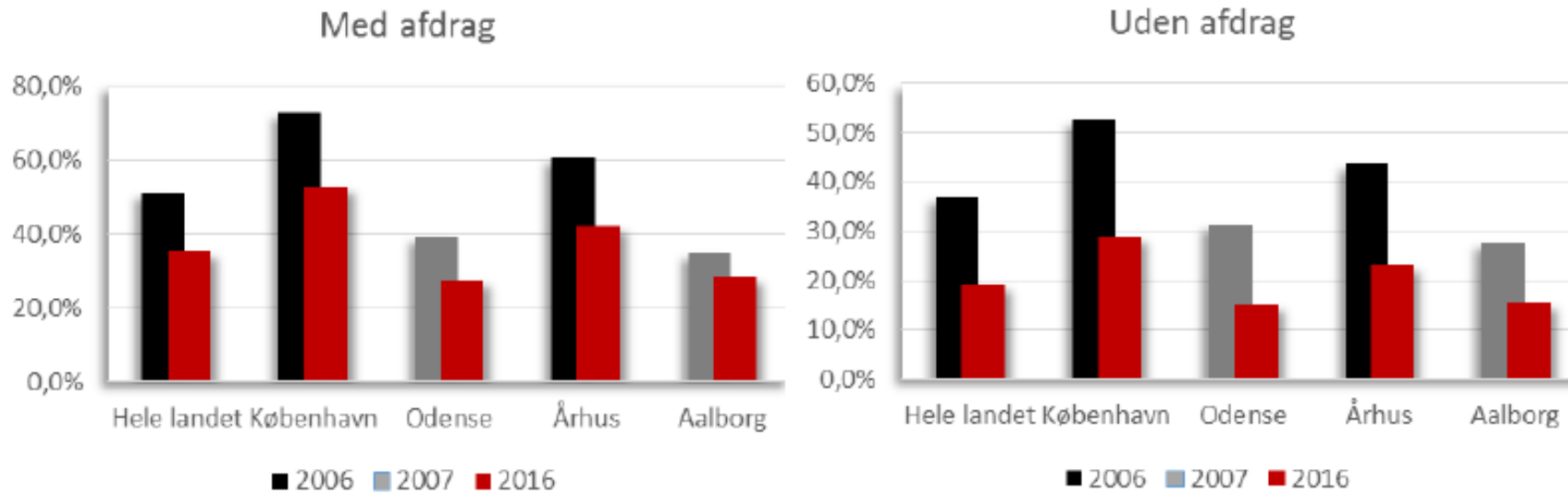


...Men lad os holde fast i proportionerne!



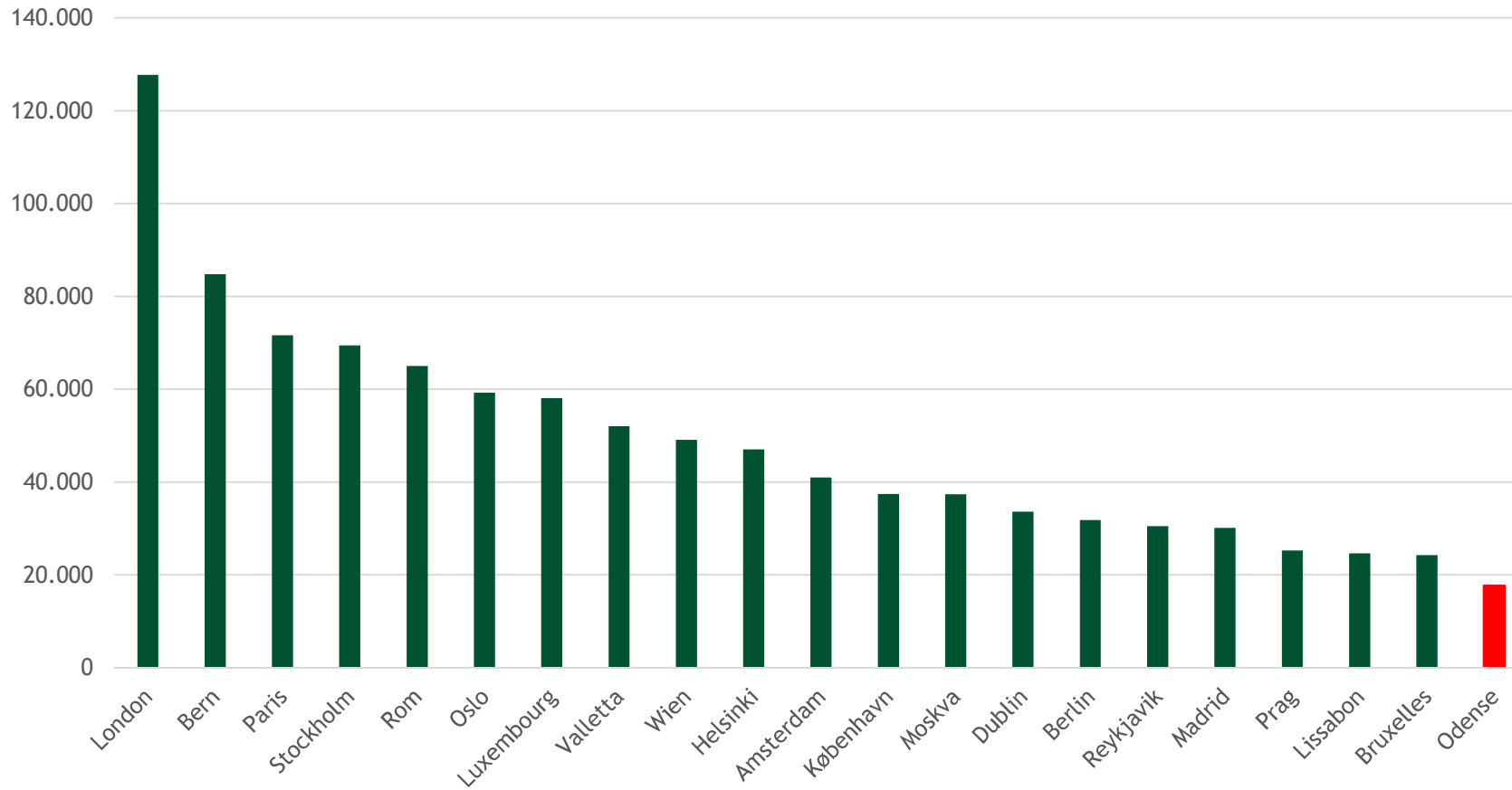
97 mm

Og der er faktisk stadigvæk billigt at finansiere en bolig...

