

5. december 2012



FlexLån[®] og afdragsfrihed drives af høj indkomst

Vi hører det så tit – alt for mange danskere har FlexLån[®] i forhold til deres risikoprofil. Derudover er der rigtig mange låntagere, der benytter sig af afdragsfrihed. Har man som boligejer valgt variabel forrentet lån med afdragsfrihed, er man mere disponeret overfor eventuelle rentestigninger, end hvis man betaler afdrag. I tilfælde af kraftige rentestigninger kan den store udbredelse af afdragsfrie lån og FlexLån[®] blive et problem for de boligejere, der har valgt disse låntyper.

I denne analyse har vi set nærmere på udbredelsen af disse låntyper på tværs af landet ud fra Realkredit Danmarks låneportefølje. Derudover har vi også set på, hvorvidt der er sammenhæng mellem valg af låntype og hvor høj en belåningsgrad og gæld, der er i de belånte ejendomme.

Redaktion

Liselotte Ravn Bærentzen

lbre@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark

Strødamvej 46

2100 København Ø

Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

- Der er stor spredning på, hvor mange af en given kommunes boligejere, som hjemtager FlexLån[®]. Hørsholm ligger i toppen med 75 %, hvorimod Ærø og Lolland ligger i bunden med knap 42 %. Det er boligejerne i de kommuner, der hører under Region Hovedstaden, der oftest vælger at hjemtage FlexLån[®], mens Region Syddanmark præger billedet i den anden ende af skalaen.
- For kommuner, hvor der er flest boligejere med afdragsfrihed, er 11 ud af 20 beliggende i Region Hovedstaden og 5 i Region sjælland. Øverst ligger Helsingør Kommune, hvor 68 % af lånene er med afdragsfrihed og i bunden Tønder kommune med 37 %.
- Der er en klar sammenhæng mellem disponibel indkomst på tværs af kommuner og valg af FlexLån[®] og lån med afdragsfrihed. Således er det boligejerne i kommuner med højest disponibel indkomst, der vælger disse låntyper.
- Jo højere disponibel indkomst desto dyrere boliger vil man alt andet lige også forvente. Vi ser derfor heller ikke overraskende en klar sammenhæng mellem belåningsstørrelse og valg af FlexLån[®] og for den sags skyld afdragsfrihed. De samme tendenser gør sig i øvrigt også gældende i forhold til belåningsgraden.
- En oplagt forklaring på dette fænomen er, at boligejere med høj gæld/høj belåningsgrad er mere villige til at løbe den risiko for stigende renter, der er forbundet med FlexLån[®] for at opnå en besparelse her og nu.
- Sammenhængen mellem høj indkomst og høj gæld kan begrundes i, at disse boligejere oftere har ”råd” til at løbe en lidt højere risiko i forhold til stigende renter. Det er dog knap så betryggende at se den store sammenhæng mellem høj belåningsgrad og høj risiko ved stigende rente. Er man en af disse boligejere, er det vigtigt, man allerede nu overvejer om man har plads i økonomien til betydeligt højere renter. Ellers er det værd at udnytte det rekordlave renteniveau til at binde renten for en længere periode og/eller begynde at afdrage på sit lån og derigennem få mere sikkerhed ind om sin private økonomi.

