

14. august 2012



Har danskerne vendt ryggen til FlexLån®?

- Det kontante svar på ovenstående overskrift er ”nej”. FlexLån® er i dag mere populært end tidligere, og det samme kan siges om F1-lånet, der netop nu for første gang nogensinde er mere udbredt end fastforrentede lån hos boligejerne. Og den seneste tids stigning i udbredelsen af FlexLån® med længere tid mellem refinansiering end 1 år skyldes formentlig primært tilgang fra låntagere, der har konverteret fra fast rente.
- Danskernes rentefølsomhed er dermed på godt og ondt fortsat stigende. Vores klare anbefaling til potentielle låntagere og eksisterende låntagere er, at udnytte det historisk lave renteniveau til at binde renten for en længere periode på FlexLån® eller overveje et fastforrentet lån.

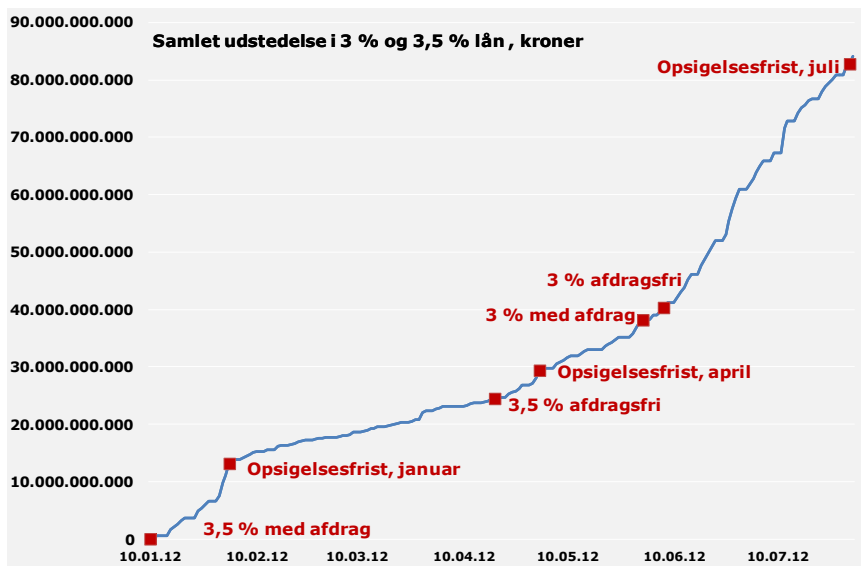
Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Nye fastforrentede lån har indtil videre været årets historie på boligmarkedet

En af årets helt store historier på boligmarkedet har været introduktionen af historisk lave kuponrenter på fastforrentede lån. I januar fyldte det nye 30-årige fastforrentede 3,5 %-lån godt i overskrifterne og siden hen er det også blevet muligt at hjemtage et 30-årigt fastforrentet 3 %-lån. Disse nye muligheder i låneviften er i høj grad blevet benyttet af de danske låntagere, og i omegnen af 100 mia. kroner af fastforrentede lån med kuponrenter på 5 % eller højere er blevet opsagt i løbet af i år. En stor del af disse lån er blevet konverteret ned i 3 % eller 3,5 %-lån. Samlet set er der i skrivende stund blevet udbetalt lån i disse nye serier for næsten 85 mia. kroner, jf. figur 1.

Figur 1: Stor udstedelsesaktivitet i nye fastforrentede 3 % og 3,5 %-lån



Kilde: Egne beregninger

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring og
forretningsudvikling

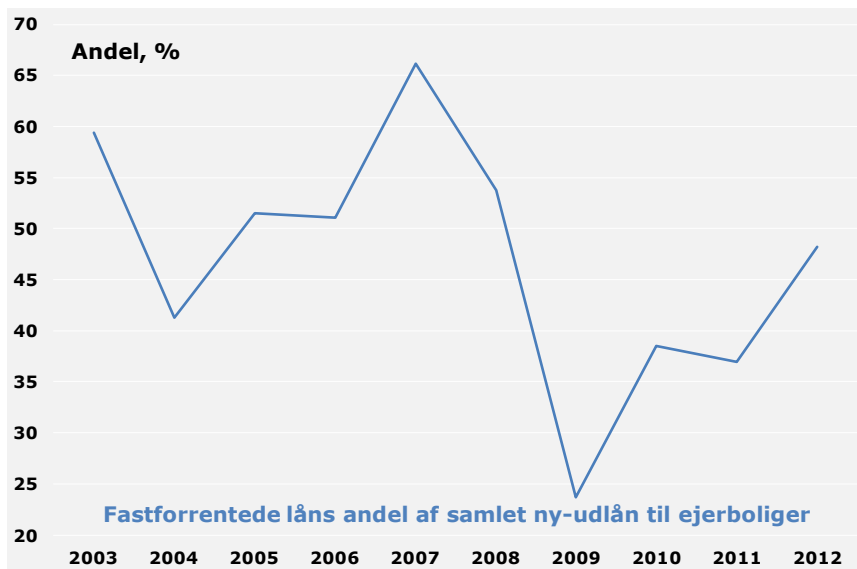
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Historien om comeback til de konservative lånedyder...