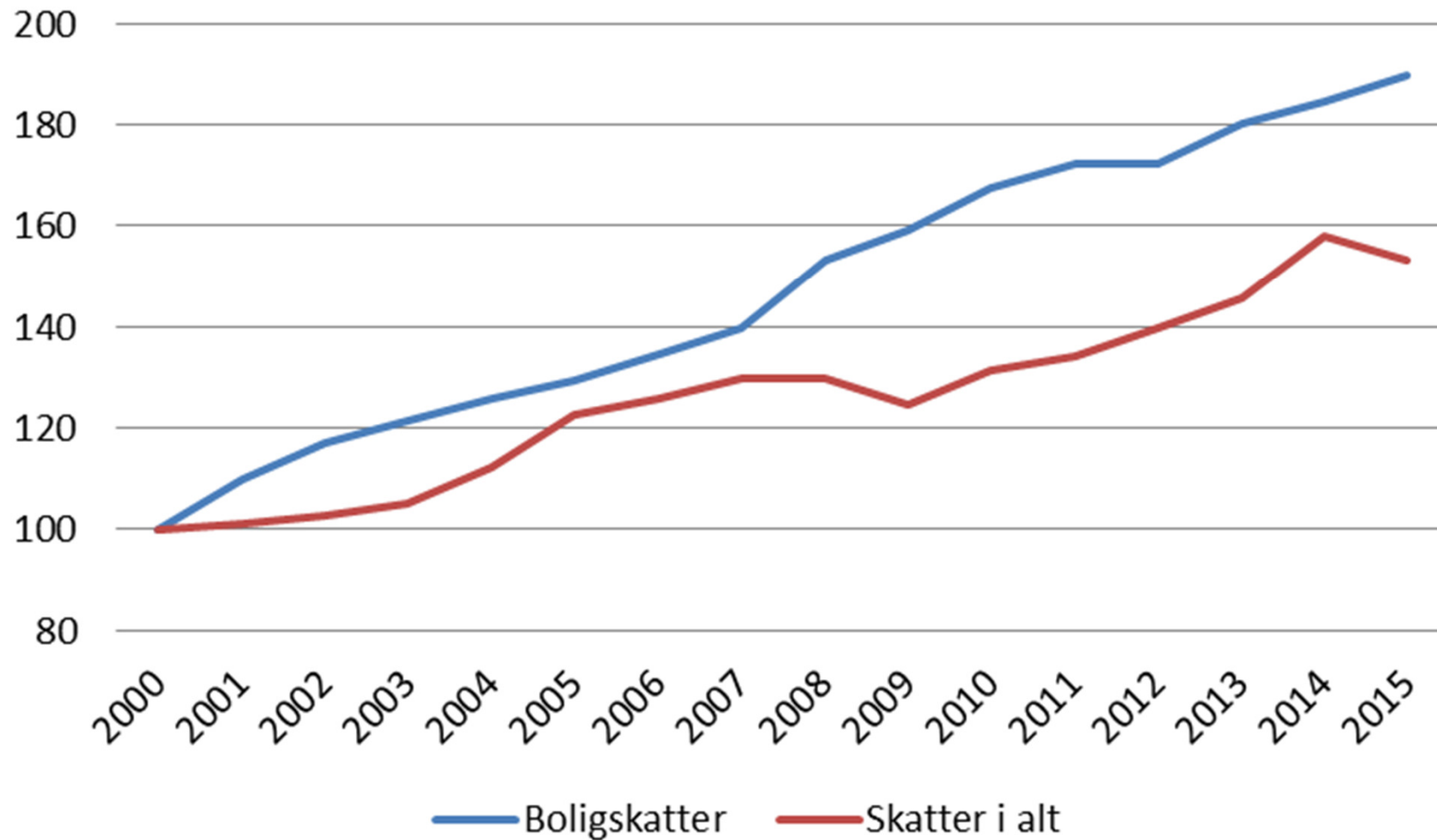


Også internationalt set er potentialet stort!

Kvadratmeterpriser



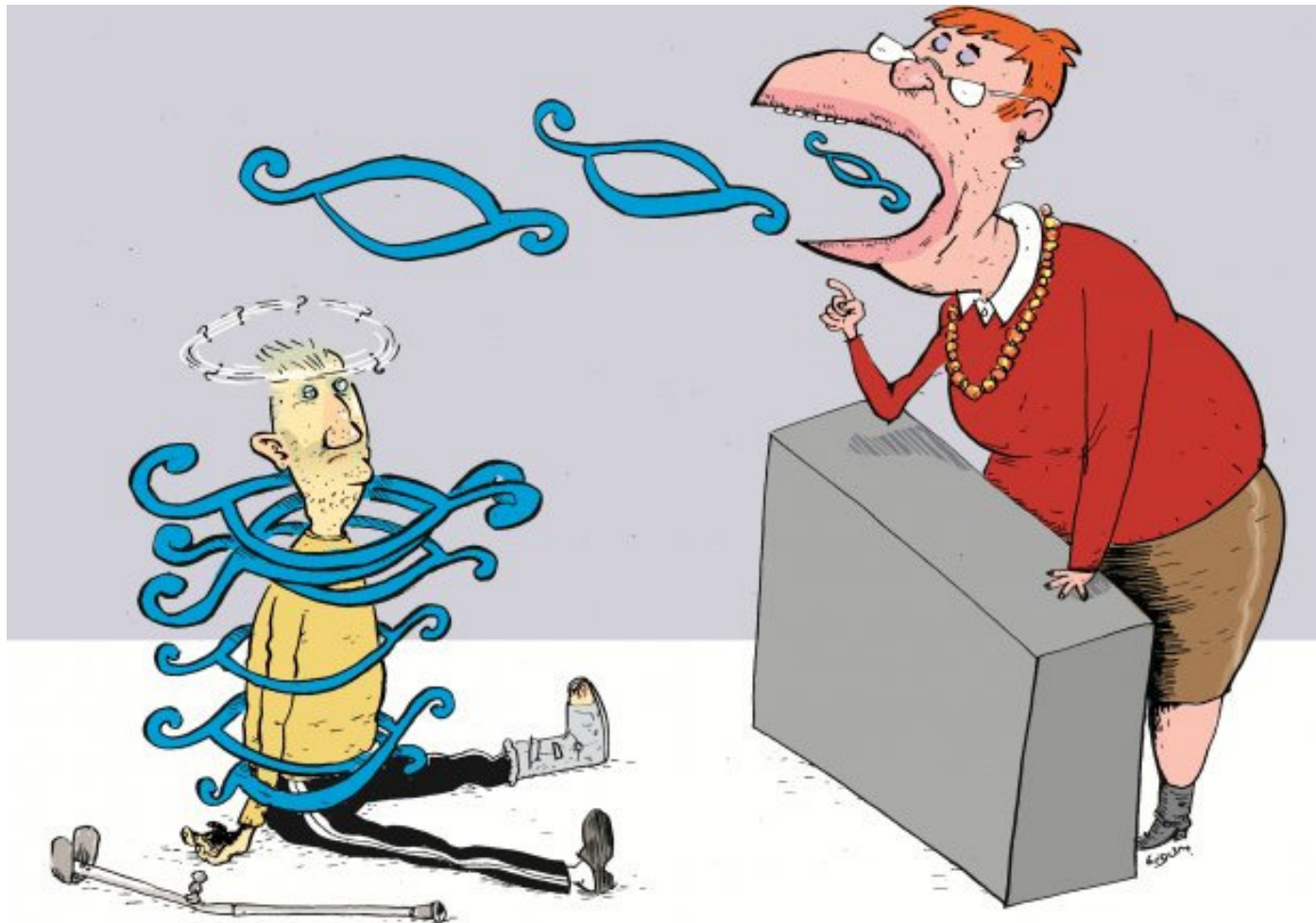
Boligmarkedet har trodset stigende skat!



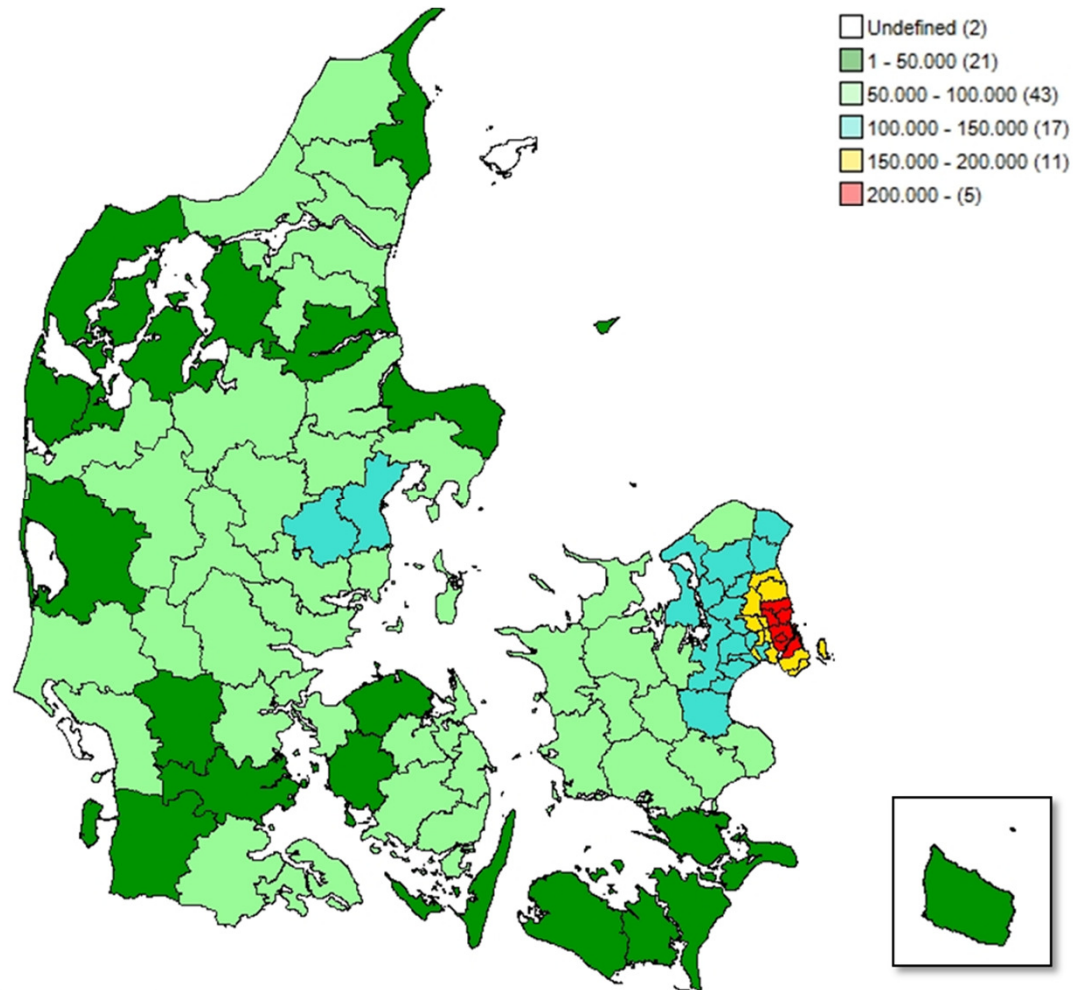
Nyt skattesystem - boligejernes frygt?



