

Ejendomsprisfald

Ejendomspriserne er vokset kraftigt i flere segmenter de senere år. Særligt er lejlighedspriserne i København steget meget. Priserne i København har på det seneste vist en vigende tendens samtidig med, at salgstiderne er steget. Det kan være et tegn på en forestående stagnering eller vending på boligmarkedet i København.

Finanstilsynet vurderer, at det lave renteniveau har bidraget til de prisstigninger, vi har observeret de senere år. Finansieringsomkostningerne er lave, og eventuelle alternative investeringsmuligheder giver lavt afkast. Rentestigninger kan få væsentlig negativ betydning for prisudviklingen på ejendomme, ligesom ophævelsen af skattestoppet fra 2021 også kan bidrage til boligprisfald.

På den korte bane understøttes boligpriserne af, at de danske realkreditrenter forventes at forblive på et lavt niveau indenfor det kommende år. Sandsynligheden for større prisfald på markedet for projektejendomme vurderes noget højere. Markedet for projektejendomme har en karakter, der gør priserne mere følsomme for ændringer i efterspørgsel og risikopræmier end på det øvrige boligmarked.

Finanstilsynet vurderer, at et ejendomsprisfald vil få betydelige konsekvenser for forbrugerne. Særligt førstegangskøbere, som typisk lånefinansierer det meste af boligkøbet, er i risiko for at blive teknisk insolvente ved selv mindre boligprisfald, hvis de endnu ikke har fået afdraget på deres boliggæld. De boligejere, der er tvunget til at sælge deres bolig, kan blive påført væsentlige tab.

Indsatser

Finanstilsynet er ved at gennemføre en undersøgelse af nye typer af boliglån, såsom realkreditlån med 30 års afdragsfrihed.

Finanstilsynet vil på de planlagte inspektioner fortsat have fokus på pengeinstitutternes nyudlån til ejendomsfinansiering, herunder specielt finansiering af erhvervejendomme og projektejendomme. Finanstilsynet overvejer desuden at fastlægge retningslinjer for best practice for udlån til projektfinsiering.

Finanstilsynet planlægger også en undersøgelse af udlån til ejendomme uden reel alternativ anvendelsesmulighed, idet ejendomsværdien på sådanne ejendomme i tilfælde af låntagers betalingsvanskeligheder er mere usikker.

Finanstilsynet vil foretage en kortlægning af ejendomsforvaltere med FAIF-registrering eller -tilladelse. Finanstilsynet vil desuden undersøge ejendomsfonde, der udbydes af aktører, som hverken har registrering eller tilladelse.