

16. november 2016



Store forskelle i boligejernes syn på afdrag og boliggæld

Vi har i samarbejde med TNS Gallup spurgt et repræsentativt udsnit af boligejerne om deres vurdering af egen økonomi, deres forhold til afdragsbetalinger set i lyset af de aktuelt lave renter samt deres syn på, om det er vigtigt at blive gældfri før eller siden.

- Danske boligejere ser generelt med positive øjne på deres økonomiske råderum for tiden. Det er næppe en overraskelse grundet stigende beskæftigelse, reallønsfremgang og historisk lave renter.
- De aktuelt lave renter kan påvirke boligejernes syn på afdragsbetalinger på realkreditlånet. I de senere år har et af vores toneangivende rådgivningsbudskaber lydt på, at – hvis man har en høj realkreditbelåning og ikke har anden dyr gæld ved siden af – så bør man overveje at udnytte de lave renter til at få sat turbo på afviklingen af sin realkreditgæld. Dette budskab gælder med vores øjne stadigvæk. Omvendt kan der også være nogle, der vil vende budskabet om og mene, at de lave renter mindsker incitamentet til at afdrage, da ydelsen er på et lavt niveau, og gælden udhules over tid.
- Hovedparten af boligejerne tilslutter sig det første argument – at de lave renter øger incitamentet til afdrag. Godt hver 6. boligejer tænker dog, at de lave renter svækker incitamentet til afdrag, mens en fjerdedel af boligejerne ikke har den store holdning.
- Flertallet af boligejerne er i det hele taget meget optaget af at blive gældfri før eller siden. Lidt mere end halvdelen af boligejerne mener således, at det set med deres øjne er vigtigt eller endda meget vigtigt at blive gældfri. Der er dog også en pæn andel af boligejerne – omtrent hver fjerde - der ikke mener, at det er et vigtigt pejlemærke at stile efter.
- I virkeligheden er der jo ikke noget rigtigt svar til spørgsmålet om, hvorvidt man skal være gældfri eller ej. Det er i høj grad et spørgsmål om ens egne præferencer og temperament. At blive gældfri kan for nogle betyde ekstra frihedsgrader i deres økonomi senere i livet og måske også et ønske om at give en god arv videre til næste generation.
- Når det er sagt, er ønsket om at blive gældfri nok også en holdning, vi bærer med os fra tidligere generationer. I takt med udbygningen af arbejdsmarkedspensionerne har boligejerne et langt mere solidt udgangspunkt for alderdommen end tidligere. Derfor oplever man i stigende grad, at flere danskere er blevet opmærksomme på, at der er andre måder at spare op til alderdommen på end via afdrag på sine mursten – og at man ikke behøves at blive gældfri for at opnå en fornuftig privatøkonomi i pensionisttilværelsen.
- Under alle omstændigheder er bundlinjen, at det er vigtigt for boligejerne, at få gjort sig sine tanker om fremtiden i forhold til deres ønsker til levestandard i pensionisttilværelsen – og dermed også deres behov for opsparing. Og endeligt hvordan denne opsparing skal fordeles mellem opsparing i mursten, arbejdsmarkedspension og evt. egen frivillig pensionsopsparing.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

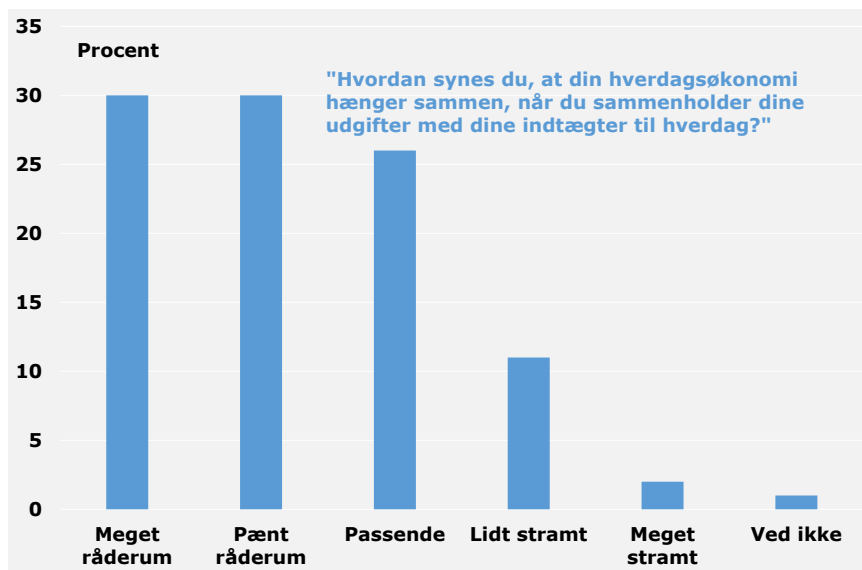
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Boligejerne mener overordnet set, at deres daglige økonomi er fornuftig