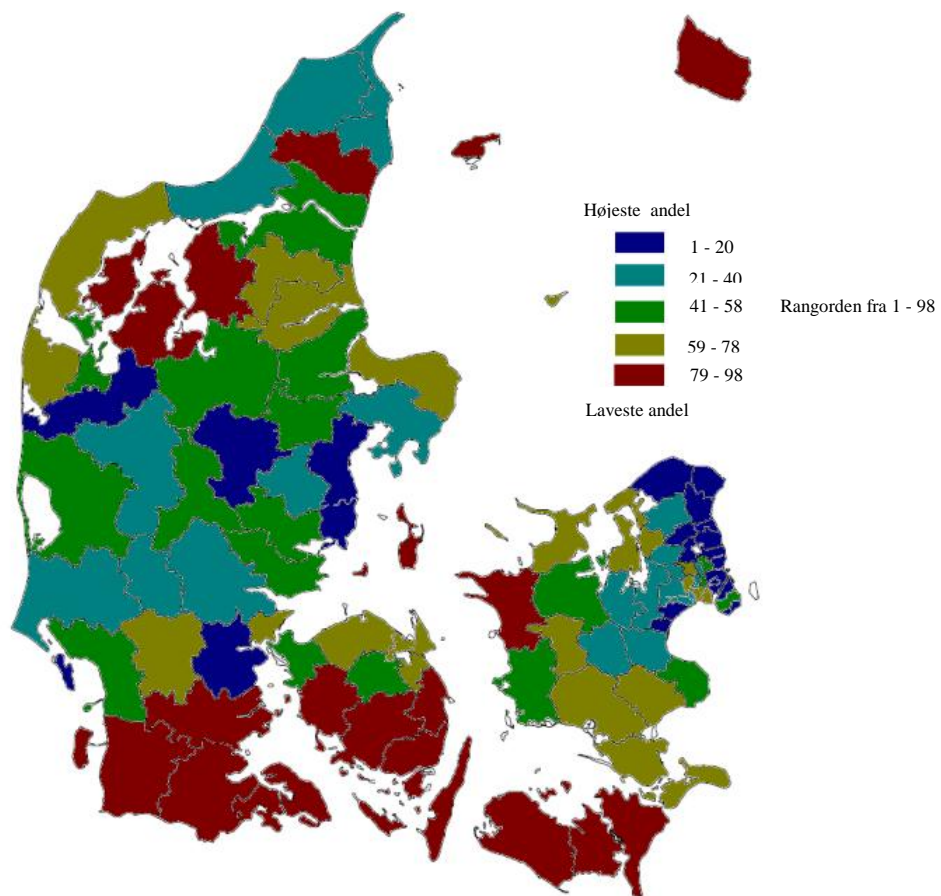


FlexLån® og afdragsfrie lån er rigt repræsenteret i Region Hovedstaden

I Danmark er der stor regional spredning mellem kommunerne i forhold til, hvor mange der vælger FlexLån®. Andelen af FlexLån® blandt de danske boligejere spænder over 75 % i Hørsholm til knap 42 % på Ærø. Ser vi på en top 20 over de kommuner, hvor flest boligejere vælger FlexLån®, er hele 12 ud af 20 kommuner beliggende i Region Hovedstaden jf. figur 1, og samtlige 5 øverste kommuner er fra Region Hovedstaden.

Ser vi på kommunerne, hvor færrest boligejere vælger FlexLån®, er det Region Syddanmark, der dominerer billedet. Her er halvdelen af kommunerne i bund 20 fra Syddanmark, mens Region Nordjylland er repræsenteret med 5 kommuner. Selvom Bornholm og Haderslev begge sniger sig ind i bund 20, er der i disse kommuner omkring 54 % af alle lån, der er FlexLån®. Der er hele 13 kommuner, hvor mere end 2 ud af 3 udlånt krone, er udstedt i FlexLån®.

