

5. maj 2011

Redaktion

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring & funding

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig



FlexLån® - vi mener, vi kan klare rentestigninger

Realkredit Danmark sætter i øjeblikket fokus på danskernes tvivl i forbindelse med boligfinansiering, og i den anledning har YouGov Zapera lavet en undersøgelse for Realkredit Danmark af danskernes valg af realkreditlån. I denne analyse har vi set nærmere på FlexLån®, og hvordan vi økonomisk forholder os til fremtidige rentestigninger. Dette spørgsmål er blevet ekstra relevant efter, at den europæiske centralbank i april forhøjede renten for første gang siden sommeren 2008. Konklusionerne er som følger:

- Rentestigninger på 2%-point ser ikke ud til at ryste den typiske boligejer med FlexLån®. Næsten 40% mener ikke, at det vil påvirke deres daglige økonomi i nævneværdig grad og især mændene og nordjyderne er optimister på denne konto. De danskere, der ser sig nødsaget til at skære i budgetterne, prioriterer i første omgang lavere opsparing eller en mere spartansk hverdag frem for at skære i ferierejserne.
- Enkelte boligejere indikerer, at rentestigninger vil presse deres økonomi. Et fåtal på 3% vil skulle overveje mere drastiske tiltag som at sælge bilen eller boligen, og så er der en gruppe på 6%, som måske vil benytte sig af muligheden for afdragsfrihed.
- Helhedsindtrykket af undersøgelsen er, at langt størstedelen af danskerne synes at have plads til at kunne kapere realistiske rentestigninger over de kommende år. De danske boligejere har i øvrigt før kunnet klare F1-renter på over 5%, og med et aktuelt niveau på godt 2%, bør udsigten til moderate rentestigninger altså ikke overdramatiseres i relation til husholdningernes økonomi.

FlexLån® er populære blandt danskerne...

FlexLån® har gennem de seneste år overtaget stafetten som danskernes foretrukne lånevalg, når ejerboligen skal finansieres. I dag er cirka 50% af den samlede udestående lånemasse til ejerboliger og fritidshuse FlexLån® - altså lån med variabel rente og uden loft over renten. Inkluderer vi også variabelt forrentede lån med renteloft, så er vi oppe på godt 65% af den samlede lånemasse, som påvirkes i tilfælde af stigende renter. Tilbage i starten af 2003 var denne andel på lidt under 30%.

Spørgsmålet til 1 mio. kroner – hvad gør du, når renten stiger på dit FlexLån®...

De populære FlexLån® har gennem de seneste par kvartaler været udsat for heftig kritik i den offentlige debat. Et af kritikpunkterne knytter sig især til, om låntagerne er i stand til at håndtere risikoen for stigende renter. Spørger vi danskerne, hvordan de forholder sig til en ydelsesstigning på cirka 1.000 kroner om måneden pr. lånte million kroner (svarende til en rentestigning på 2%-point for et afdragsfrit FlexLån® og cirka 3,5%-point med afdrag) - så er optimismen imidlertid i

højsædet. Næsten 40% af låntagere med FlexLån® vurderer ikke, at deres økonomi i nævneværdig grad påvirkes af rentestigninger. Det er formentlig låntagere med god luft i økonomien og som ikke tænker nærmere over, hvordan denne luft i princippet fordeles mellem forbrug og opsparing. I sig selv er det klart, at rentestigninger selvfølgelig må spise enten noget forbrug eller opsparing. Det er især mændene som har en meget optimistisk tilgang til deres private økonomi – her er det 42% mod 35% for kvinderne, der ikke ser nogen betydende effekt af rentestigninger på budgettet.

Tabel 1: Hvad gør du/I, hvis renten på dit/jeres FlexLån® stiger 2% svarende til omkring 1.000 kroner pr. måned pr. lånte million kroner?

	Alle	Kvinde	Mand
Sparer mindre op	35%	34%	36%
Skærer ned på det generelle forbrug (mad, fornøjelse etc.)	27%	31%	25%
Skærer ned på ferierejser	12%	13%	11%
Vælger afdragsfrit lån	6%	6%	5%
Sælger boligen	2%	2%	2%
Sælger bilen	1%	2%	1%
Ingenting - min økonomi påvirkes ikke af rentestigning	39%	35%	42%
Andet/ved ikke	12%	13%	10%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 1027 boligejere med FlexLån® har svaret på ovenstående spørgsmål. Ydelsesstigningen er beregnet på baggrund af et afdragsfrit FlexLån®. De adspurgte personer i undersøgelsen har fået lov at give mere end et svar til ovenstående spørgsmål, og dermed summer procenterne ikke til 100%.