Spørger man danske boligejere om deres syn på deres daglige økonomi, er de generelt ganske positive i øjeblikket. Vi har i samarbejde med TNS Gallup spurgt boligejerne ”Hvordan synes du, at din hverdagsøkonomi hænger sammen, når du sammenholder dine udgifter med dine indtægter til hverdag?”. Her svarer 30 %, at de har meget plads i budgettet, 30 % svarer at de har et pænt råderum med plads til lidt ekstra i hverdagen og 26 % vurderer, at de har et passende økonomisk råderum. Dermed svarer 86 % af de adspurgte boligejere, at husholdningsøkonomien kører på skinner. Der er dog også husholdninger, hvor der er udfordringer med at få enderne til at mødes i budgettet. Således svarer 11 %, at husholdningsøkonomien er lidt stram, mens 2 % siger, at det er meget stramt i hverdagen. Endeligt har 1 % af de adspurgte ikke taget stilling til spørgsmålet.

Figur 1: Hovedparten af boligejerne ser positivt på deres hverdagsøkonomi



Kilde: TNS Gallup

Der er ikke umiddelbart den store overraskelse i, at mange boligejere finder deres økonomiske situation fornuftig for tiden. Det afspejles også i en positiv forbrugertillid og stigende disponible indkomster som følge af reallønsfremgang og historisk lave renter. Ligeledes har vi set gennem de senere år, at antallet af restancer og antallet af tvangsauktioner har bevæget sig væk fra kriseniveauerne, og nu befinder sig i omegnen af et normalt leje i en historisk kontekst.

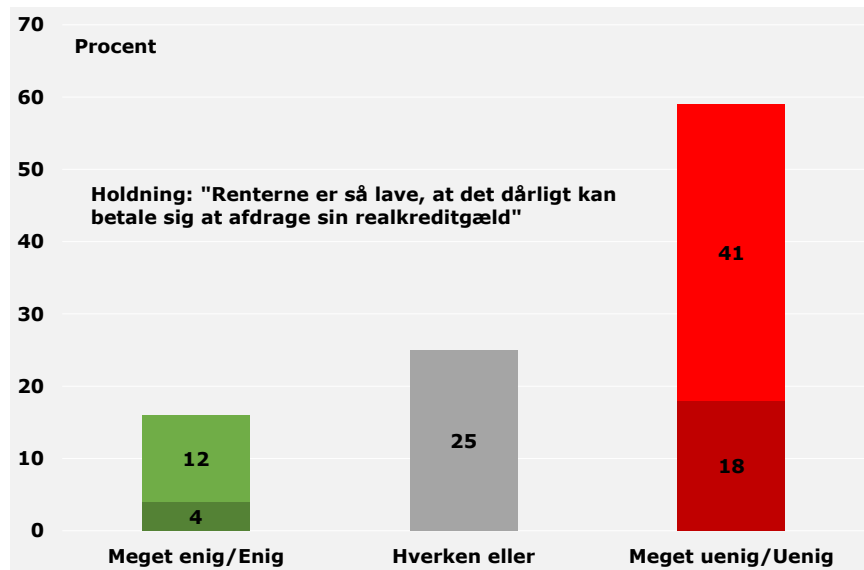
Boligejerne er dog ikke helt enige om værdien af afdragsbetalinger med de aktuelt lave renter

Boligejerne er altså i overvejende grad enige om, at hverdagsøkonomien ser fornuftig ud. Enigheden hører dog i en vis udstrækning op, hvis man spørger ind til værdien af afdragsbetalinger på realkreditlånet i det aktuelle lav-rentemiljø. Således mener 16 % af boligejerne, at det dårligt kan betale sig at afdrage på sin realkreditgæld med de nuværende lave renter, mens 59 % befinder sig i den modsatte grøft. Endeligt har hver fjerde boligejer ikke den store holdning til dette spørgsmål, jf. figur 2.