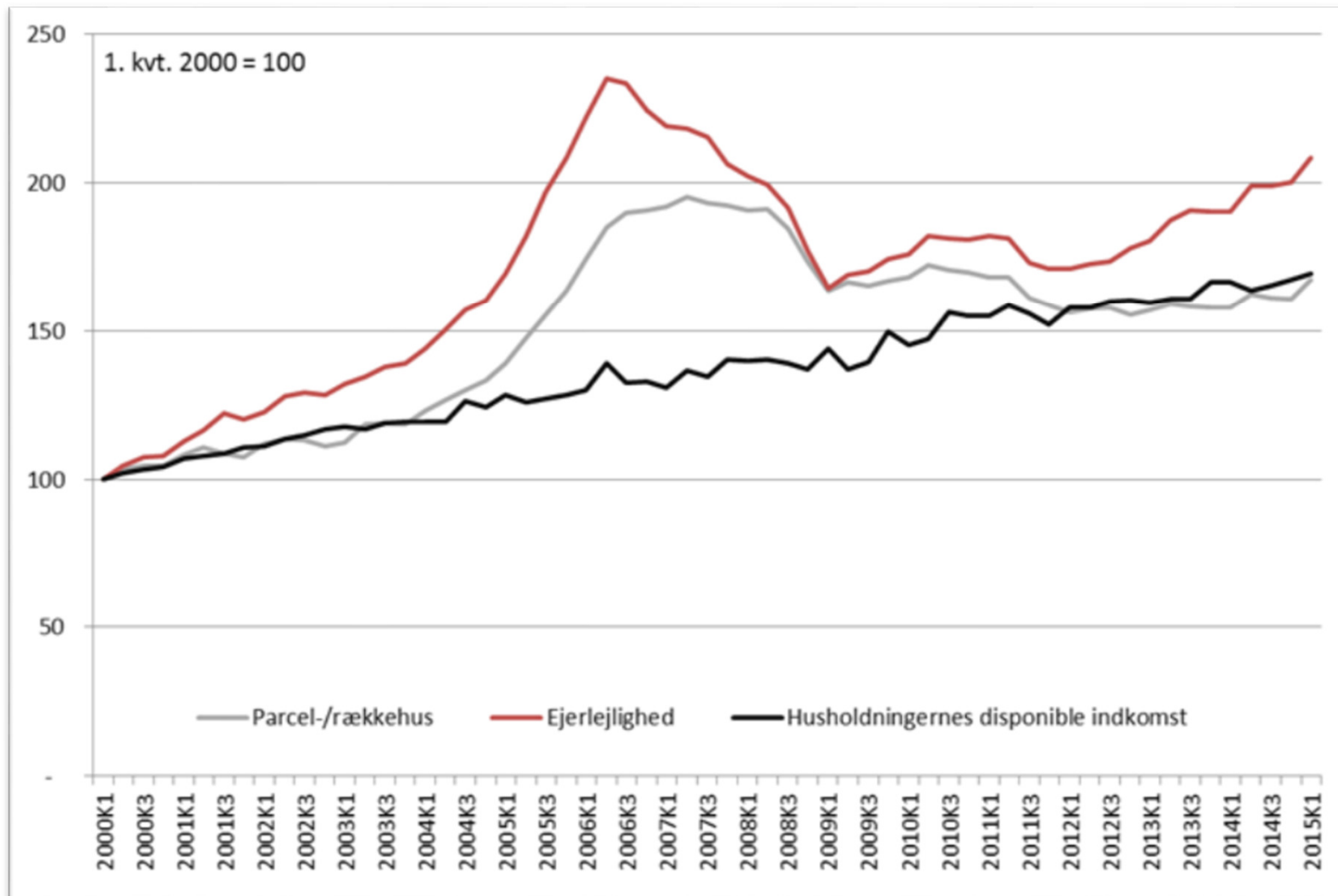
Regulering tager dog brodden af prisstigningerne i 2017 - er mit gæt!



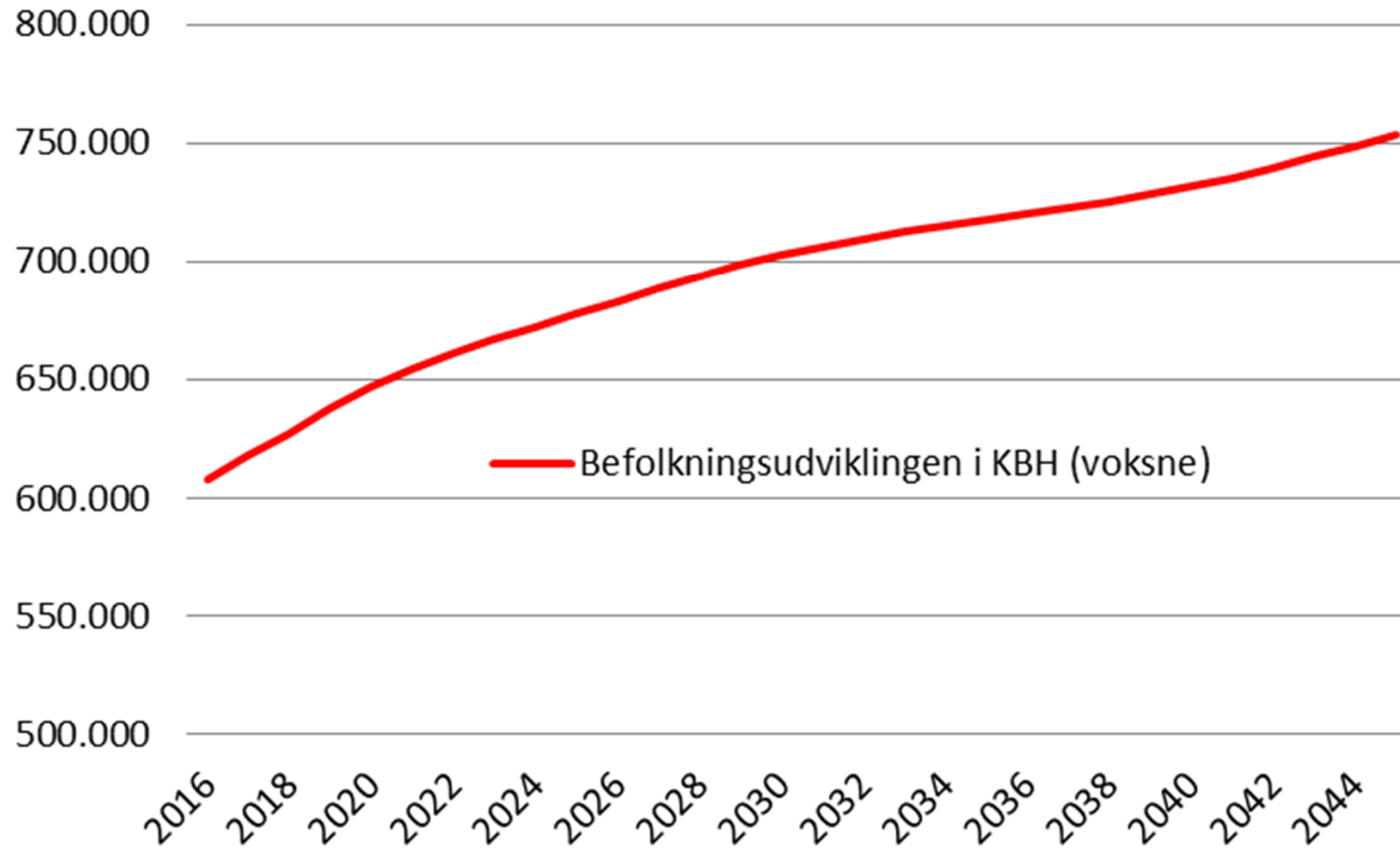
Den faktiske betydning af 5. pct. reglen



