

Q&A om tiltag på boligmarkedet

Q: Hvad er det Risikorådet henstiller, at regeringen skal gøre?

A: Det Systemiske Risikoråd henstiller til regeringen, at den strammer danske boligejeres adgang til afdragsfrie lån. Helt konkret foreslås det, at man som boligejer skal afdrage på sin boliggæld, såfremt boligens belåningsgrad overstiger 60 pct.. Tiltaget gælder for nye boliglån, og virkningens hastighed afhænger derfor af, hvor mange nye lån der bliver bevilget.

Q: Hvad er formålet med Rådets henstilling?

A: Initiativets primære formål er at øge boligejernes – og dansk økonomis – robusthed over for faldende boligpriser, stigende renter og andre negative økonomiske stød, der kan ramme den enkelte boligejer eller dansk økonomi mere generelt.

De lave nominelle renter i Danmark gør, at danske boligejere kan gældsætte sig meget hårdt i forhold til deres indkomst. Den fortsat store udbredelse af afdragsfrihed forstærker denne tendens. Når renterne er lave, er det i praksis afdraget på realkreditgælden, der bestemmer, hvor meget potentielle boligkøbere kan betale for en bolig. Krav om afdrag for de mest forgældede vil lægge et loft over, hvor hårdt de kan gældsætte sig.

Q: Hvorfor mener Rådet, at der skal henstilles, nu hvor flere prognoser viser tegn på aftagende boligprisvækst?

A: Afdragskravet styrker boligejernes robusthed ved at adressere et strukturelt problem på boligmarkedet. Det er rettidig omhu, at reagere på risici inden de materialiseres, og med de nuværende lave renter, kan man forbedre strukturerne på boligmarkedet uden at det går væsentligt ud over boligejernes økonomi.

Flere prognoser peger på aftagende boligprisvækst som deres centrale skøn. Den høje aktivitet på boligmarkedet forøger dog den behæftede usikkerhed ved prognoserne. Det seneste års kraftige prisstigninger øger risikoen for yderligere boligprisstigninger. Samtidig øger det risikoen for, at boligprisstigningerne kan blive afløst af efterfølgende fald. Desto længere stigningen i boligpriserne bliver ved, desto større er sandsynligheden for opbygning af ubalancer.

Q: Hvilke boligejere bliver ramt af tiltaget?

A: Realkreditlån med afdragsfrihed er populære blandt danskerne, og tiltaget vil derfor omfatte højt forgældede boligejere i hele landet både med høj og lav indkomst.

Q: Fratages pensionisternes mulighed for at nedspare i deres hus?

A: Nej. Mange pensionister har en lav belåningsgrad, og derfor skal de ikke afdrage mere. Det kan skyldes, at de har afdraget på deres boliggæld igennem mange år, mens de stigende boligpriser har øget værdien af deres ejendom.

Q: Hvorfor er tiltaget ikke designet, så man kun rammer områder af Danmark med store boligprisstigninger?

A: Historien har vist, at kriser på boligmarkedet ikke begrænser sig til de områder, hvor priserne er højest. Særligt yderområder blev ramt hårdt i årene efter finanskrisen. Med tiltaget ønsker Rådet at øge boligejernes robusthed over for faldende boligpriser, stigende renter og andre økonomiske stød i alle områder af Danmark. Dog vil flere boligejere i de områder, hvor priserne er steget mest og belåningsgraderne er høje, skulle øge deres afdrag sammenlignet med andre.

Q: Risikerer de foreslåede ændringer ikke at sætte gang i en krise på boligmarkedet?

A: Rådet vurderer, at initiativet kun i begrænset omfang vil have en dæmpende effekt på boligpriserne.

Q: Skal regeringen følge henstillingen fra Rådet?

A: Nej. Regeringen er forpligtet til, inden for en periode på tre måneder, at gennemføre henstillingen eller at give en redegørelse, hvori det forklares og begrundes, hvorfor henstillingen i givet fald ikke gennemføres.

Q: Hvor hurtigt kan man forvente at se tiltaget virke?

A: Tiltaget gælder for nye boliglån, så hvor hurtigt virkningen indtræder, afhænger derfor af hvor mange nye lån der bliver bevilget. Rådet vil løbende overvåge, om tiltaget virker efter hensigten.