De forskellige syn på afdragsbetalinger på realkreditlånet, der gør sig gældende hos landets boligejere, er faktisk ikke så overraskende set i lyset af, at der er valide argumenter for begge

tilgange. Undersøgelsen bekræfter, at hovedparten af danskerne ser god værdi i at afdrage på realkreditgælden, når renten er lav. Det skyldes, at der helt automatisk sættes turbo på afdragene, når renten er lav – og endeligt vil den almindelige boligejer nok også tænke, at der burde være råd til afdrag i det aktuelle lavrentemiljø. På den anden side kan man godt argumentere for, at når renten er så lav, så vil en del af gælden løbende blive udhulet af en stigende lønvækst. Endeligt kan det også være, at en del af denne gruppe af boligejere har anden og dyrere gæld ved siden af, og i så fald giver det langt mere mening at sætte fokus på afbetalingen af denne frem for at afdrage på den billigste del af gælden.

Figur 2: Lave renter påvirker afdragsincitamentet forskelligt blandt boligejerne

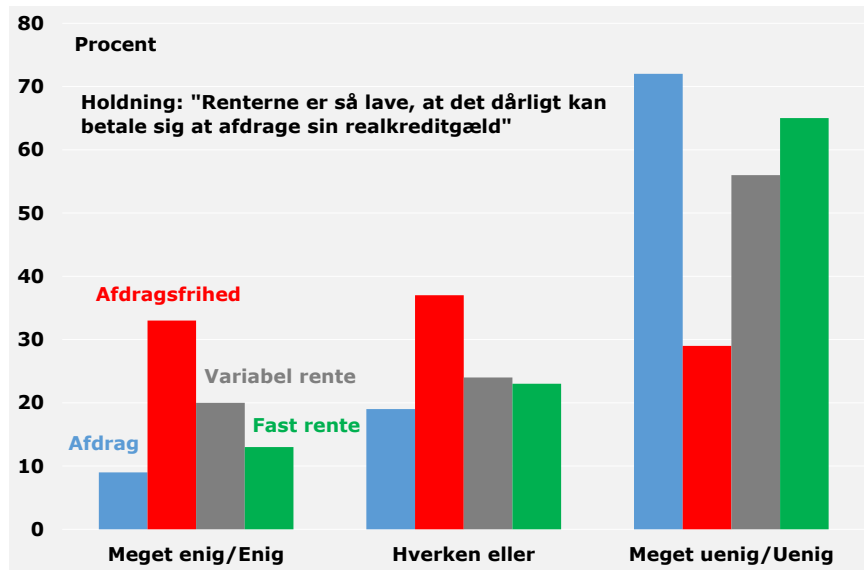


Kilde: TNS Gallup

Helt efter bogen kan vi konstatere, at en langt større andel af låntagere, der har afdragsfrihed på realkreditlånet, finder incitamentet til afdrag lavere for tiden i forhold til de låntagere, der betaler afdrag. Denne andel er på 33 % mod 9 % for låntagere med afdrag tilknyttet realkreditlånet, jf. figur 3. Hvad der til gengæld er værd at bide mærke i er, at cirka 30 % af boligejerne med afdragsfrihed faktisk finder god værdi i at afdrage på lånet trods de aktuelt lave renter. Det indikerer, at en del låntagere med afdragsfrihed formentlig anvender denne til at afdrage eksempelvis anden og dyrere gæld – og i hvert fald har en lyst til at afdrage på realkreditgælden før eller siden.