Figur 1: Kommuner med høj og lav andel af FlexLån®

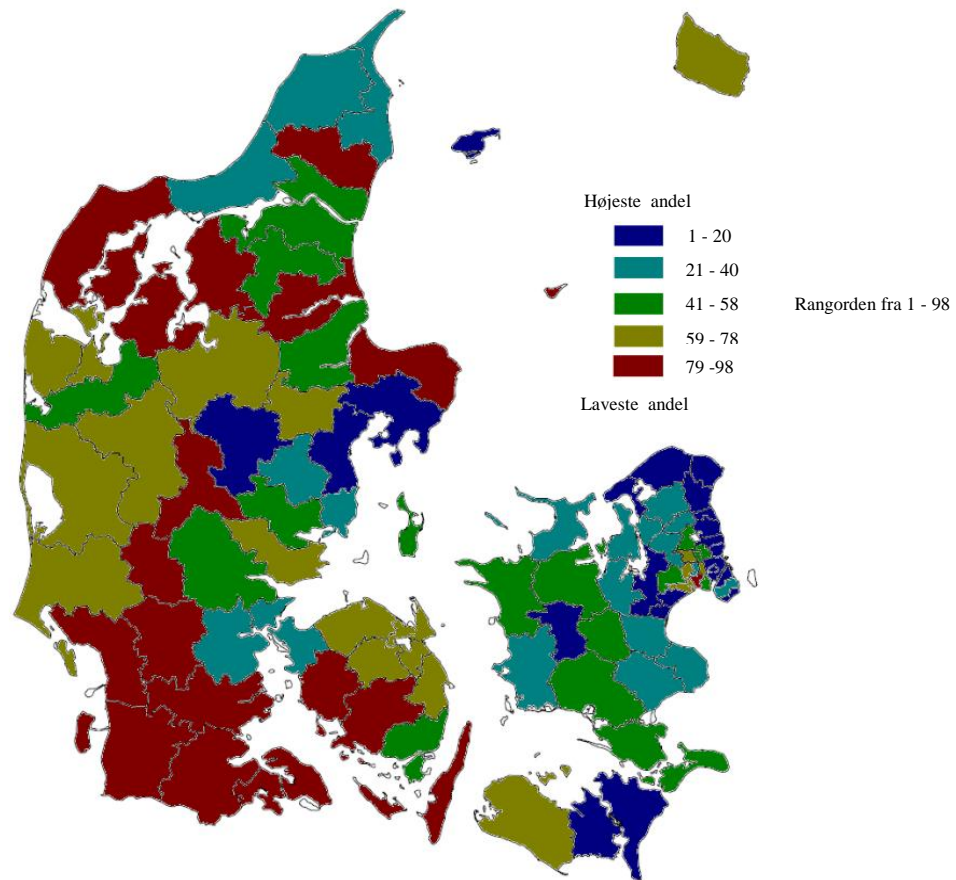


Kilde: Tal fra Realkredit Danmarks portefølje

Flyver man lidt op i helikopteren og ser på, hvordan andelen af FlexLån® fordeler sig på regionerne, ser man, at det er boligejerne i Region Hovedstaden, der har den største andel af FlexLån® med 66 %, stærkt forfulgt af Region Østjylland med 63 %. Nederst er Region Syddanmark, hvor 57 % af boligejerne har FlexLån®.



Figur 2: Kommuner med høj og lav andel af lån med afdragsfrie lån



Kilde: Egne beregninger

Figur 2 viser hvor i landet kommuner med de højeste og laveste andel af lån med afdragsfrihed er beliggende. Her ses det tydeligt, at det primært er øst for Storebælt, at boligejerne har valgt lån med afdragsfrihed. Den øverste top 9 over kommuner med højeste andel af lån med afdragsfrihed er alle hjemmehørende i Region Hovedstaden. I top 20 er det hele 11 kommuner, der er beliggende i Region Hovedstaden, mens Region Sjælland er repræsenteret med 5 kommuner og Region Midtjylland med 3 kommuner.

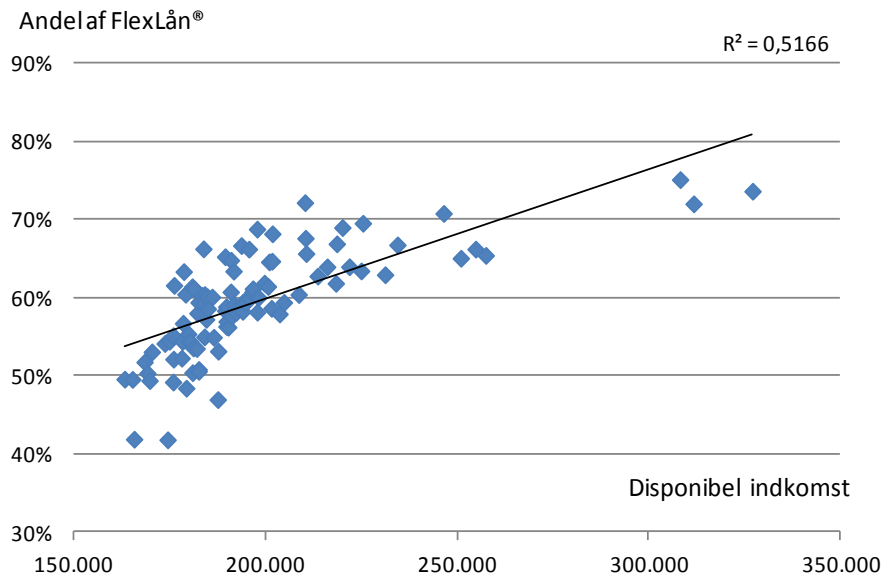
I bunden er det derimod Region Syddanmark, der præger billedet. 11 kommuner ud af bund 20 er beliggende i Region Syddanmark, mens Region Nordjylland er repræsenteret med 5 kommuner og Midtjylland med 3 kommuner.

Jo højere disponibel indkomst i kommunen jo flere FlexLån® og lån med afdragsfrihed

Som det ses i figur 3, er der en klar sammenhæng mellem disponibel indkomst i kommunen og andelen af FlexLån®. Jo højere disponibel indkomst desto større brug af FlexLån®. Helt konkret er 8 ud af de 10 kommuner, der har den største andel af FlexLån®, i top 20 over de kommuner, der har de højeste disponible indkomster, mens 8 ud af 10 af de kommuner, hvor boligejere mindst vælger FlexLån®, er i bund 20 over de kommuner, der har de laveste disponible indkomster.