Den store konverteringsaktivitet har naturligt nok bevirket, at der har været et enormt fokus på de fastforrentede lån, og vi har med jævne mellemrum hørt historier om, at danskerne for alvor er ved at genoptage de gamle mere konservative dyder på lånemarkedet, og nu så småt vender ryggen til FlexLån®. Denne konklusion har især været begrundet i, at ny-udlånet til ejerboliger af fastforrentede lån igennem første halvår af 2012 gennemsnitligt set har været i omegnen af 50 % af det samlede ny-udlån – og i nogle måneder endda op mod små 60 % af det samlede ny-udlån. Til sammenligning lå niveauet på 36,9 % i 2011, og vi skal tilbage til 2008 for at finde et højere gennemsnitligt niveau for ny-udstedelser af fastforrentede ejerboliglån i forhold til det samlede ny-udlån, jf. figur 2.

Figur 2: Fastforrentede lån udbetales oftere end i de senere år



Kilde: Nationalbanken og egne beregninger

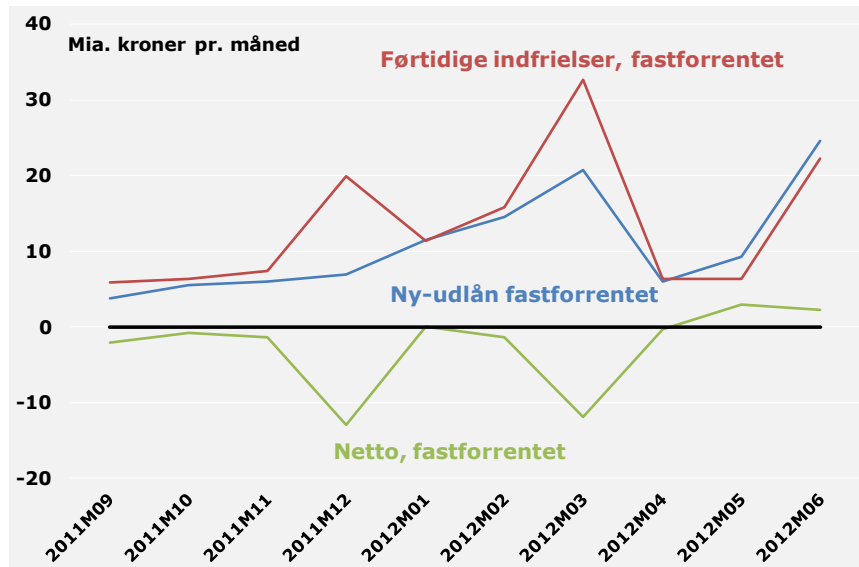
Note: Tallet for 2012 indeholder kun årets første seks måneder

...er indtil videre en and!

Det er imidlertid problematisk blot at tolke ovenstående som om, at danskerne nu for alvor igen har fået øjnene op for fastforrentede lån. Det er således vigtigt at være opmærksom på, at den store konverteringsaktivitet af fastforrentede lån i vid udstrækning også fører til store udbetalinger af fastforrentede lån. Dermed fastholder låntageren netop sin risikoprofil – men får samtidig glæde af lavere månedlig ydelse og større kursfølsomhed.

Sammenholder vi derfor de førtidige indfrielse af fastforrentede lån med ny-udlånet af fastforrentede lån, viser det sig i stedet, at fastforrentede lån rent faktisk er gået tilbage i udbredelse. Således har indfrielse af fastforrentede lån har været større end udbetalingerne af fastforrentede lån med godt 8 mia. kroner i første halvår af 2012, jf. figur 3. Det betyder med andre ord, at der er flere låntagere med fastforrentede lån, der ved konvertering har søgt over mod variabelt forrentede lån end der er låntagere, der er gået den modsatte vej.

Figur 3: Indfrielse har været større end udbetalingerne af fastforrentede lån



Kilde: Nationalbanken og egne beregninger

Som ovenstående figur 3 dog afslører, har vi i både maj og juni set lidt flere udbetalinger af fastforrentede lån end der har været indfrielse. Det kunne indikere, at der rent faktisk er ved at ske et mindre skifte i danskernes lånevane mod større udbredelse af fastforrentede lån, men også her er det imidlertid værd at bide mærke i, at fremgangen i variabelt forrentede lån var endnu større i disse måneder, og dermed har vi set at udbredelsen af fastforrentede lån til ejerboliger nåede ned i en ny historisk bundrekord med en andel på 30,9 % af det samlede realkreditlån i juni, jf. figur 4.

