

18. september 2012



For mange danskere vælger F1-lån

Der træffes løbende mange beslutninger gennem livet, og selv om valg af realkreditlån næppe kan karakteriseres som et af de mere afgørende valg, så er det dog noget, som i perioder kan optage en hel del tanker hos både kommende boligejere og eksisterende boligejere. Det skal ses i lyset af, at det ”forkerte” valg i sidste ende kan få mærkbare konsekvenser for ens private økonomi.

Det klassiske dilemma for den enkelte låntager vil især relatere sig til, om fokus skal være på billigste ydelse her og nu men med større økonomisk risiko til følge, eller om man vil køre den mere sikkert med højere ydelse uden nødvendigvis at være sikker på at få glæde af denne ”forsikring”. Et almenlydigt svar vil aldrig kunne gives, da vi ikke kender det fremtidige renteniveau, og det rigtige valg kan variere for låntager til låntager alt efter, hvordan deres økonomi er skruet sammen, og hvordan de forholder sig til den risiko, der er forbundet til lånet.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

I denne analyse har vi forsøgt at se nærmere på, hvilket realkreditlån som umiddelbart burde være oplagt til den enkelte dansker holdt op imod, hvad danskerne i sidste ende vælger af lån. Der er selvsagt usikkerhed forbundet med, hvad det ”rigtige” lån til danskerne er, men vi har til dette formål taget udgangspunkt i næsten 35.000 gennemførte undersøgelser over det seneste år på vores Låneprofil på Realkredit Danmarks hjemmeside. Låneprofilen er et værktøj, der forsøger at matche brugerens risikovilje og økonomiske styrke med det realkreditlån, der er i overensstemmelse med disse karakteristika. Konklusionerne er:

- Mange valgmuligheder kan bidrage til tvivl omkring lånevalget hos danskerne. Imidlertid afslører låneanbefalingerne i Låneprofilen, at den store fleksibilitet og de mange valgmuligheder i lånevalget giver værdi samlet set, da vores risikotolerance og økonomi er skruet sammen på vidt forskellige måder.
- Sat i forhold til de faktiske lånevalg vælger for mange danskere umiddelbart FlexLån® - og især F1-lån. Det indikerer, at en del danskere er gået på kompromis med deres risikovillighed i forhold til at sikre sig den laveste ydelse her og nu. Det er en pointe, der ofte er blevet fremført gennem de senere år, og med data fra Låneprofilen har vi for første gang en større undersøgelse, der understøtter denne hypotese.
- Den store og stigende udbredelse af FlexLån® har med tiltagende styrke sat fokus på refinansieringsproblematikken. Det er netop set i dette lys, at der i øjeblikket er en tendens til, at bidragsatserne på især de korte FlexLån® sættes op. Dermed sigtes mod en samlet pris på lånet, der bedre afspejler risikoen ved at producere lånet, men også at hjemtage lånet.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring og
forretningsudvikling

Ansvarshavende

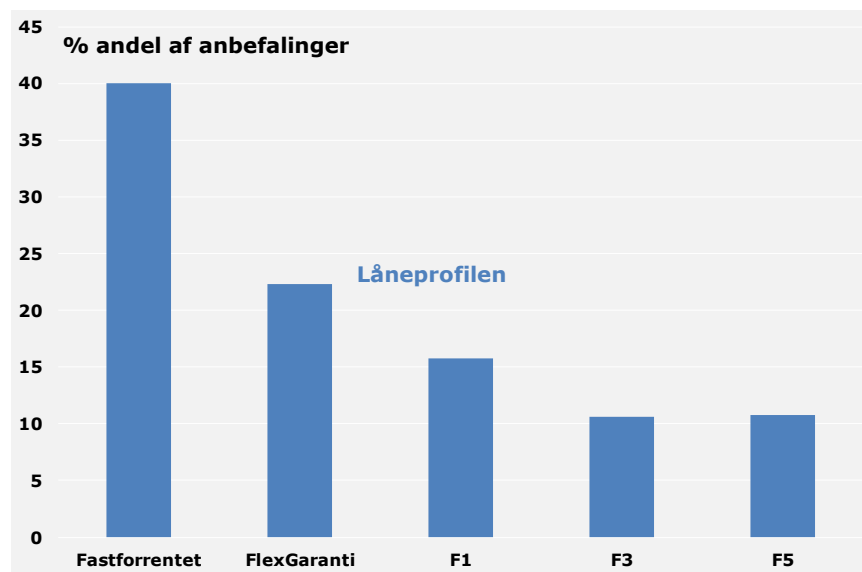
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig



Mange låntyper appellerer til danskerne – vi har hver vores favoritter

Vi har dykket ned i data for næsten 35.000 danskere, der har besøgt vores Låneprofil, og som har gennemført undersøgelsen om, hvilket realkreditlån, der i princippet matcher den enkeltes låntagers økonomi og risikovilje. I nedenstående figur 1 er vist resultatet specificeret ned på de enkelte låntyper. Som figuren viser, så burde det typiske lånevalg for boligejerne være et fastforrentet obligationslån. Denne kombination ser vi fire ud af ti gange, en dansker har klikket sig igennem undersøgelsen. Herefter følger FlexGaranti® - altså lån med variabel rente men med renteloft på 5 % op til ti år – med godt 22 % skarpt forfulgt af F1-lån på 16 %. Herefter er der en nogenlunde lige stor pulje af låntagere, der anbefales F3-lån og F5-lån – her er andelen på cirka 11 % på hver af disse varianter af FlexLån®.

Figur 1: Sådan "burde" danskernes lånevalg fordele sig i henhold til Låneprofilen



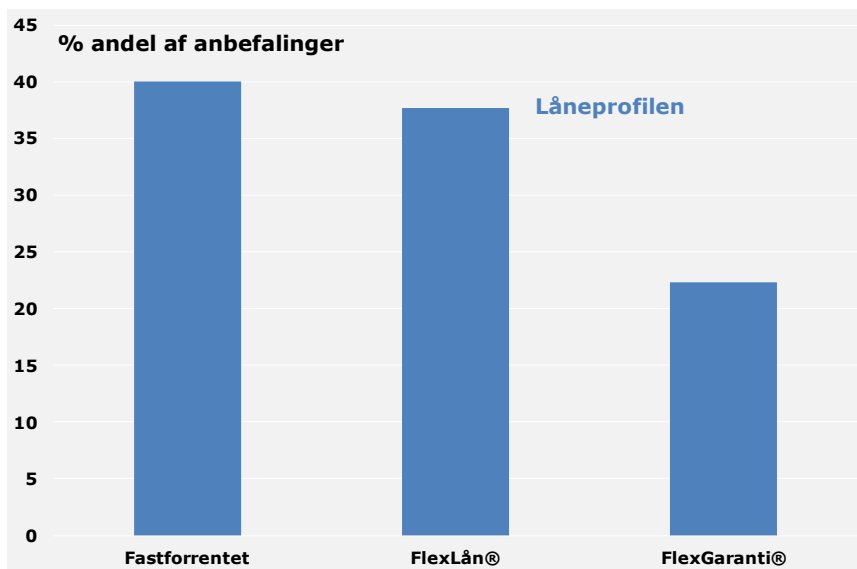
Kilde: Egne beregninger

Ovenstående tilgang er som set specificeret ned på den enkelte låntype, men summer man sammen på mere overordnede produktgrupper, ses det, at FlexLån® henvender sig til næsten lige så mange danskere som det fastforrentede lån. Næsten 38 % af låntagerne burde i princippet ende med et FlexLån® med varierende længde til refinansiering.

Endelig er det værd at bide mærke i, at der er en stor gruppe af låntagere, der passer godt sammen med FlexGaranti® – her vil der ud fra Låneprofilen være en potentiel markedsandel på mere end 20 % af udlånet. Selv om FlexGaranti® til tider kritiseres for at være et valg, hvor man sætter sig mellem to stole forstået på den måde, at man aldrig ender med det økonomisk set bedste lån – så har det som set en bred appel til danskerne. Kritikpunktet er jo i virkeligheden lånets store styrke – man får således et lån, der klarer sig fornuftigt uafhængig af renteutviklingen. Netop den fremtidige renteutvikling kender ingen, og en del låntagere sætter altså pris på at få lav ydelse her og nu kombineret med vis form for sikkerhedsnet.

Samlet set understreger undersøgelsen, at der er store forskelle i danskernes økonomi og tilgang til risiko, og at det dermed også er på sin plads med en bred vifte af lånemuligheder til gavn for låntagerne. Der er populært sagt ikke et lån, der passer perfekt til alle, og det understreger også, at diskussioner med venner og familie omkring lånevalg kan være til god inspiration, men at man i sidste ende bør tage udgangspunkt i sin egen situation, når lånevalget skal træffes.

