

Redaktion

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark

Parallelvej 17

2800 Kgs. Lyngby

Risikostyring & funding

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig



Afdragsfrihed kan være en dyr fornøjelse

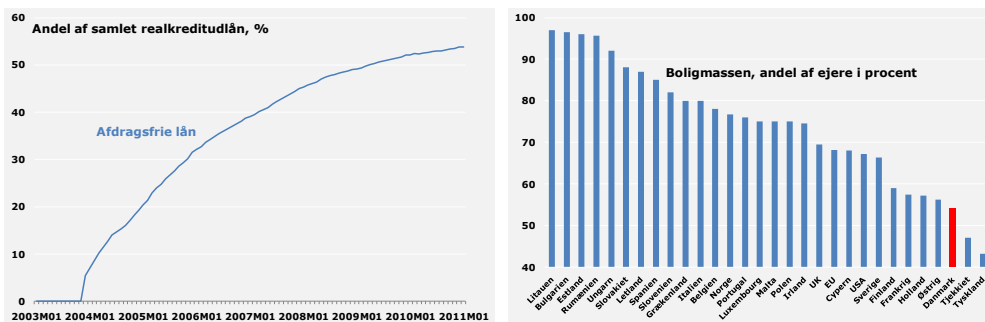
- Afdragsfrie lån kan ved første øjekast fremstå som en ekstrem billig finansieringsløsning, men i princippet udskyder man blot regningen til et senere tidspunkt, og derved løber der ekstra renter på i den afdragsfrie periode. Det er formentlig ikke alle låntagere, der tænker nærmere over denne konsekvens.
- Kanaliseres de sparede afdrag blot over i øget forbrug, så vil man over en ti-årig afdragsfri periode og et F1-lån på 2,4 mio. kroner samlet set betale 40.000 kroner mere i renter og bidrag i forhold til et 1-årig FlexLån® med afdrag, mens ekstraregningen på et fastforrentet lån løber op i små 80.000 kroner. Det svarer til en årlig ekstraudgift over ti år på henholdsvis 4.000 kroner og 8.000 kroner.
- Det er få, der vælger at benytte den lave rente til at afdrage på realkreditlånet, selvom den rekordlave rente giver mulighed for at sætte turbo på gældsafviklingen. Med en aktuel rente på F1 på tæt ved 1,9%, så betaler man cirka 5.000 kroner i månedligt afdrag på et lån på 2,4 mio. kroner. Havde renten alternativt heddet 4%, så ville afdraget kun være på små 3.500 kroner.
- Afdragsfrie lån er mere populære end nogensinde, og i sig selv rummer produktet også rigtig mange gode egenskaber – også i privatøkonomisk sammenhæng. Alligevel kommer vi ikke udenom, at det er overraskende, at afdragsfriheden nu er det ”normale” valg blandt danske låntagere, og tendensen er fortsat svagt stigende.
- En forklaring på dette fænomen kan være, at en del danskere har fokus på lavest mulig månedlig ydelse her og nu. Lidt paradoksalt trækker de rekordlave renter i så fald i retning af øget attraktivitet af afdragsfrihed på et tidspunkt, hvor der netop vil være fordele i at betale afdrag.
- At danskerne ikke i stigende grad har fået øjnene op for afdrag på realkreditlånet skal dog ikke udlægges som om, at vi intet har lært af finanskrisen. Danskernes samlede opsparing har været i hastig vækst gennem de seneste par år. Rent privatøkonomisk set er det dog næppe optimalt at en stor bid af opsparingen er placeret til meget lav forrentning på anfordringsindsud, men danskerne synes i disse år at vægte fleksibilitet i privatøkonomien højt.

Trods heftig kritik er de afdragsfrie lån mere populære end nogensinde

Afdragsfrie lån har gennem de seneste år været udsat for massiv kritik i den offentlige debat. De er til tider blevet gjort til skurk for prisboblen på boligmarkedet, og der har også været udbredt frygt for, at kombinationen af FlexLån® og afdragsfrihed kan give en uheldig likviditetscocktail til husholdningerne, når renterne før eller siden kommer til at stige grundet den store rentefølsomhed. Trods dette har afdragsfrie lån været et stort hit hos husholdningerne, og udbredelsen af denne låntype har været væsentligt større end, hvad de fleste havde regnet med.

Aktuelt set er 53,8% af den udestående lånemasse i realkrediten uden afdrag, og selv om tendensen til afdragsfrihed ikke længere er hastig stigende, så har pilen gennem de seneste kvartaler stadigvæk peget svagt opad. En hel del danskere tenderer dermed mere til at være lejere i deres nuværende boliger frem for ejere. Set i et internationalt lys er ejerkoncentrationen i danske boliger endda i forvejen relativ lav. Cirka 54% af boligerne i Danmark er ejerboliger, hvor gennemsnittet i EU er på små 70%.