Ellers afslører figur 3, at boligejere med fastforrentede lån generelt er lidt mere konservativt indrettet i forhold til boligøkonomien. Der er således færre boligejere med denne låntype, der mener, at incitamentet til afdrag påvirkes negativt af de meget lave renter sammenlignet med boligejere med variabelt forrentet lån. Der er endvidere også en større andel, der mener, at afdrag er oplagt i det aktuelle lavrentemiljø. Denne forskel er også kommet til udtryk historisk set i lånevalget. Der er således en langt højere andel af variabelt forrentede lån, der får afdragsfrihed tilknyttet, mens der typisk vælges afdrag, hvis man også har valgt fast rente.

Figur 3: En del med afdragsfrihed finder faktisk god værdi af afdrag med de aktuelt lave renter



Kilde: TNS Gallup

I undersøgelsen er det også muligt at dykke ned i forskelle på tværs af geografi, køn og alder, jf. tabel 1. I forhold til det geografiske aspekt minder boligejerne ganske meget om hinanden i forhold til holdningen om afdragsbetalinger og lav rente. Det er kun Region Nordjylland, der skiller sig en anelse ud. Her er der meget få, der mener, at incitamentet til afdrag er blevet svækket af de lave renter – og dermed fremstår de nordjyske boligejere en anelse mere konservative end boligejerne generelt. Dette ”konservative” stempel står egentlig meget godt i tråd med udviklingen på boligmarkedet generelt i det nordjyske set i forhold til resten af landet – det er således det område, hvor boligpriserne har været klart mindst svingende gennem både prisoptur og senere prisnedtur på boligmarkedet over de seneste ti til femten år.

Der er ikke den store forskel på mænd og kvinder i undersøgelsen. For begge køn gælder det således, at cirka 6 ud af 10 mener, at de lave renter netop gør det til en god ide at afdrage. Dog er der lidt flere mænd end kvinder, der er i den modsatte grøft, mens der er lidt flere kvinder, der ikke har den skarpe holdning omkring dette område.

Tabel 1: Holdning: ”Renterne er så lave, at det dårligt kan betale sig at afdrage sin realkreditgæld”

	Meget enig/Enig	Hverken eller	Meget uenig/Uenig
Hovedstaden	15	22	63
Sjælland	16	20	63
Syddanmark	16	29	55
Midtjylland	20	28	52
Nordjylland	9	29	61
Mænd	18	23	60
Kvinder	14	28	59
30-39 år	14	32	53
40-49 år	9	24	66
50-59 år	12	20	68
60+	27	26	48

Kilde: TNS Gallup

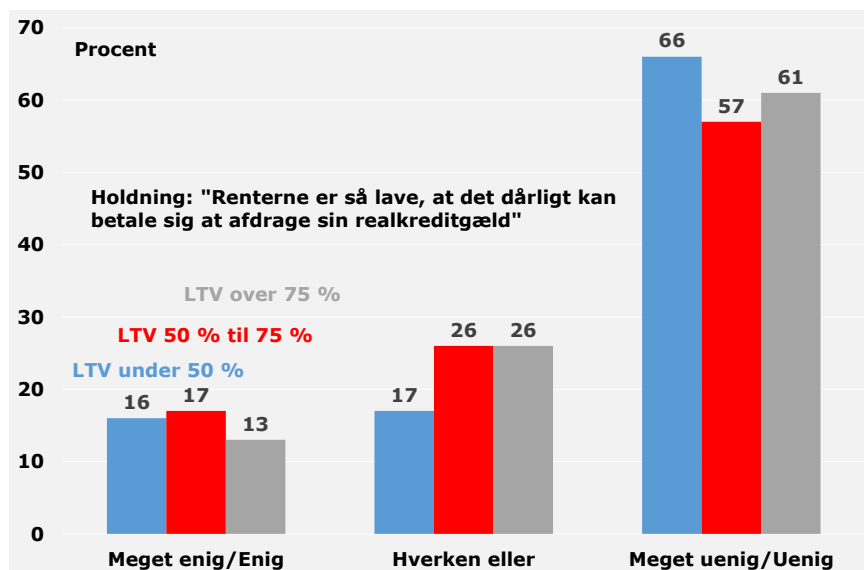
Note: Afrundinger gør, at summen ikke nødvendigvis summer til 100 i tabellen