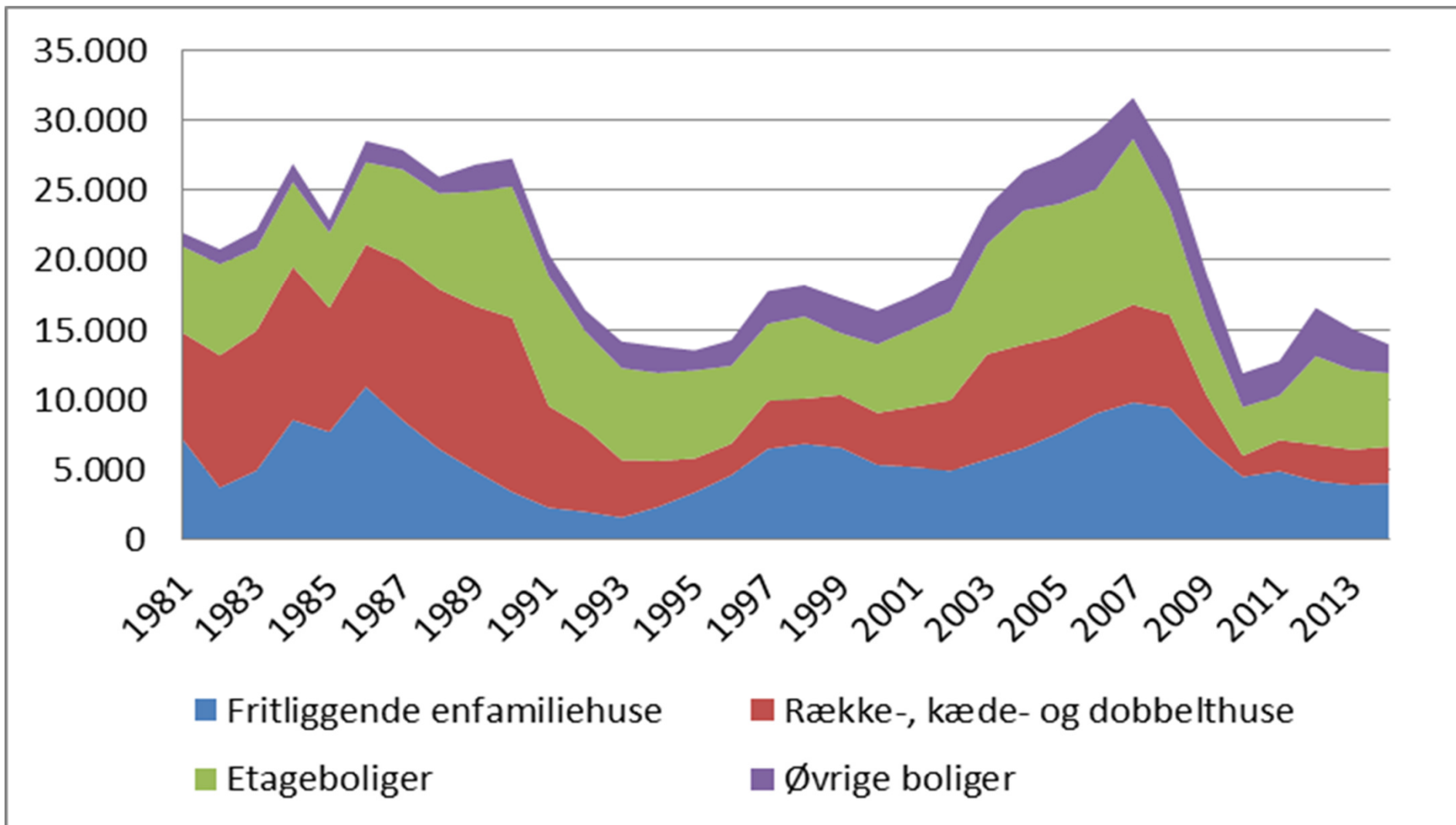
Indkomsterne følger huspriserne pænt...



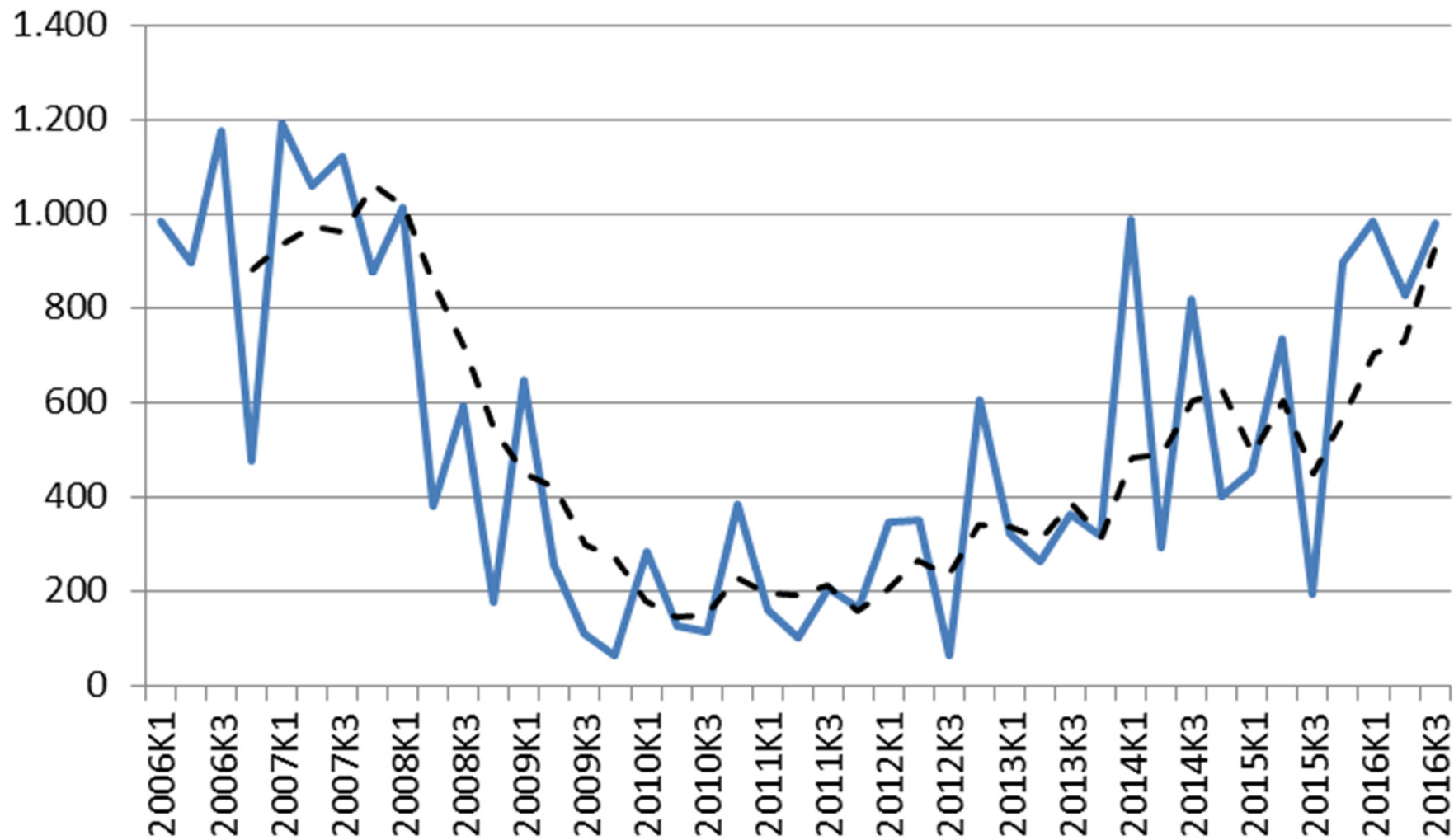
Demografien alene demonterer al snak om ”boligboblen” i KBH