Selv med de rekordlave fastforrentede lån er det altså endnu ikke lykkedes at få skabt et endeligt brud på den nedadgående tendens i udbredelsen af fastforrentede realkreditlån til ejerboliger. Det bliver interessant at følge om de store rentetilpasningsauktioner kommer til at resultere i, at flere søger over mod fastforrentede lån, men indtil videre vidner danskernes låneadfærd ikke på, at man skal sætte næsen op efter en større bevægelse væk fra FlexLån®.

Figur 4: Fastforrentede lån fortsætter sit fald fra tinderne



Kilde: Nationalbanken og egne beregninger

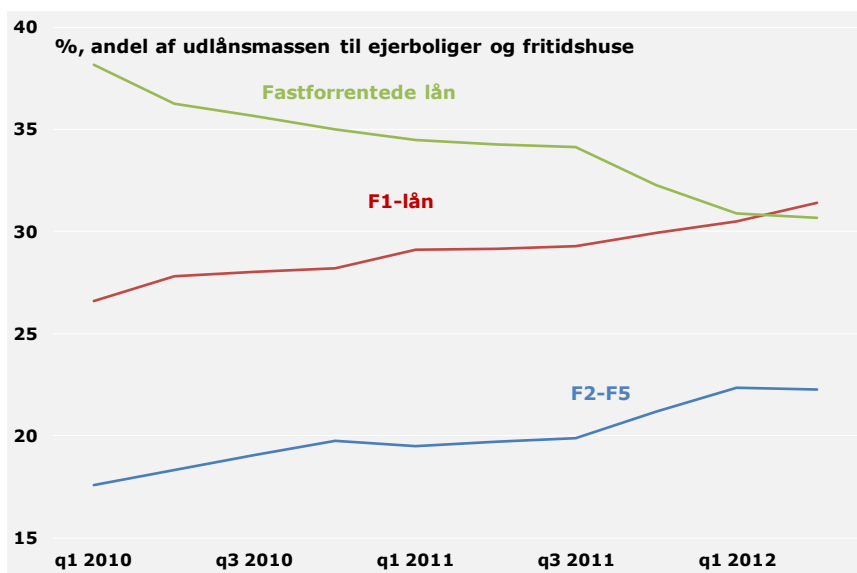
Flere danskere binder renten for en længere periode på FlexLån® - men ikke i stor stil

Danskerne har som set ikke vendt ryggen til FlexLån®, og et af de andre temaer på lånefronten har været om danskerne benytter de rekordlave renter til at binde renten for en længere periode på deres FlexLån®. Ser vi på de seneste data for 2. kvartal kan vi rent faktisk konstatere, at der gennem de seneste kvartaler har været en tendens til, at FlexLån® med længere tid end 1 år mellem refinansiering har vundet terræn. I dag udgøres 22,3 % af lånemassen til ejerboliger og fritidshuse af F2-F5 lån – det er en stigning på 4,7 %-point siden starten af 2010 svarende til en fremgang på godt 80 mia. kroner, jf. figur 5.

Nok engang skal man dog passe på med konklusionerne. Fremgangen på de 80 mia. kroner er ikke ensbetydende med, at det er danskere med F1-lån, der nu i større stil søger ud af kurven. De fastforrentede lån har som nævnt tabt massivt terræn i denne periode, og her er den udestående mængde faldet med næsten 80 mia. kroner. Det er dermed mere oplagt at vurdere, at en stor del af dem med fastforrentede lån har søgt over mod FlexLån® med en lidt større rentebeskyttelse end F1-lånet. Rent risikomæssigt er der i hvert fald ikke noget større spring end at gå direkte fra et fastforrentet lån til F1-lån.

I det hele taget er det bemærkelsesværdigt at notere sig, at F1-lånet er mere populært end nogensinde hos danske boligejere. I dag er 31,4 % af udlånsmassen F1-lån og for første gang nogensinde ser vi, at flere danskere har F1-lån end fastforrentede lån, som ”kun” sidder på førnævnte 30,9 % af udlånsmassen.

Figur 5: F1-lån nu mere populær end fastforrentede lån



Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Rentefølsomheden stadig stor – og endda stigende

Samlet set kan vi konkludere ud fra den seneste udvikling i danskernes lånevaner, at boligejernes rentefølsomhed er fortsat stigende. Det er på både godt og ondt. Der er næppe tvivl om, at den store rentefølsomhed har været en klar gevinst gennem de senere års triste økonomiske klima, da det har sikret store milliardbesparelser hos låntagerne. Det har holdt hånden under både det private forbrug og boligmarkedet. Omvendt kan den store og stigende rentefølsomhed udgøre en trussel mod dansk økonomi, hvis renterne en dag stiger særdeles kraftigt – og endnu værre hvis det skulle falde sammen med en periode, hvor konjunkturcyklen herhjemme er ude af takt med den økonomiske udvikling i euroområdet. Tilsvarende betyder den stigende udbredelse af FlexLån® og især F1-lån en stigende refinansieringsrisiko, som også i værste fald kan udgøre en potentiel trussel mod økonomien.

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.