Ser vi på de forskellige aldersfordelinger, er der en klar holdning blandt alderskategorien 60+, at de lave renter mindsker incitamentet til afdrag. Hele 27 % svarer, at de er enige eller meget enige i den holdning mod eksempelvis kun 9 % blandt boligejerne i alderen fra 40-49 år og 16 % som gennemsnit på landsplan. Denne forskel kan umiddelbart forklares ved to elementer. For det første er der en tendens til, at tidshorizonten på ejerboligmarkedet er kortere end gennemsnittet for aldersgruppen 60+. Dermed bidrager de lave renter til, at det er knapt så vigtigt at få nedbragt gælden, da rentebyrden kan holdes nede i en relativ stor del af ens tilbageværende tidshorizont på ejerboligmarkedet – særligt hvis man er villig til at binde sin rente for en ”længere” periode. For det andet kan det tænkes, at belåningsgraden er relativ lav qua mange år på ejerboligmarkedet, og kombinationen af lav gældsætning og lave renter kan friste til et mindsket fokus på afdragsbetalinger. Derved kan der skabes et ekstra økonomisk råderum til andre prioriteringer i hverdagen.

Zoomer vi ind på belåningsgraden og incitamentet til afdrag med de lave renter, kan vi dog ikke finde nogen tydelig sammenhæng i undersøgelsen på tværs af belåningsgraden, jf. figur 4.

At der i virkeligheden ikke er større holdningsforskelle på tværs af LTV-værdierne skyldes formentlig, at mange boligejere mere har en holdning til afdrag eller ej frem for løbende overvejelser om, hvornår de mener, at man har betalt ”nok” ned på boliggylden. Vi ser i øvrigt også, at en lidt større andel af de boligejere med lav belåningsgrad har en klar holdning til, at det giver god mening at afdrage trods de lave renter. Hele 66 % af boligejerne i undersøgelsen med en LTV under 50 % erklærer sig således meget uenige eller uenige i forhold til udsagnet om, at det ”dårligt kan betale sig at afdrage med de nuværende lave renter” mod 57 % og 61 % for de andre LTV-intervaller. Dette lidt større fokus på den positive værdi af afdragsbetalinger skal jo nok også ses i lyset af, at denne gruppe jo overordnet set netop har udvist en sådan adfærd – og derved har opnået en relativ lav belåningsgrad.

Figur 4: Holdningen om ”lavt incitament til at afdrage” næsten ens på tværs af LTV-værdier