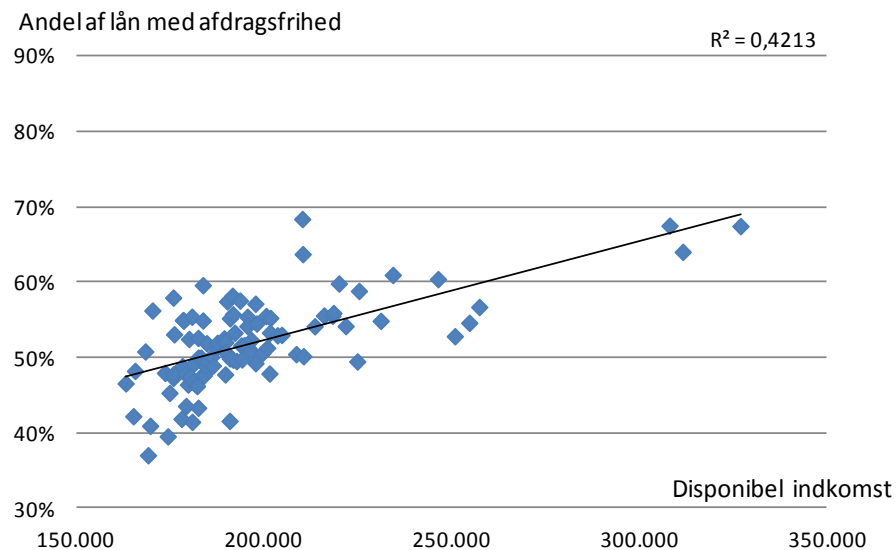
Figur 3: Sammenhæng mellem disponibel indkomst og andelen af FlexLån®



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Samme sammenhæng ses mellem disponibel indkomst og valg af afdragsfrihed jf. figur 4, om end den ikke er så udtalt som sammenhængen mellem valg af FlexLån® og den disponible indkomst. Ser vi i top 20 over de kommuner, hvor indbyggerne har den højeste indkomst, er der 9 af disse kommuner, som ligger i top 10 over kommuner med højest andel af lån med afdragsfrihed. Ser vi i stedet på de 20 kommuner, der har den laveste disponible indkomst, er 7 af disse kommuner blandt de 10 kommuner, der har den laveste andel af lån med afdragsfrihed.

Figur 4: Sammenhæng mellem disponibel indkomst og andelen af lån med afdragsfrihed

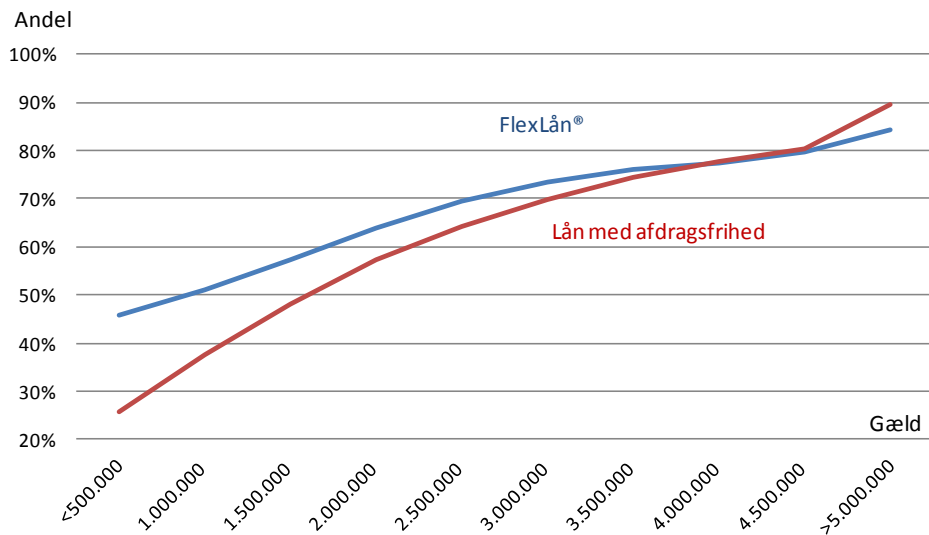


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger



Hvis vi ser på sammenhængen mellem restgælden i boligen og hvor ofte boligejerne hjemtager FlexLån[®], er der her en klar sammenhæng jf. figur 5. Der er en tendens til, at jo højere belåningsgrad boligejernes ejendom har, jo oftere hjemtager de FlexLån[®] frem for andre låntyper. Det er ikke overraskende og egentlig bare et spejlbillede af sammenhængen mellem disponible indkomster og FlexLån[®] jf. figur 3. I områder hvor den disponible indkomst er høj, vil huspriserne alt andet lige også være høje, og dermed også størrelsen af gælden i boligen målt i kroner og øre.