For de låntagere, der har svaret mere specifikt på spørgsmålet, så er det især opsparingen, der i første omgang bliver mærket af rentestigninger. Her vil 35% skære, mens 27% svarer, at det er det løbende forbrug til mad, fornøjelser etc., der må stå for skud, når den månedlige ydelse stiger. Til gengæld er danskerne ikke meget for at pille ved deres ferierejser. Ferierejser kan ellers typisk karakteriseres som et luksusgode, der er ”nemt” at skære fra, og som også typisk har en betydelig indvirkning på budgettet. Helt præcist er det kun 12%, der vil skære ned på ferierejser i tilfælde af rentestigninger, og der er altså en klar overvægt, der hellere vil leve lidt mere spartansk i hverdagen for at få råd til deres ferie. Dette gør sig især gældende i Region Nordjylland, hvor kun 6% vil overveje at skære i deres ferierejser, mens andelen er 16% i Region Hovedstaden, jf. tabel 2.

Tabel 2: Hvad gør du/I, hvis renten på dit/jeres FlexLån® stiger 2% svarende til omkring 1.000 kroner pr. måned pr. lånte million kroner?

	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
Skærer ned på ferierejser	16%	12%	11%	11%	6%
Ingenting - min økonomi påvirkes ikke af rentestigning	36%	38%	38%	41%	46%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 1027 boligejere med FlexLån® har svaret på ovenstående spørgsmål. Ydelsesstigningen er beregnet på baggrund af et afdragsfrit FlexLån®

Alternativt kan svarene omkring ferierejser udlægges til, at mange opfatter deres økonomi som solid, og dermed behøves de ikke at lave mere vidtgående ændringer i budgettet i tilfælde af de beskrevne rentestigninger. Vi ser også, at det er låntagerne i Region Nordjylland, der i videst

udstrækning mener, at de vil være upåvirket af rentestigninger, mens andelen er lavest i Region Hovedstaden. Det skal formentlig ses i lyset af, at lånestørrelserne er væsentligt højere i hovedstadsområdet, og det dermed også i højere grad kan være nødvendigt at foretage lidt større tilpasninger af budgettet i tilfælde af rentestigninger.

Der er også enkelte boligejere, der indikerer, at rentestigninger vil presse deres økonomi. Et fåtal på 3% vil skulle overveje mere drastiske tiltag som at sælge bilen eller boligen, og så er der en gruppe på 6%, som måske vil benytte sig af muligheden for afdragsfrihed. Ud fra dette svar er det svært at vurdere, hvor tæt på "kanten" disse boligejere sidder – nogle af dem kan måske tænkes at have en præference for et højt forbrug, men samlet set giver undersøgelsen altså en indikation af, at nogle danskere vil komme i økonomisk klemme i et forløb med realistiske rentestigninger over de kommende år. Samlet set ændrer det dog ikke på helhedsindtrykket af, at langt størstedelen af danskerne synes at have luft til at kapere stigende renter.

Ellers afslører undersøgelsen også, at danskere på 45 år eller derover umiddelbart ser ud til at have den mest robuste økonomi, jf. tabel 3. I hvert fald vurderes økonomien i denne gruppe til at være noget mindre påvirkelig overfor rentestigninger, og der vil blive justeret mindre i både opsparing, det generelle forbrug og ferierejser i forhold til de yngre aldersgrupper. Det er næppe overraskende, da denne generation typisk har højere indtjening og en betydelig friværdis i mursten. Endelig viser undersøgelsen også, at dem med de højeste indkomster tilsyneladende har en mere robust økonomi i forhold til rentestigninger – trods en typisk højere gældssætning.

Tabel 3: Hvad gør du/I, hvis renten på dit/jeres FlexLån® stiger 2% svarende til omkring 1.000 kroner pr. måned pr. lånte million kroner?

	25-34 år	35-44 år	45 år -
Sparer mindre op	37%	37%	31%
Skærer ned på det generelle forbrug (mad, fornøjelse etc.)	27%	31%	23%
Skærer ned på ferierejser	14%	12%	10%
Vælger afdragsfrit lån	4%	7%	5%
Sælger boligen	1%	2%	2%
Sælger bilen	1%	1%	1%
Ingenting - min økonomi påvirkes ikke af rentestigning	36%	37%	44%
Andet/ved ikke	9%	11%	12%

	Alle	Mindre end 400.000 kr.	400.000 til 799.999 kr.	800.000 kr. eller mere
Sparer mindre op	35%	35%	37%	35%
Skærer ned på det generelle forbrug (mad, fornøjelse etc.)	27%	38%	30%	21%
Skærer ned på ferierejser	12%	11%	13%	10%
Vælger afdragsfrit lån	6%	11%	6%	3%
Sælger boligen	2%	2%	2%	1%
Sælger bilen	1%	1%	2%	0%
Ingenting - min økonomi påvirkes ikke af rentestigning	39%	29%	34%	49%
Andet/ved ikke	12%	13%	12%	8%

Kilde: YouGov Zapera

Note: 1027 boligejere med FlexLån® har svaret på ovenstående spørgsmål. Ydelsesstigningen er beregnet på baggrund af et afdragsfrit FlexLån®

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.