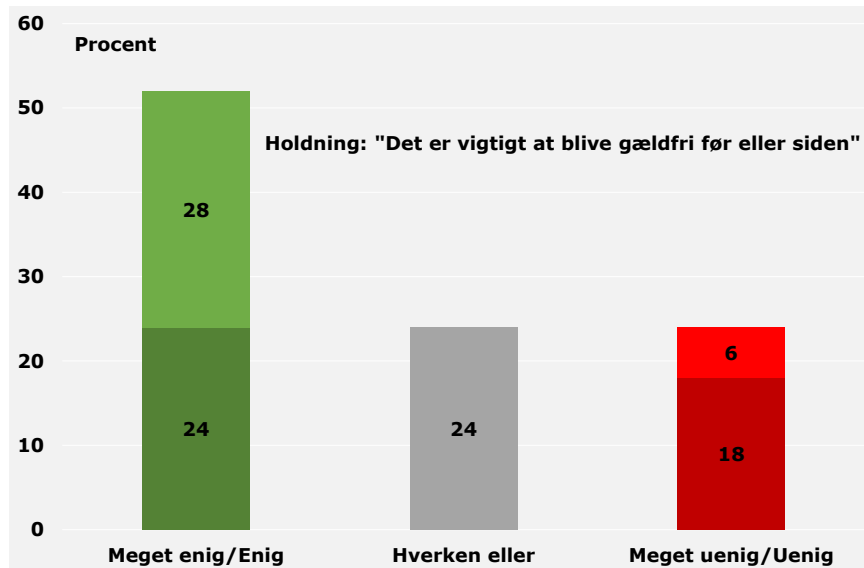


Kilde: TNS Gallup

Mange danskere drømmer om at få betalt boliggedden ud og blive gældfri

At langt størstedelen af danskerne hører til i den lejr, hvor man vurderer, at de lave renter bør udnyttes til at få sat turbo på afviklingen af sin boligged, skyldes formentlig også, at flertallet af boligejerne drømmer om at blive gældfri over tid. Således viser undersøgelsen, at hele 52 % af boligejerne mener, at ”det er vigtigt at blive gældfri før eller siden”. Næsten hver fjerde boligejer erklærer sig ”meget enig” i dette udsagn, mens 28 % ”blot” er enig i udsagnet. I underkanten af hver fjerde boligejer, har ikke den store holdning til dette spørgsmål, mens den resterende fjerdedel faktisk er direkte uenige i, at det er vigtigt at blive gældfri.

Figur 5: Flertallet drømmer om at blive gældfri – men hver fjerde boligejer har det ikke som mål



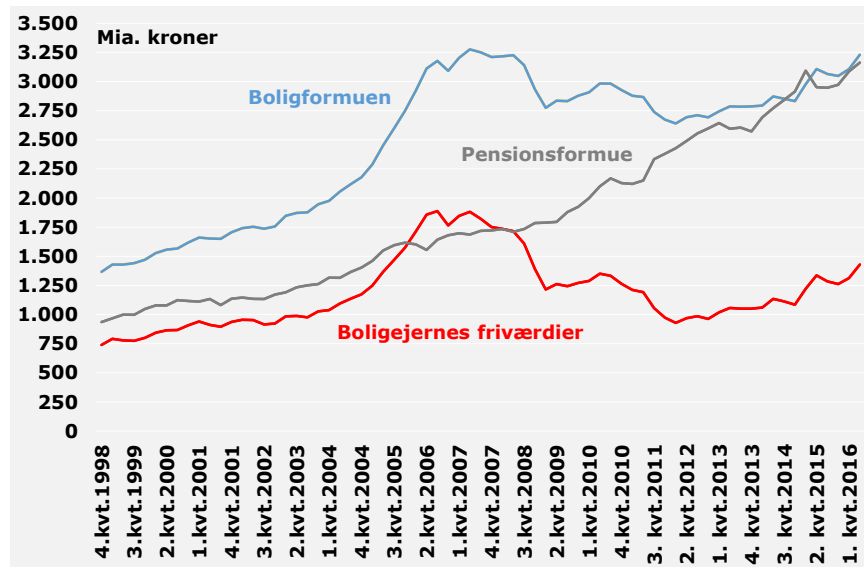
Kilde: TNS Gallup

I virkeligheden er der jo ikke noget rigtigt svar til spørgsmålet om, hvorvidt man skal være gældfri eller ej. Det er i høj grad et spørgsmål om ens egne præferencer og temperament. At blive gældfri kan for nogle betyde ekstra frihedsgrader i deres økonomi senere i livet, og måske også et ønske om, at give en god arv videre til næste generation.

Når det er sagt, er ønsket om at blive gældfri nok også en holdning, vi bærer med os fra tidligere generationer. I takt med udbygningen af arbejdsmarkedspensionerne – der i dag har en samlet værdi, der er på niveau med boligformuen og væsentligt større end friværdierne på boligmarkedet, jf. figur 6 – har boligejerne et langt mere solidt udgangspunkt for alderdommen end tidligere. Derfor oplever man også i stigende grad, at flere danskere er blevet opmærksomme på, at der er andre måder at spare op til alderdommen på end via afdrag på sine mursten – og at man ikke behøves at blive gældfri for at opnå en fornuftig privatøkonomi i pensionisttilværelsen.

Endvidere har introduktionen af eksempelvis afdragsfrie lån, også gjort det nemmere for boligejerne før eller siden at stoppe sine afdrag i murstenene, hvor det tidligere ”krævede”, at man løbende skulle optage tillægslån for at udjævne afdragsbetalingerne over tid.

Figur 6: Danskernes pensionsformuer har været hastig stigende gennem en længere årrække



Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Realkreditforeningen og egne beregninger
Note: Pensionsformuen er ikke renset for det udskudte skatteelement.