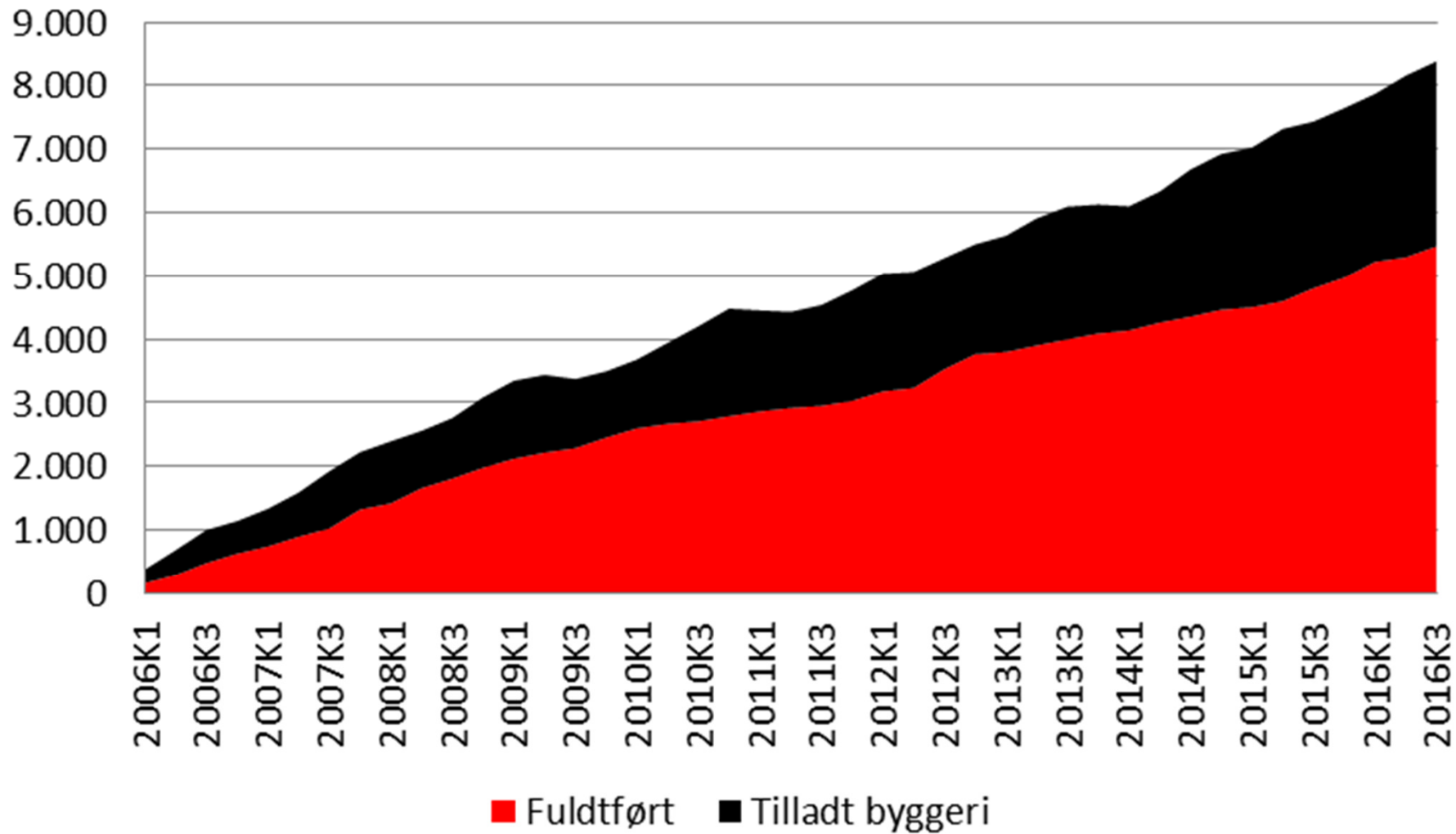
Det skal bygges væk!!!



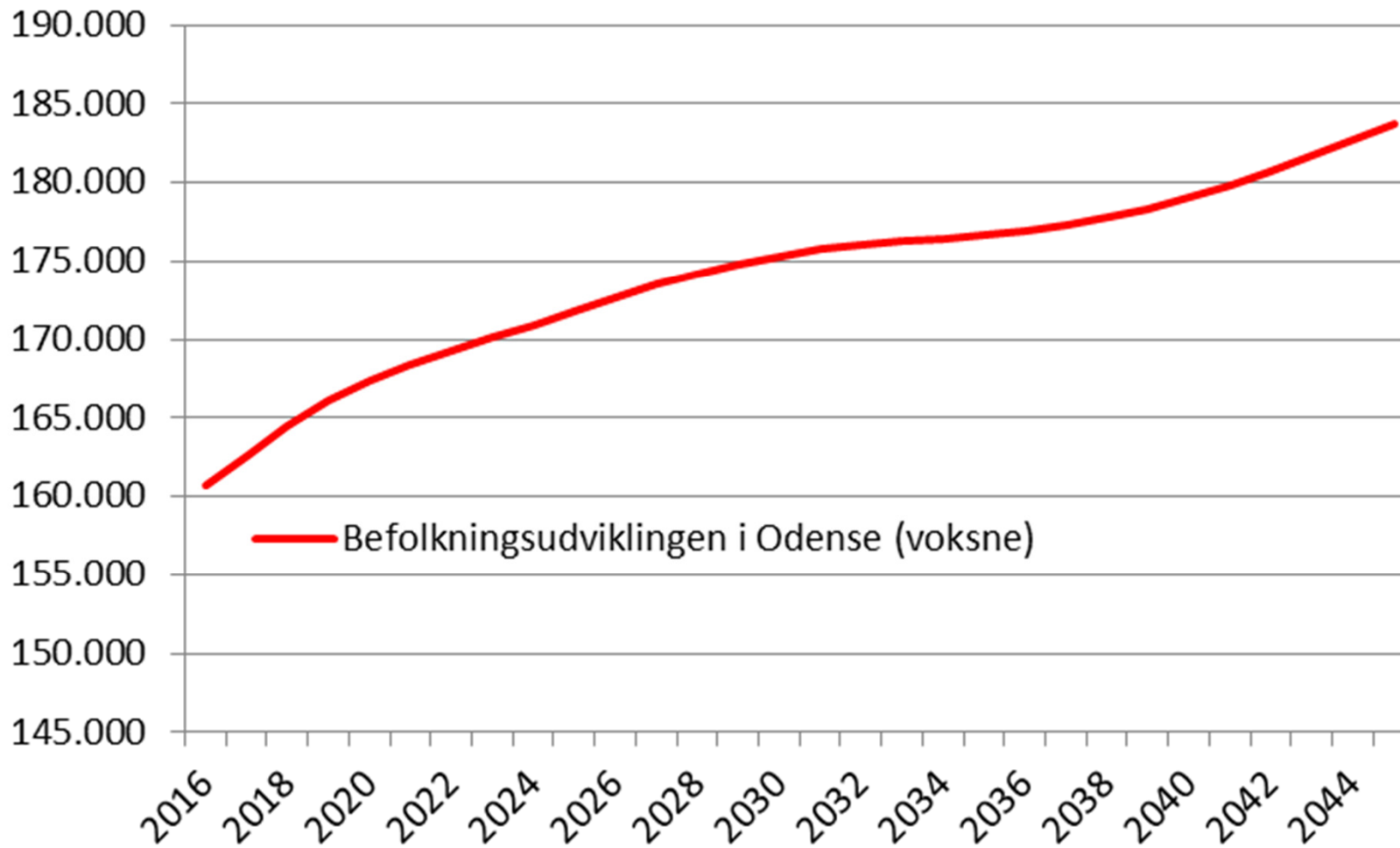
Byggeboom i KBH ikke nok!



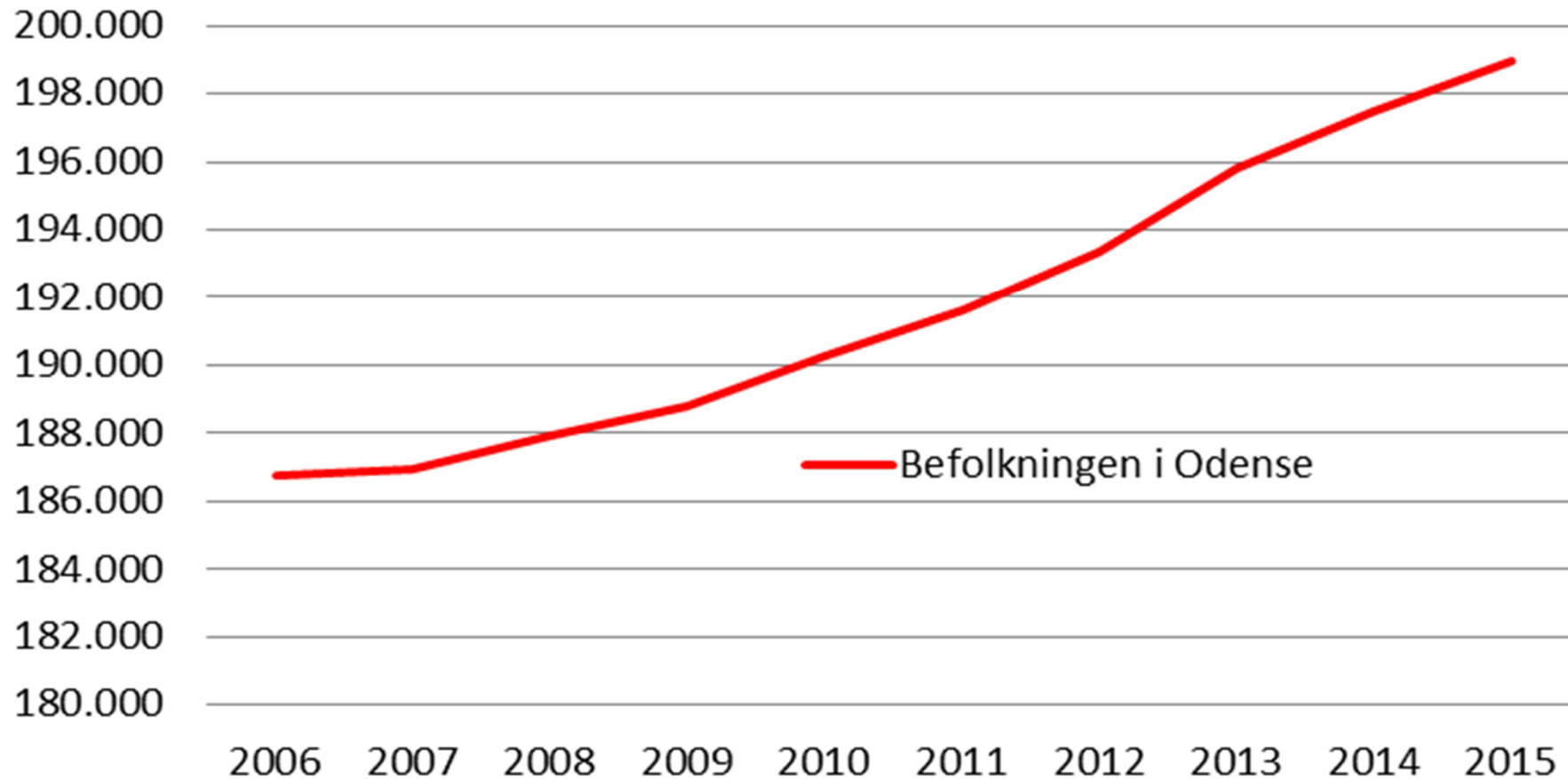
Men hvad med Odense - kan det bære?