Figur 2: Låneprofilen - danskerne er både til FlexLån®, fast og FlexGaranti®



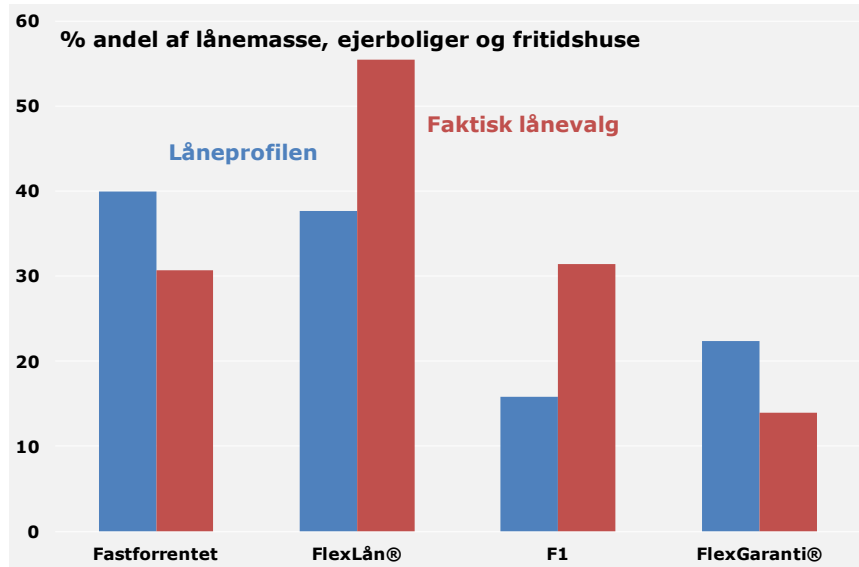
Kilde: Egne beregninger

For mange har umiddelbart taget F1-lån

Det er oplagt at se nærmere på, hvilke lån danskerne rent faktisk tager i forhold til, hvilke låntyper, der reelt set passer til dem. I nedenstående figur 3 er disse to elementer holdt op imod hinanden. Ser vi specifikt på tallene, er FlexLån® overrepræsenteret i danskernes faktiske lånevalg med næsten 18 %-point af udlånsmassen i forhold til, hvad det burde i henhold til Låneprofilen. Det modsvares af en underrepræsentation i fastforrentet lån på godt 9 %-point mod næsten 8,5 %-point for FlexGaranti®. Den større underrepræsentation af FlexGaranti® kan måske henføres til, at dette produkt ikke rigtig har været på hylderne gennem de seneste år, da investorerne under finanskrisen vendte ryggen til den tidligere variant med 30-års renteloft. Først i efteråret 2011 blev det igen muligt i alle de store institutter at hjemtage FlexGaranti®, hvor renteloftet er gældende op til 10 år.

Overrepræsentationen af FlexLån® kan nærmest udelukkende henføres til F1-lånene. I henhold til Låneprofilen burde F1-lån udgøre omtrent 16 % af udlånsmassen, men de faktiske udlånstal afslører, at F1-lånene aktuelt set har en andel på 31,4 % af det samlede udlån. Noget kunne dermed indikere, at en del danskere er gået på kompromis med deres risikovillighed i forhold til at sikre sig den laveste ydelse her og nu. Det er en pointe, der ofte er blevet fremført gennem de senere år, og med data fra Låneprofilen har vi dermed for første gang en større undersøgelse, der understøtter denne hypotese.

Figur 3: Sådan "burde" danskernes lånevalg fordele sig i henhold til Låneprofilen



Kilde: Nationalbanken, Realkreditforeningen og egne beregninger

Det fastforrentede lån har tabt massivt terræn til især FlexLån® gennem de seneste år, og i den forbindelse indikerer Låneprofilen, at tilpasningen af mængden af fastforrentede lån til "nyere" låntyper har været for kraftig - i hvert fald hvis danskerne vælger lån ud fra økonomi og risikovillighed og ikke et snævert fokus på billigste ydelse her og nu.

Låneprofilen giver ikke den endelige sandhed om det rette lånevalg

Vores Låneprofil har været tiltænkt at skulle bidrage til "at fjerne tvivlen" omkring lånevalg hos danskerne. Imidlertid vil der naturligt nok være usikkerhed omkring, hvordan man præcis skal spørge låntagerne i forhold til at få afsløret især risikoprofilen men også kundens reelle økonomiske styrke – også med tanke på, at låntager ikke nødvendigvis selv har et større overblik over disse elementer. Ligeledes vil der formentlig være kunder, som allerede har foretaget et lånevalg, og som benytter Låneprofilen til at bekræfte det valg, de allerede har truffet. Endelig er det ikke sikkert, at deltagerne i undersøgelsen er repræsentative for de danske låntagere. Samlet set betyder det, at der er usikkerhed forbundet med konklusionerne i forhold til, hvordan danskerne "rette" lånevalg burde være.

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.