Under alle omstændigheder er bundlinjen, at det er vigtigt for boligejerne, at få gjort sig sine tanker om fremtiden i forhold til deres ønsker til levestandard i pensionisttilværelsen – og dermed også deres behov for opsparing. Og endeligt hvordan denne opsparing skal fordeles mellem opsparing i mursten, arbejdsmarkedspension og evt. egen frivillig pensionsopsparing. At næsten hver fjerde boligejer som tidligere nævnt ikke har en holdning til, om det er vigtigt for dem at blive gældfri eller ej indikerer, at der i hvert fald er en del boligejere, som ikke aktivt har gjort sig sine tanker på dette område.

Ellers afslører undersøgelsen mange af de samme pointer som tidligere nævnt i relation til incitamentet til afdrag i lyset af de lave renter. Der er således heller ikke den store forskel på mænd og kvinder i forhold til ønsket om at blive gældfri, jf. tabel 2. Endvidere mener 38 % af dem med afdragsfrie lån, at det er vigtigt at blive gældfri før eller siden – altså en understregning af, at afdragsfrihed formentlig anvendes med andet for øje end blot billigst mulig ydelse her og nu på realkreditlånet. Vi ser endvidere, at låntagere med fastforrentede lån i højere grad finder det vigtigt at blive gældfri over tid – her er 57 % enige i dette udsagn mod ”kun” 45 % af låntagerne med variabelt forrentede lån.

Der er også relativ stor enighed omkring, hvor vigtigt det er at blive gældfri på tværs af landets boligejere. Dog skiller Region Nordjylland sig mærkbart ud, hvor 2/3 mener, at det er vigtigt at blive gældfri – altså igen en understregning af, at man ser lidt mere konservativt på privatøkonomien i det nordjyske.

Til gengæld er det måske en smule overraskende, at Region Hovedstaden placerer sig nogenlunde midt i feltet, hvor godt halvdelen af boligejerne mener, at det er vigtigt at blive gældfri. At det er overraskende skal ses i lyset af de senere års kraftige boligprisstigninger og et prisniveau noget over landsgennemsnittet. Selv uden nødvendigvis at blive gældfri i hovedstadsområdet, kan man med

andre ord have sparet en ganske betydelig friværdi op – som kan være væsentligt større end i andre dele af landet, hvor boligejerne endda har betalt sin gæld ud.

Tabel 2: Holdning: ”Det er vigtigt at blive gældfri før eller siden”

	Meget enig/Enig	Hverken eller	Meget uenig/Uenig
Hovedstaden	51	23	26
Sjælland	52	25	23
Syddanmark	42	27	32
Midtjylland	54	28	19
Nordjylland	67	15	18
Mænd	50	25	25
Kvinder	52	24	24
30-39 år	80	7	13
40-49 år	64	23	13
50-59 år	49	24	27
60+	23	37	40
Afdrag	58	25	18
Afdragsfrihed	38	25	37
Variabel rente	45	25	30
Fast rente	57	22	21

Kilde: TNS Gallup

Note: Afrundinger gør, at summen ikke nødvendigvis summer til 100 i tabellen

Ellers er det sjovt at se, at vurderingen af vigtigheden af at blive gældfri skrumper markant med alderen. I aldersgruppen fra 30-39 år mener hele 80 % af boligejerne, at det er vigtigt at blive gældfri over tid, og så er det 64 % i alderen fra 40-49 år, 49 % i alderen fra 50-59 og endeligt kun 23 % i alderen 60+. En oplagt tanke er, at man som relativ ny på boligmarkedet måske er noget mere idealistisk indstillet i forhold til at få betalt sin gæld ud og samtidig tænker, at der er rigtig mange år til at få afdraget gælden. På et senere tidspunkt i livet får man typisk et bedre indblik i sin pensionsopsparing samt udviklingen i sin friværdi i boligen. Og i takt med at man nærmer sig pensionstidspunktet desto lettere bliver det hermed at forholde sig til, hvor vigtigt det er, at få betalt gælden helt ud i forhold til de andre prioriteter, man har i sin tilværelse.

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.