Demografien spiller også en vis rolle i Odense



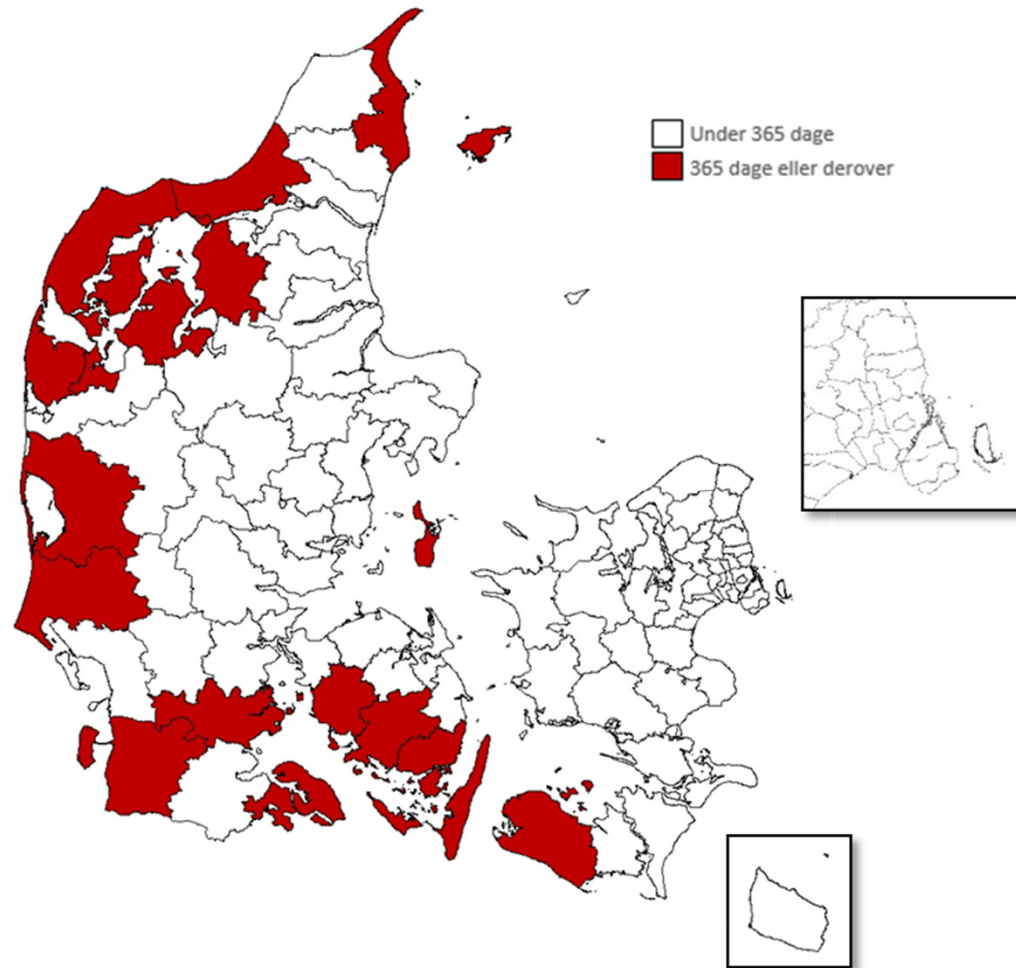
Men hvad med de boliger der blev bygget fra 2006 og frem?



Demografien hjælper til over hele Fyn!

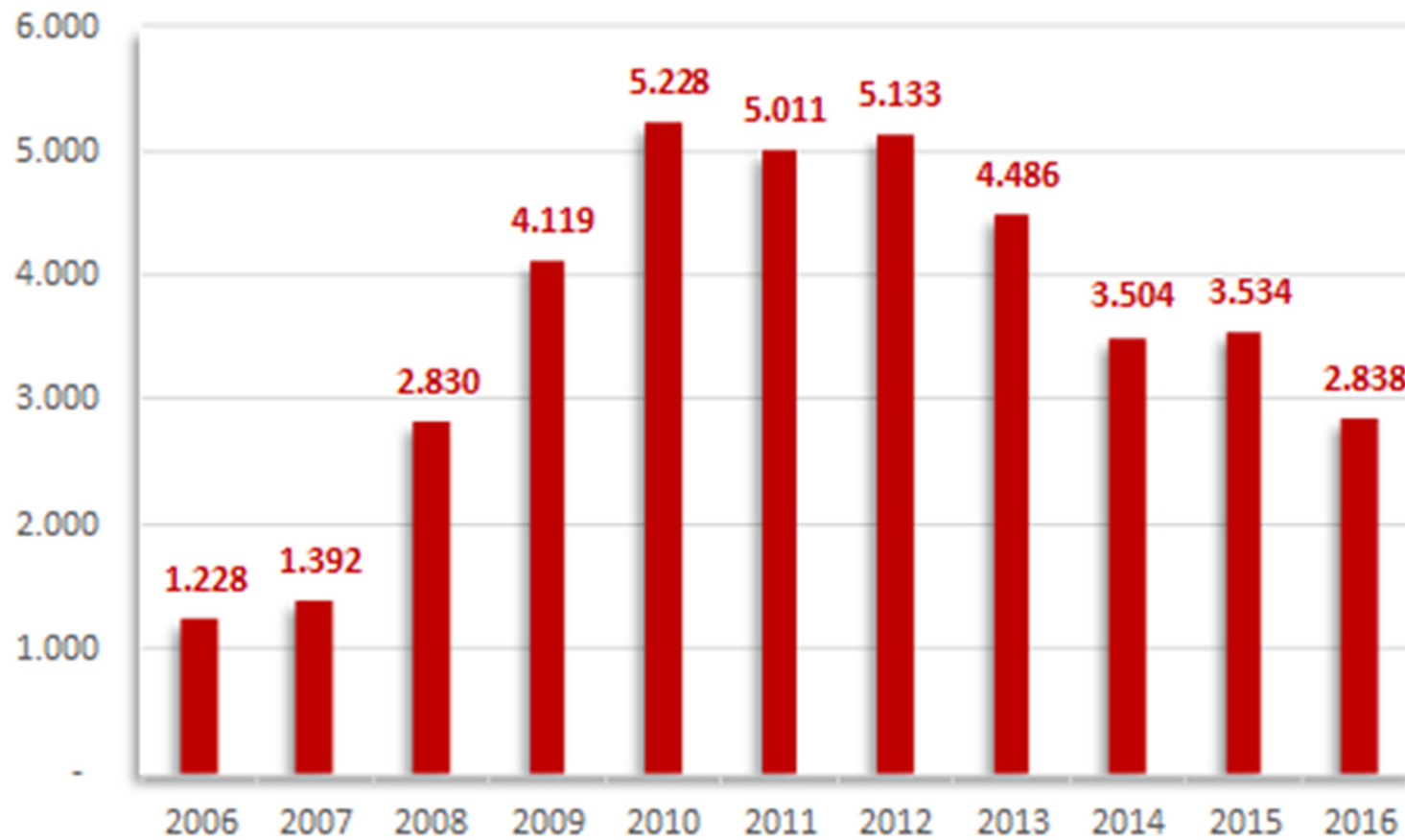
| Absolutte ændringer | | | | Samlet relativ ændring 2016-2030 | |
|---------------------|-------|-------|-------|----------------------------------|--------|
| | 2020 | 2025 | 2030 | | |
| Assens | 167 | -73 | 99 | Assens | 0,47% |
| Faaborg-Midtfyn | 284 | 79 | 148 | Faaborg-Midtfyn | 1,00% |
| Kerteminde | 254 | 248 | 266 | Kerteminde | 3,22% |
| Langeland | -279 | -337 | -231 | Langeland | -6,75% |
| Middelfart | 586 | 430 | 443 | Middelfart | 3,85% |
| Nordfyns | 239 | 50 | 86 | Nordfyns | 1,28% |
| Nyborg | 595 | 546 | 534 | Nyborg | 5,25% |
| Odense | 7.545 | 7.044 | 6.219 | Odense | 10,46% |
| Svendborg | 243 | -46 | 8 | Svendborg | 0,35% |
| Ærø | -230 | -223 | -155 | Ærø | -9,67% |

Men der er steder, hvor det tager lidt tid at sælge en bolig...

