



Realkredit Danmarks finansieringsindeks

Januar 2012: Adgangskravet til boligmarkedet lettere end i mange år

23. januar 2012

- Med udgangspunkt i homes husprisindeks koster et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvm. 1.670.000 kroner på landsplan. Aktuelt vil finansieringen af dette parcelhus løbe op i 5.430 kroner med et fastforrentet 3,5 %-lån med afdrag og 1.240 kroner med FlexLån® F1 uden afdrag.
- Finansieringsindekset har været faldende siden sommeren 2011 som følge af lavere renter og faldende boligpriser. Samlet set er finansieringsomkostningerne for et parcelhus faldet med 12 % og små 40 % for hhv. et fastforrentet lån med afdrag og FlexLån® F1 uden afdrag siden 2. kvartal 2011. Det svarer til, at boligkøbere i dag slipper 750-800 kroner billigere om måneden end for bare et halvt års tid siden.
- Adgangen til boligmarkedet er isoleret set lettere end i mange år for en typisk dansk familie. Udgifterne til et fastforrentet lån med afdrag ved køb af parcelhus løber aktuelt op i 14 % af den gennemsnitlige indkomst for en familie med børn – tilbage i 3. kvartal 2007 lå denne andel på hele 23 %. Er parcelhuset finansieret med afdragsfrit F1-lån, så bruges kun godt 3 % af familieindkomsten på realkreditlånet.

Chefökonom

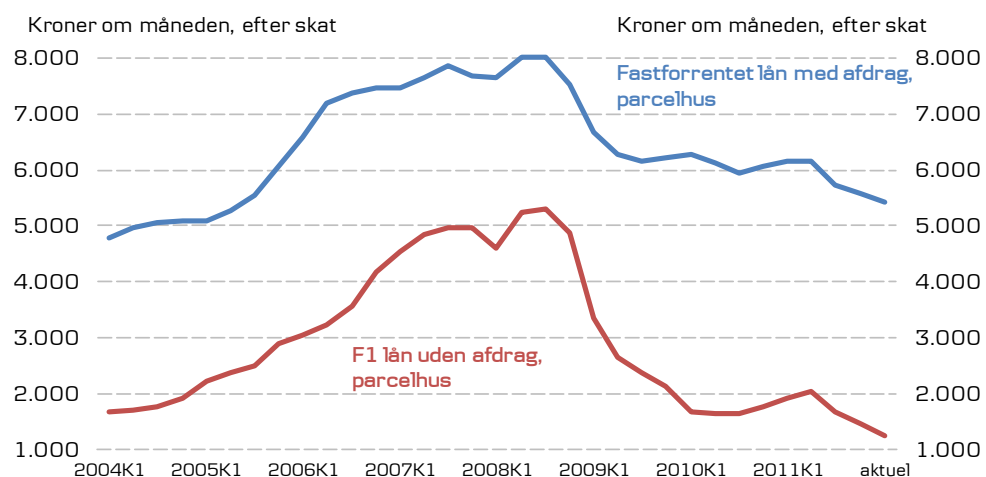
Christian Hilligsøe Heinig
+ 45 45 13 19 72
chei@rd.dk

Kommunikationschef
Mads Ellegaard
+45 50 40 50 40
mael@home.dk

Billigt at finansiere sin bolig i øjeblikket

Realkredit Danmark har med udgangspunkt i homes husprisindeks konstrueret et finansieringsindeks, hvor vi regner på, hvad det koster at finansiere et parcelhus på 140 kvm. og en ejerlejlighed på 85 kvm. på landsplan med udgangspunkt i en realkreditbelåning på 80 % af boligens værdi. Indekset drives hermed udelukkende af udviklingen i kvadratmeterprisen og renteniveauet på de forskellige realkreditlån. Indekset viser, at det er blevet nemmere for potentielle førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet. Finansieringsomkostningerne har således været faldende på det seneste som følge af både lavere renter og lavere boligpriser.

Realkreditfinansieringen er billigere end i mange år



Kilde: homes husprisindeks og egne beregninger

Den fortsatte sløje økonomiske udvikling og den seneste tids usikkerhed på de finansielle markeder har sendt renterne ned. Danmark betragtes i øjeblikket som en sikker havn for investorerne, og det har betydet, at vi ved refinansieringsauktionerne i december så rekordlave renteniveauer for samtlige FlexLån®, og at det nu er muligt at hjemtage et 30-årigt fastforrentet lån med en kuponrente på blot 3,5 %. Bagsiden af medaljen er imidlertid, at den økonomiske og finansielle usikkerhed har forplantet sig til boligmarkedet, og boligpriserne har de seneste kvartaler udvist en faldende tendens.

Vælger man FlexLån® F1 uden afdrag, kan man ”nøjes” med en udgift på 1.240 kroner om måneden for et parcelhus på landsplan på 140 kvm. til 1.670.000 kroner. Det er 420 kroner eller 25,1 % billigere om måneden i forhold til 3. kvartal. Prioriterer man sikkerhed omkring ens ydelse og vælger et fastforrentet lån med afdrag, er ydelsen 5.430 kroner. I nedenstående tabel er også vist tilsvarende ydelser for en gennemsnitlig 85 kvadratmeter ejerlejlighed på landsplan, der aktuelt koster 1.530.000 kroner.