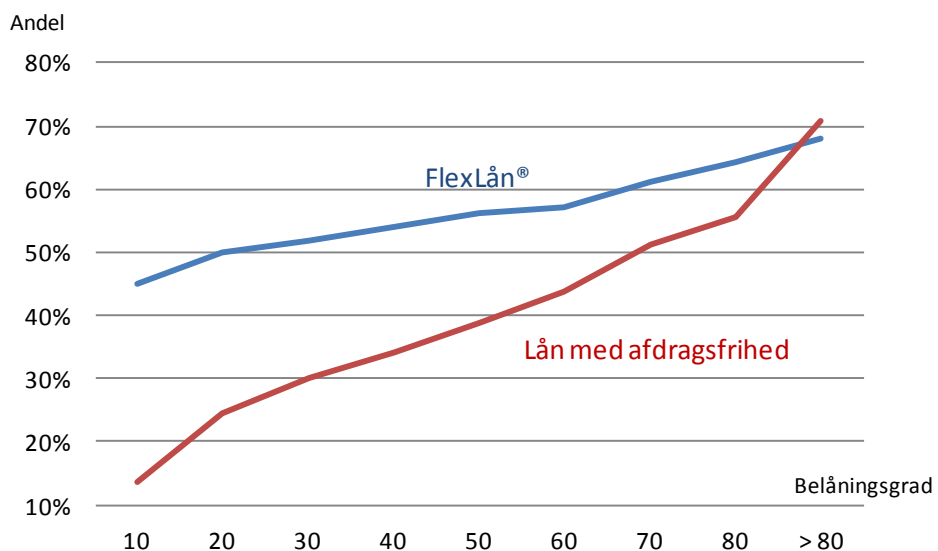
Figur 5: Sammenhæng mellem restgæld og andelen af FlexLån[®] eller afdragsfrihed



Kilde: Realkredit Danmark

Vi ser endvidere, at anvendelsen af FlexLån[®] også er stigende i forhold til boligejers belåningsgrad, jf. figur 6. For boligejere, der har belånt under 60% i deres ejendom, er der i gennemsnit 55%, der har valgt FlexLån[®]. Derimod er der 66% af de boligejere, der har belånt over 60% i deres ejendom, som har valgt FlexLån[®].

Figur 6: Sammenhæng mellem nuværende belåningsgrad og andelen af FlexLån[®] eller afdragsfrihed



Kilde: Realkredit Danmark



En oplagt forklaring er, at boligejere med en høj belåning/høj gæld er mere villige til at løbe den risiko ved stigende renter, som er forbundet med FlexLån[®]. Det skal ses i lyset af, at jo højere belåningsgrad/gæld en boligejer har, jo større betydning vil en lavere rente have her og nu i kroner og øre. Dvs. besparelsen ved at tage FlexLån[®] frem for et fastforrentet lån vil altså være højere for disse låntagere.

Der er også en stigende sammenhæng mellem gæld/belåningsgrad og hjemtagelse af et lån med afdragsfrihed. For boligejere, der har belånt deres ejendom med mindre end 60 %, er der i gennemsnit 37 %, som har valgt lån med afdragsfrihed, mens der er 63 % af boligejerne med en belåning over 60 %, der har valgt et lån med afdragsfrihed, jf. figur 5 og 6.

At sammenhængen mellem belåningsgrad og valg af afdragsfrihed er så stor, kan blandt andet skyldes, at afdragsfrihed først blev introduceret i 2003. Mange af de låntagere, der har en lav belåningsgrad, optog deres lån inden, der var mulighed for at vælge afdragsfrihed. Boligejere, der har købt under boligboblen og tilmed valgte et lån med afdragsfrihed, da de skulle vælge finansiering af deres bolig, kan risikere, at de i dag har en belåning over 80 %. Vi kommer dog formentlig heller ikke udenom, at der nok også kan være et element – helt som under valg af FlexLån[®] - af at høj gæld/høj belåningsgrad kan øge interessen for afdragsfrihed hos nogle boligejere for at sidde lidt billigere om måneden. Endelig styrkes sammenhængen af, at jo højere gæld man som boligejer har i boligen, desto større sandsynlighed er der også for, at man har anden dyr gæld ved siden af. Dermed kan man faktisk styrke privatøkonomien med et fokus på nedbringelse af den dyre gæld først.

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.