Figur 1: Stor udbredelse af afdragsfrie lån og relativ lav ejerkoncentration i Danmark



Kilde: Danmarks Nationalbank, European Mortgage Federation og egne beregninger

Afdragsfrie lån kan flytte forbrug frem i tid – men der er en ekstra regning

Afdragsfrie lån rummer mange gode egenskaber, og der kan derfor også være fornuftige grunde til at benytte sig af afdragsfrihed. Eksempelvis kan man i forvejen have så stor en opsparing i mursten, at der ikke er grund til at spare mere op på denne konto – og ens opsparing egentlig er stor nok samlet set, eller den bør spredes til pensionsopsparing i stedet. En del danskere har også anden dyrere gæld ved siden af realkreditlånet, man hurtigere vil betale ned på eller, at man i bund og grund blot prioriterer et større rådighedsbeløb, og dermed ønsker at flytte sit forbrug frem i tid.

Hvor de to første betragtninger rent økonomisk kan være fornuftige løsninger, så indebærer sidstnævnte scenarie en økonomisk omkostning, der bør holdes op imod den nytteværdi, man får ved større økonomisk råderum. Logikken er egentlig ganske klar – betaler du ikke af på dit lån, så skal der betales renter og bidrag af en højere restgæld gennem lånets levetid. Det er nok ikke alle boligejere, der benytter sig af afdragsfrihed, der har tænkt nærmere over dette forhold.

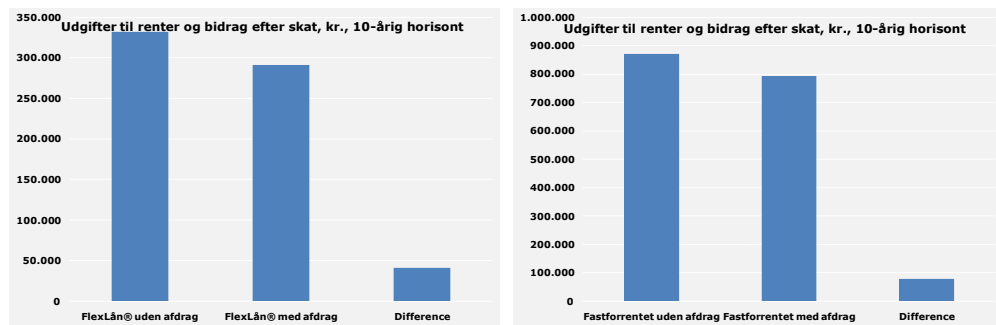
Hvor stor er ekstraregningen ved afdragsfrihed så?

Som boligejer kan man have strikket sin økonomi sammen på utallige måder. I det følgende regneeksempel tager vi udgangspunkt i et relativt simpelt regnestykke. Vi har en familie, der vil købe et parcelhus til 3 mio. kroner. De har 5% til udbetaling svarende til 150.000 kroner, de får et traditionelt banklån på 15% og hermed 450.000 kroner, mens de resterende 80% optages som realkreditlån. Realkreditlånet er dermed på 2,4 mio. kroner. Efter ti år – når den afdragsfrie periode udløber – har vi gjort regnestykket op i forhold til, hvad der er løbet på i renter og bidrag. I figur 2 til venstre er vist forskellen i kroner og øre for et 1-årigt FlexLån®, og i figur 2 til højre er samme beregning for et fastforrentet lån. Beløbene er vist i 2011-kroner – der er altså korrigeret for den fremtidige inflationsudvikling, der er sat til 2% om året.

Har man valgt afdragsfrihed og FlexLån®, så har man på de ti år samlet set betalt 40.000 kroner mere i renter og bidrag, end hvis man havde valgt at betale afdrag. På den fastforrentede variant løber forskellen op i cirka det dobbelte – i omegnen af små 80.000 kroner – da man betaler en

noget højere rente på dette lån. Det svarer altså til en årlig ekstraudgift på henholdsvis 4.000 kroner og 8.000 kroner hvert år i ti år.

Figur 2: Afdragsfrihed medfører en ekstraregning, hvis den blot forsvinder op i forbrug

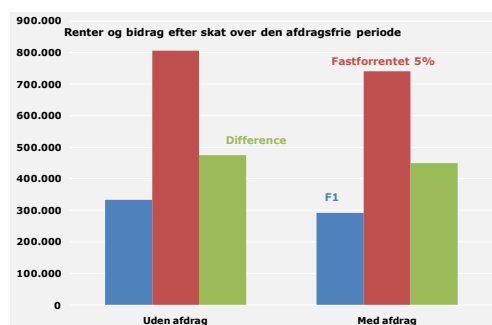


Kilde: Realkredit Danmark

Det er altså en betydelig sjat penge, og det faktum er nok for nogle låntagere rykket i baggrunden for, at den afdragsfrie variant kan synes billig ved første øjekast, da man i førsteårsydelse slipper godt 35.000 kroner ”billigere” med det fastforrentede lån og næsten 65.000 kroner med det 1-årige variabelt forrentede lån. I sagens natur dækker den højere ydelse udelukkende over et større afdrag, som jo blot er opsparing til en selv.