Månedlig ydelse efter skat og udviklingen i ydelsen

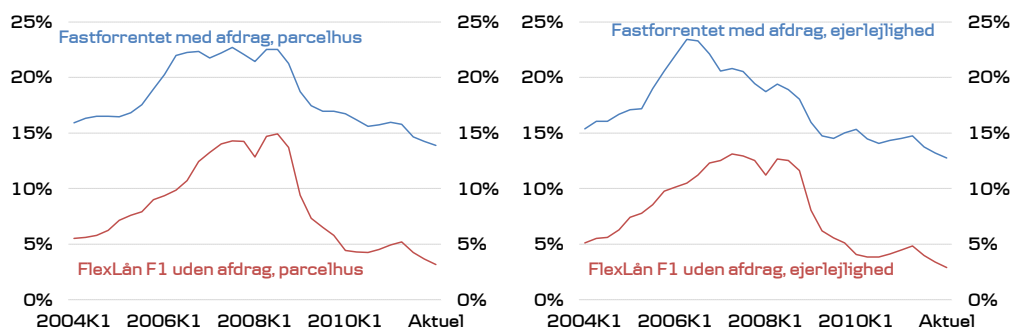
Boligtype	Parcelhus				Ejerlejlighed			
	Fastforrentet lån med afdrag		FlexLån® F1 uden afdrag		Fastforrentet lån med afdrag		FlexLån® F1 uden afdrag	
Låntype	kroner	procent	kroner	procent	kroner	procent	kroner	procent
Aktuel månedlig ydelse	5.430	-	1.240	-	4.990	-	1.130	-
Ændring siden 2011K3	-310	-5,4%	-420	-25,1%	-400	-7,4%	-420	-26,9%
Ændring siden 2010K4	-630	-10,4%	-500	-28,9%	-520	-9,4%	-450	-28,5%

Kilde: homes husprisindeks og egne beregninger

I øjeblikket er finansieringsomkostningerne med et fastforrentet lån med afdrag tilbage på niveauet fra sommeren 2005, mens den samme beregning med F1-lån uden afdrag viser, at finansieringsomkostningerne er de laveste siden starten af 2004, hvor data vel at mærke starter.

Ser vi nærmere på finansieringsomkostningerne i forhold til den gennemsnitlige indkomst for en familie med børn, så er de nu på det laveste niveau siden 2004. Udgifterne til et fastforrentet lån med afdrag ved køb af parcelhus løber aktuelt op i 14 % af indkomsten – tilbage i 3. kvartal 2007 lå denne andel på hele 23 %. Netop et fastforrentet lån med afdrag benyttes som udgangspunktet i kreditvurderingen af nye boligkøbere, og på denne baggrund ser adgangen til boligmarkedet isoleret set lettere ud end i mange år. For familien, der vælger F1-lån uden afdrag, kan gennemsnitligt set nøjes med at betale godt 3 % af indkomsten i renteudgifter på realkreditlånet.

Finansieringsomkostningernes andel af indkomst for en familie med børn

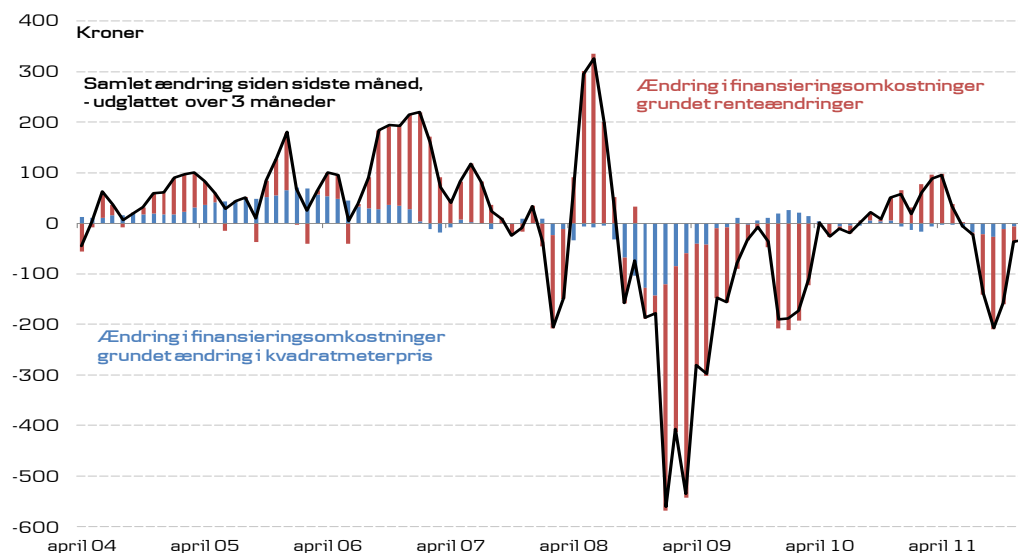


Kilde: homes prisindeks, Danmarks Statistik, DA og egne beregninger

Faldende renter og priser trækker finansieringsomkostninger ned

I nedenstående figur er vist ændringen i de samlede finansieringsomkostninger fordelt efter ændringen i huspriserne og ændringen i F1-renten. Her ses det tydeligt, hvordan både rente og boligprisudvikling på det seneste har trukket finansieringsomkostningerne ned.