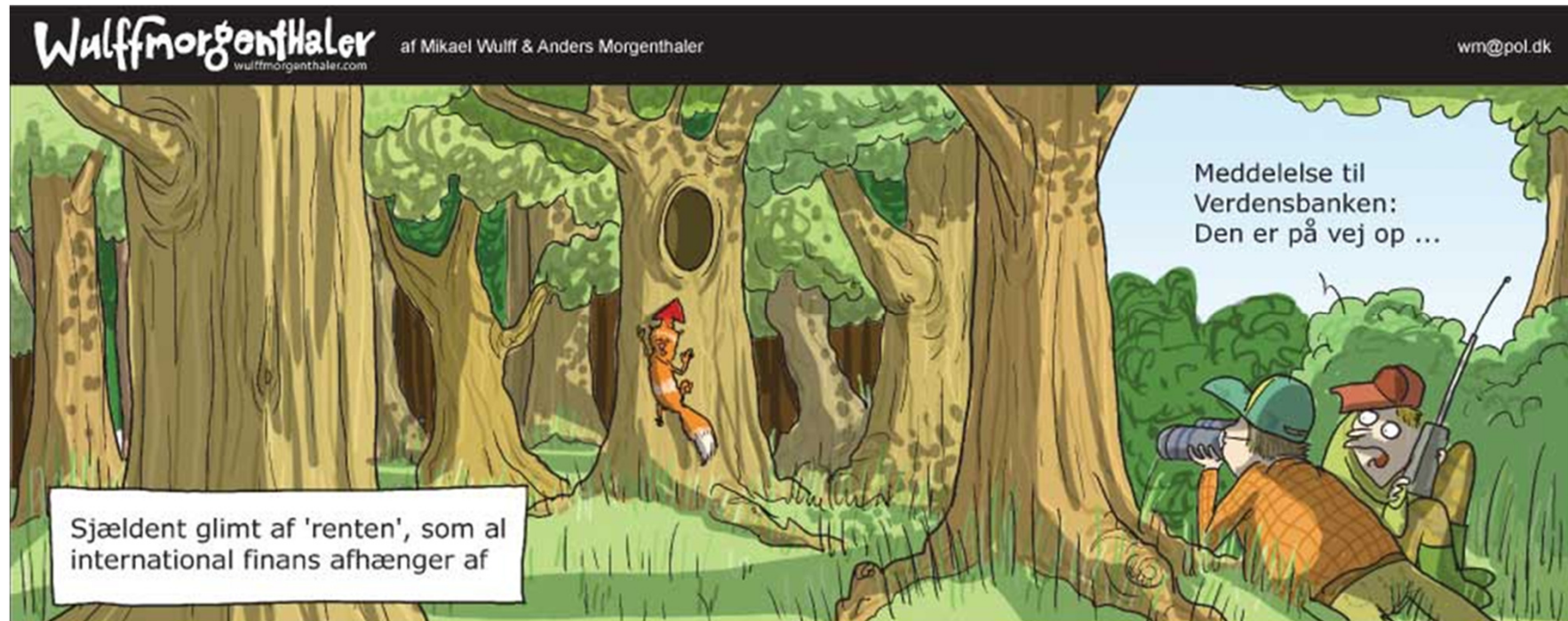


Tabene er i øvrigt også små...

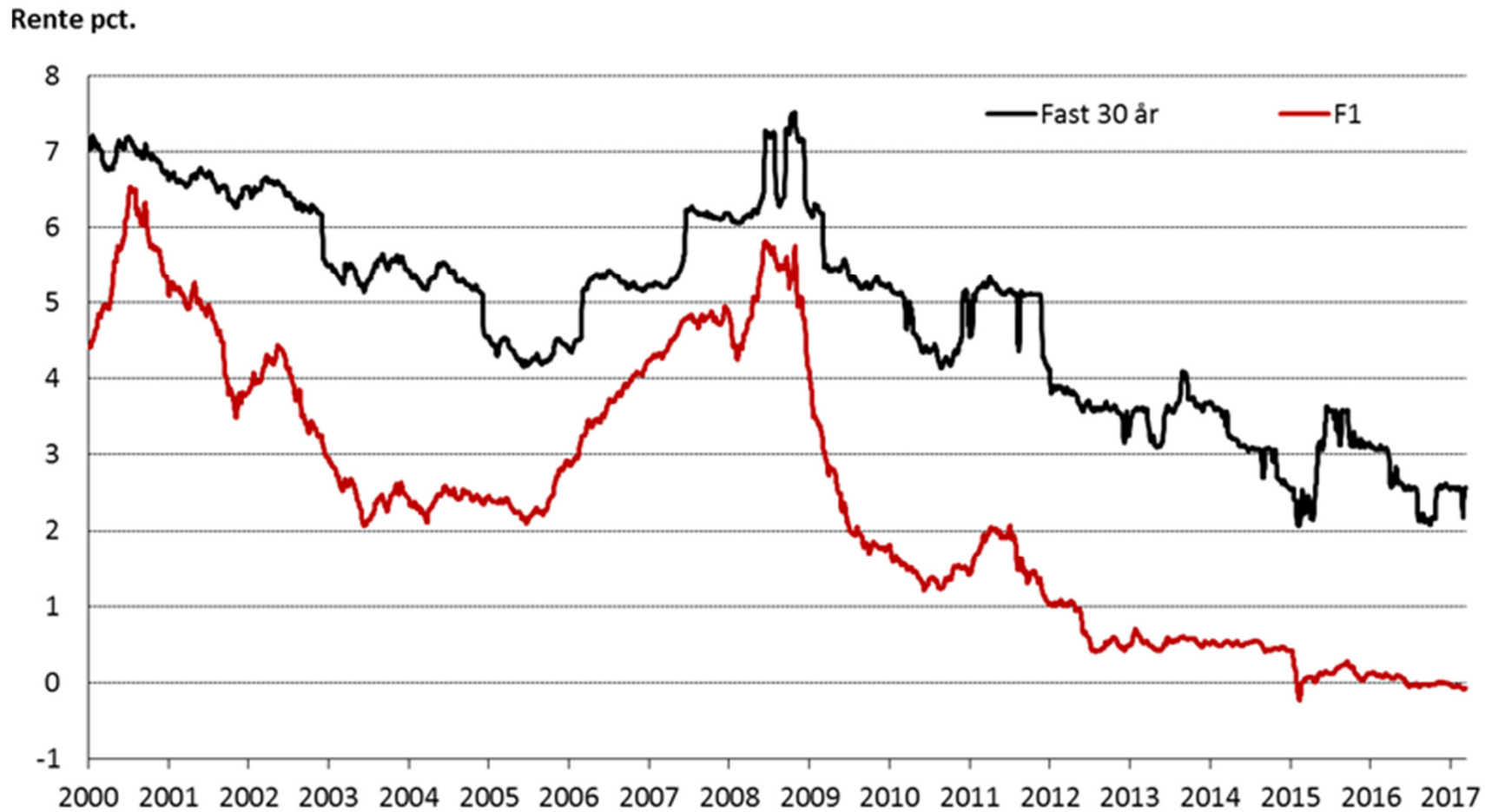
Tvangsauktioner i alt (sæsonkorrigeret) år 2000-nu



Hvad så med renten? - grundvilkåret for boligmarkedet!