Beregningseksemplet illustrerer i øvrigt også meget godt, hvorfor 1-årige FlexLån@ er særdeles populære. På ti år vil man med dagens renteniveau ”spare” mellem 450.000 kroner og 475.000 kroner på et lån med og uden afdrag i forhold til renteudgifterne på et fastforrentet lån, jf. figur 3. Der er selvfølgelig ingen garanti for, at denne besparelse holder over ti år, da renterne næppe i en længere årrække vil holde sig på det aktuelle rekordlave renteniveau, men det giver som sagt et snapshot på, hvorfor FlexLån@ tiltrækker kunder på trods af den større økonomiske risiko. Ydermere tager en sådan betragtning heller ikke højde for, at stigende renter giver låntagere med fastforrentede lån en mulighed for at reducere restgælden ved konverteringer.

Figur 3: Massive besparelser på 1-årige FlexLån@ såfremt renten holder sig lav...



Kilde: Realkredit Danmark

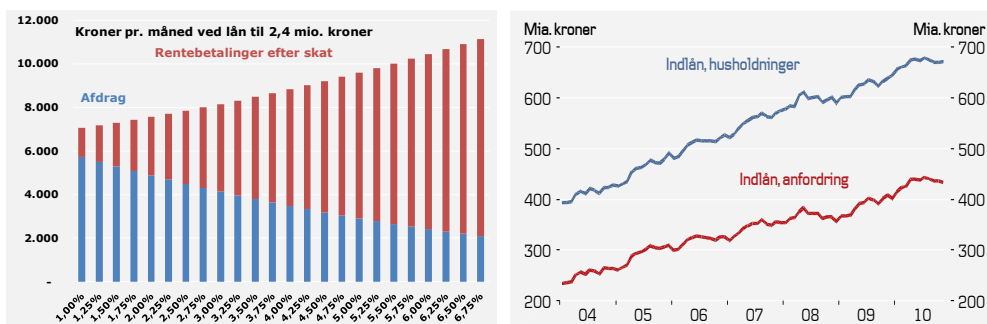
Danskerne ser ikke ud til at benytte muligheden for at sætte turbo på gældsafviklingen

Jo lavere renten er, desto større bliver ens afdrag på realkreditlån og vice versa. Det er netop denne mekanisme, der gør, at afdragsfrie lån er mere rentefølsomme end lån med afdrag, da afdraget fungerer som en form for buffer. De rekordlave renter giver dermed også en unik mulighed for i øjeblikket, at sætte fart i gældsafviklingen.

Nedenstående figur 3 viser, hvor meget man betaler i rente og afdrag på et realkreditlån til 2,4 mio. kroner. Med en aktuel kontantlånsrente på 1,9%, så udgør afdraget i omegnen af 5.000 kroner om måneden ud af en samlet ydelse på tæt ved 7.500 kroner efter skat. Afdraget udgør hermed cirka 2/3 af den samlede månedlige ydelse. Forestiller man sig alternativt, at renten stiger op mod et mere normalt leje på eksempelvis 4%, så vil afdraget nu kun udgøre cirka 40% af den samlede ydelse, og afdragsbetalingerne falder med næsten 20.000 kroner på årsbasis.

Umiddelbart skulle man derfor tro, at de rekordlave renter kunne øge interessen for at betale afdrag på boliglån, men det har altså ikke i større omfang været tilfældet. En forklaring kan være, at danskernes valg af boliglån i vid udstrækning er domineret af et fokus på lavest månedlige ydelse her og nu. I så fald trækker de rekordlave renter lidt paradoksalt også i retning af et valg af afdragsfrihed, da forskellen i den månedlige ydelse mellem lån med afdrag og afdragsfrihed vokser, jo lavere renten er.

Figur 3: Gode muligheder for turbo på gældsafviklingen – indlån stiger imidlertid i stedet



Kilde: Realkredit Danmark

Selv om danskerne ikke i større grad har fået øjnene op for at betale afdrag på realkreditlån, så er det ikke ensbetydende med, at den økonomiske ansvarlighed er kastet over bord, og vi dermed ikke er blevet klogere af finanskrisen. Danskernes opsparing har været i hastig vækst som følge af den store økonomiske usikkerhed, og ser vi alene på danskernes indlånskonto, så er den samlede vokset med 70 mia. kroner siden starten af 2009 – næsten hele stigningen kan henføres til anfordringsindskud – altså penge, der kan hæves med det samme. Skattelettelser og store besparelser på rentefronten er altså i høj grad kanaliseret herhen.

Rent privatøkonomisk set er det næppe optimalt, at mere end 430 mia. kroner står placeret som anfordringsindskud – cirka 170.000 kroner pr. husstand – hvor renten ofte er praktisk taget nul, og dermed noget mindre end renterne på realkreditlån. En del af indlånskagen kan dog henføres til bankernes prioritetslån, hvor indlån forrentes med udlånsrenten, og det dermed giver god økonomisk mening, og også ensbetydende med nedbringelse af gæld.

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.