Ændring i finansieringsomkostninger ved F1-lån uden afdrag for parcelhuse



Kilde: homes husprisindeks og eane beregninger. note: 3 måneders glidende gennemsnit og m/m ændringer

Historisk set har det primært været udsving i renten, der har været den største drivkraft, men udviklingen i huspriserne har i perioder også påvirket finansieringsomkostningerne ganske pænt. Faktisk har der i lange perioder været en tendens til, at begge elementer har trukket i samme retning, og det forklarer også hvorfor, at de samlede finansieringsomkostninger steg kraftigt fra 2005-2007, mens det modsatte gjorde sig gældende i kølvandet på finanskrisen.

Hvordan er finansieringsindekset konstrueret og hvad kan det bruges til

- Der er tale om et rent finansieringsindeks på baggrund af realkreditlån, og udgifter til boliglån i banken, boligskatter, vedligeholdelse af bolig etc. indgår ikke i beregningen. Indekset er på kvartalsbasis og offentliggøres umiddelbart efter offentliggørelsen af homes husprisindeks for netop afsluttet kvartal.
- Finansieringsindekset er sat i forhold til udviklingen i den gennemsnitlige familieindkomst for boligejerne, og det giver et indblik i, om det er blevet lettere eller sværere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet. Det giver dermed også et bidrag til at kunne forklare noget af den underliggende dynamik på boligmarkedet.

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.

Realkredit Danmarks aktuelle rådgivningsbudskaber:

Overvej følgende hvis du skal optage nyt lån:

- Hvis du ønsker høj sikkerhed, eller sigter mod at reducere din restgæld i tilfælde af fremtidige rentestigninger, så overvej et 30-årigt 3,5 % fastforrentet lån med afdrag og få en lav ydelse. Ønsker du hurtigt at blive gældfri, kan du overveje et 15 eller 20-årigt fastforrentet lån med kuponrente på 3 %.
- Overvej FlexGaranti® hvis du gerne vil have lav ydelse og loft over renten i op til 10 år.
- Overvej FlexLån®, hvis du har plads i økonomien til rentestigninger og trives fint med risikoen. Udnyt de lave renter og bind renten på dit FlexLån® i en længere periode, fx via F3 eller F5.
- Har du luft i økonomien og ønsker at blive hurtigere gældfri, kan du overveje FlexLån® T, hvor det er løbetiden - og ikke din månedlige ydelse - der varierer.
- Har du anden dyr gæld ved siden af dit realkreditlån, fx et bank- eller billån, kan du udnytte afdragsfriheden til hurtigere at afdrage på den dyrere gæld.

Hvis du har optaget følgende lån:

FlexLån® F1 eller F3

- Hold fast i dit lån, hvis du ikke har problemer med risikoen og kan håndtere stigende renter
- Overvej at binde renten i en længere periode med fx fastforrentet lån eller F5
- Overvej FlexGaranti®, hvis du ønsker mere sikkerhed og fortsat lav rente

FlexLån® F5

- Hold fast i dit lån.
- Ønsker du mere sikkerhed, kan du overveje et fastforrentet lån eller FlexGaranti®.

Fastforrentet 4 %

- Hold fast i dit lån

Fastforrentet 5 %

- Overvej konvertering til fastforrentet lån med kuponrente på 3,5 %, hvis du betaler afdrag. Længere restløbetid og større lån gør det alt andet lige mere fordelagtigt at omlægge.
- Har du i omegnen af 15-20 års restløbetid tilbage på dit lån, så overvej konvertering til 15- eller 20-årig obligation med kuponrente på 3 %
- Hold fast i dit lån, hvis du har et afdragsfrit 5 % lån. For enkelte låntagere kan det betale sig at overveje at konvertere ned til et afdragsfrit 4 % lån.
- Overvej FlexGaranti®. Du får en lavere ydelse nu samt en garanti for, at renten ikke kan blive højere end 5 %.
- Overvej FlexLån® T: Udnyt de lave renter og betal hurtigere af på gælden ved at vælge samme ydelse som nu.

Fastforrentet 6 %

- Læg lånet om til et 3,5 % fastforrentet lån med afdrag eller 4 % lån uden afdrag - og få samtidig mulighed for at reducere din restgæld ved fremtidige rentestigninger
- Overvej FlexGaranti®. Du får en lavere ydelse nu samt en garanti for, at renten ikke kan blive højere end 5 %.
- Overvej FlexLån® T: Udnyt de lave renter og betal hurtigere af på gælden ved at vælge samme ydelse som nu.

FlexGaranti®

- Hold fast i dit lån.

RenteDyk™

- Hold fast i dit lån.