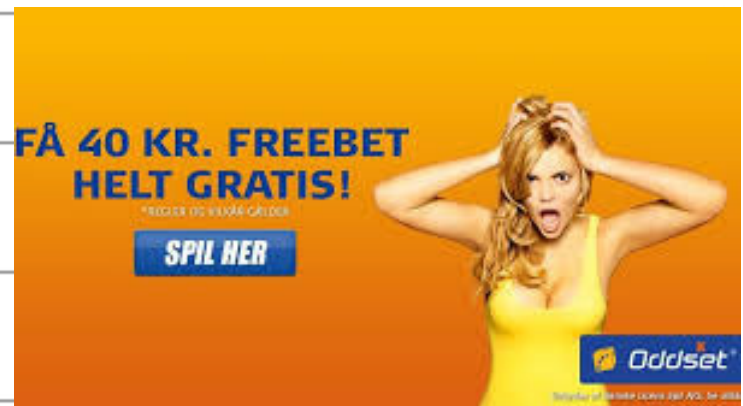
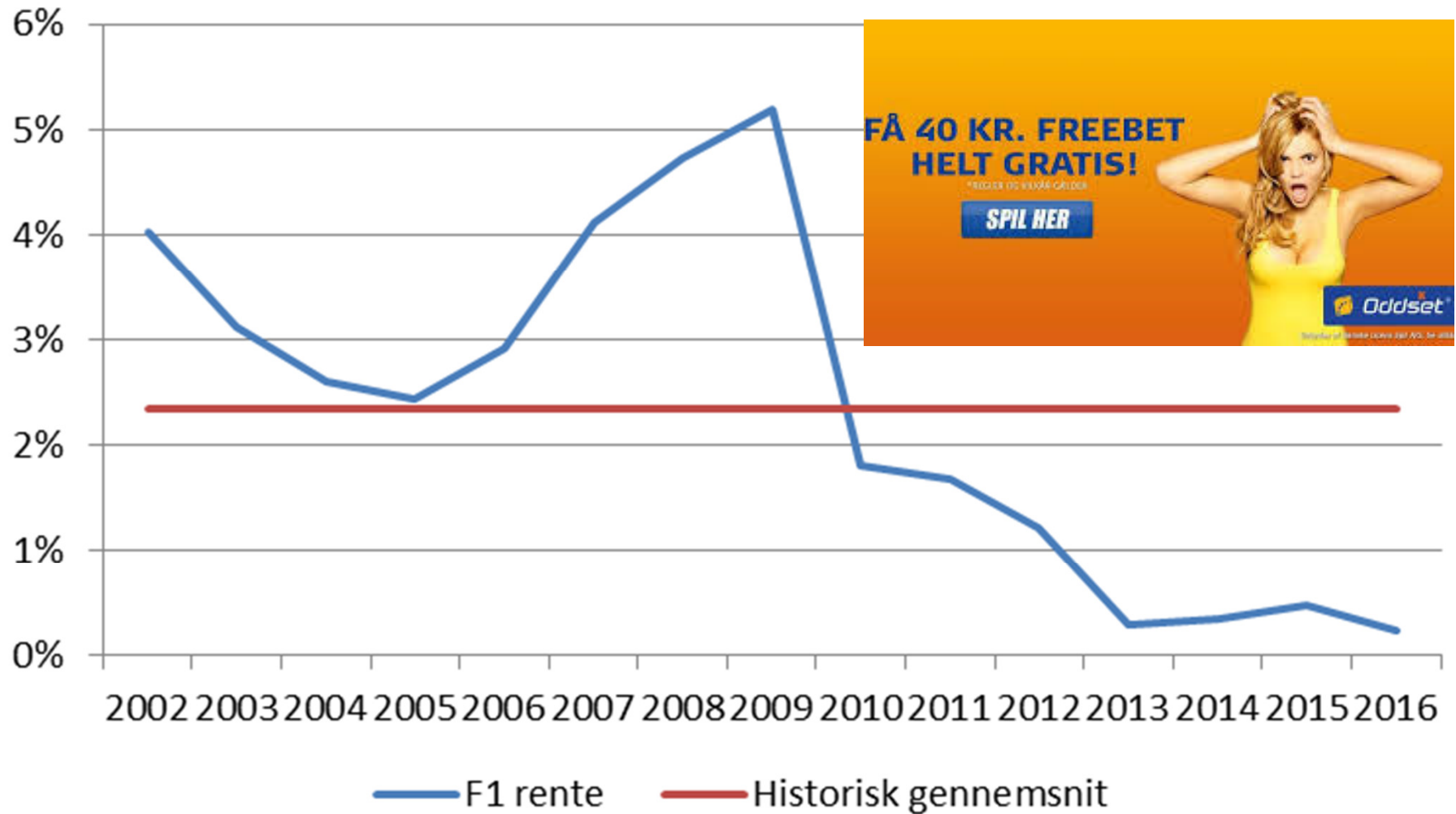
Lige nu: Ultralave renter



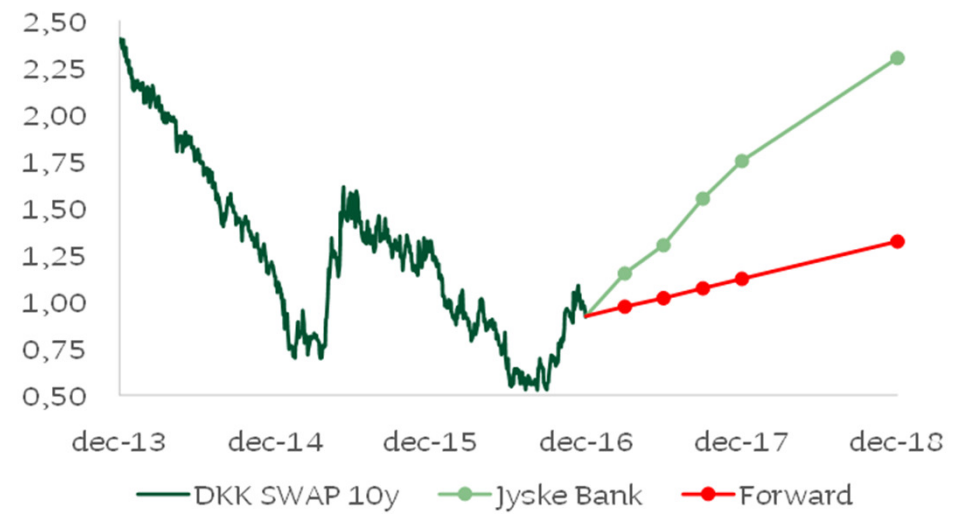
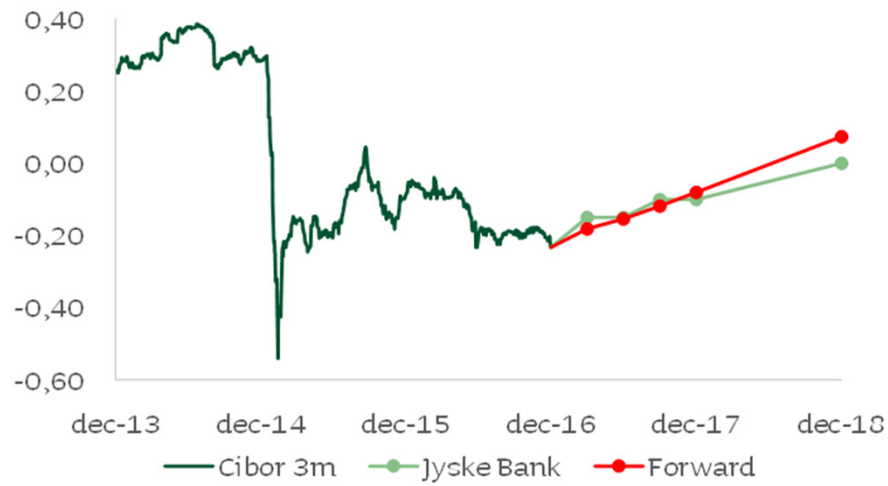
3 forhold der aktuelt får renten til at stige...



Huske de brede skuldre...



Rentepilen peger altså op!



Sådan her omsætter vi det i tal...

| Forventninger til renten (realkredit) | | | | |
|---------------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------|
| Lånerente pr. | F1 | F3 | F5 | 30-årig kupon |
| 01-07-2017 | -0,40-(-0,30) | 0,00-0,10 | 0,35-0,45 | 2,50 |
| 01-10-2017 | -0,35-(-0,25) | 0,05-0,15 | 0,40-0,50 | 2,50 |
| 01-01-2018 | -0,30-(-0,20) | 0,10-0,20 | 0,50-0,60 | 2,50 |
| 01-04-2018 | -0,25-(-0,15) | 0,20-0,30 | 0,55-0,65 | 3,00 |

Markedet betaler også for, at tilsynsdiamanten *rationerer* produktudbuddet

- Diamanten bidrager til højere pris hos alle udbydere
 - Refinansiering skal mindskes
 - Variabel rente skal mindskes
 - Afdragsfrihed skal mindskes
- Fortsat F1-lån i koncernen - med længere funding: RTL F og Euro Cov
- RTL - kort rente (Cibor3M) er bedre på fundingløbetid, men ikke "OK"
 - Ikke kreditors egen fundingrente. Rammer bare kupon-tillægget!
- Renteloft er måske et konkurrencedygtigt F1-alternativ
- Der kommer nok mere produktinnovation!



Øvrige markedsforhold lige nu!

- 2 pct. lån er i spil til attraktive kurser - kurs 96,40.
- De variabelt forrentede lån er uhyre billige (negative renter) og det er priset ind, at væksten i Europa er svag.
- Oplagt at sikre lav ydelse og evt. afdrag nu hvor renten er så lav - men det er jo individuelt hvad der er bedst for hver i sær.
- Husk: Intet lån er bedre end andet 😊
- men vi har dog nogle ret gode tilbud i koncernen 😊 😊 😊

Spørgsmål?



Følg mig på twitter: @MikkelHoeegh og få løbende nyheder om boligøkonomi og ejendomsprisudviklingen