

## Boligmarkedet

Efter en kraftig fremgang på boligmarkedet i 2020 og 2021 er der nu udsigt til en tilbagegang i både salget og priserne på ejerboliger. Det er navnlig rentestigninger som følge af den høje inflation samt de økonomiske konsekvenser af Ruslands invasion af Ukraine, der er årsag til de forventede fald i boligpriserne.

Siden årsskiftet er renten på fastforrentede realkreditlån således steget godt 2 pct.-point, og renterne på variabelt forrentede lån er også steget mærkbart, *jf. figur 1*. De højere renter har sammen med de foregående års stigninger i boligpriserne ført til en betydelig stigning i husholdningernes finansielle omkostninger ved boligkøb i form af udgifter til boliglån og boligskatte, den såkaldte boligbyrde.

Den stigende boligbyrde vil sammen med den reducerede købekraft hos husholdningerne som følge af den høje inflation forventes at føre til en afmatning på boligmarkedet i løbet af andet halvår 2022 og starten af 2023. De seneste tal for boligmarkedet peger også på fald i boligpriserne i juli måned, og boligsalget har været faldende i flere måneder og er nu under niveauet fra før coronapandemien.

På grund af den pæne fremgang på boligmarkedet i slutningen af 2021 og starten af 2022 skønnes der trods vendingen på boligmarkedet en fremgang i huspriserne på 3,1 pct i år. For 2023 skønnes huspriserne set under ét at falde 4,8 pct.

Usikkerheden omkring udviklingen i huspriserne og udviklingen på boligmarkedet er aktuelt på et højere niveau end sædvanligt. Det skyldes navnlig de betydelige rentestigninger og den høje inflation, der kan føre til en hårdere opbremsning på boligmarkedet end indregnet i prognosen.

