

25. januar 2016



Mænd er til F1-lån og kvinder er til fast rente – eller?

En til tider hørt anekdote fra hverdagen er, at mænd generelt er mere risikovillige end kvinder. Det afholder vi os i sagens natur fra at kloge os på, men inden for det økonomiske område bekræftes dette af undersøgelser på investeringsområdet, hvor mænd typisk har en større andel af deres portefølje placeret i aktier.

Oversætter vi ovenstående til boligområdet og valg af boligfinansiering, vil man sat på spidsen umiddelbart forestille sig, at kvinder i langt højere grad end mændene er til fast rente på realkreditlånet, mens mændene sværger til høj renterisiko i form af eksempelvis F1-lån. Holder dette imidlertid vand? Det har vi sat os for at undersøge ved at dykke ned i vores egne udlånsdata, hvor vi har et datasæt på 175.000 ”singler” på boligmarkedet – altså hvor enten en mand eller en kvinde står som enejer af boligen. Det er første gang, vi har lavet en sådan undersøgelse, og os bekendt har vi heller ikke tidligere set analyser af forskelle på mænd og kvinders lånevalg.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Konklusionerne er som følger:

- Mænd er fra Mars og kvinder er fra Venus lød det engang i en bog om forskelle mellem mænd og kvinder. I forhold til boligfinansieringen tyder alt dog på, at mænd og kvinder er fra samme planet. I hvert fald er der ikke de store forskelle i valget af realkreditlån på tværs af kønnene. Det mest hyppige valg af realkreditlån for begge køn er et fastforrentet lån, herefter følger F3/F5-lån og så er F1-lån på 3. pladsen. Der er heller ikke nogen betydelig forskel i udbredelsen af de forskellige lånetyper mellem kønnene.
- Ser vi på udlånet i kroner og øre – og ikke på antal lån – bekræftes konklusionen om, at der ikke er den store forskel i lånevalget mellem mænd og kvinder. Det er kun, hvis man kigger ned i de små detaljer, at man kan se, at der er en lille tendens til, at mænd har lidt større renterisiko på realkreditlånet end kvinder. Begge køn har i øvrigt en tendens til, at når lånet vokser i størrelse, så stiger sandsynligheden for, at renterisikoen på lånet øges.
- Kvinder vælger til gengæld i højere grad end mænd afdragsfrihed på realkreditlånet. En forklaring kan måske være, at den gennemsnitlige indkomst for kvinder typisk er lidt lavere end mænds. Det kan betyde, at der alt andet lige kan være et større behov for at bruge afdragsfrihed til at skabe lidt mere råderum i hverdagen. Eller alternativt, at kvinder bare i højere grad prioriterer et øget råderum her og nu i den private økonomi.
- Der er heller ikke den store forskel i lånevalget mellem boligmarkedets ”singler” og ”par”. Singlerne har dog lidt højere renterisiko og lidt større brug af afdragsfrihed.

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring

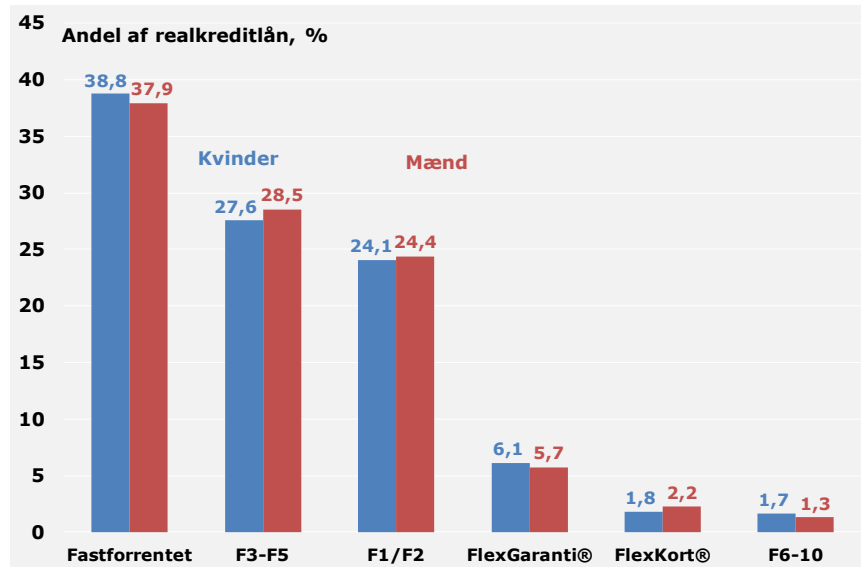
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Mænd og kvinder er på samme planet, når det gælder valg af realkreditlån

I første omgang har vi rensset vores lånedata for boliger, hvor der er to ejere af boligen. Vi har dermed afgrænset data til boliger med kun én ejer, og herefter har vi sorteret disse boligejere efter køn. Samlet set ender vi med et datasæt på næsten 175.000 realkreditlån. I nedenstående figur 1 er vist mændenes og kvindernes valg af realkreditlån

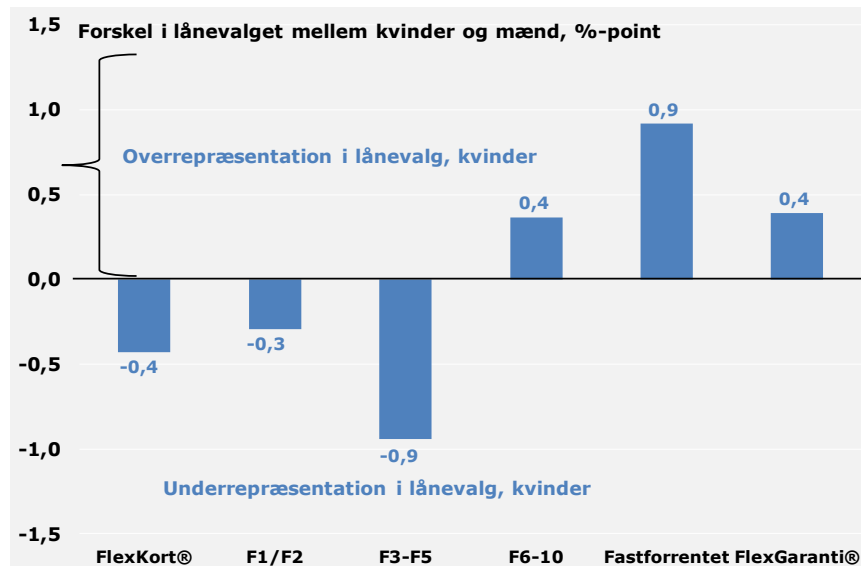
Figur 1: Kvinder og mænd er overraskende ens i lånevalget



Kilde: Realkredit Danmark

Helt overordnet set viser det sig, at der faktisk ikke er de store forskelle på mænd og kvinders lånevalg. Dermed er der ikke videre opbakning til hypotesen om de forsigtige kvinder og risikovillige mænd – i hvert fald på boliglånsfronten. Mænd og kvinder er både enige om popularitetsrækkefølgen af produkterne, og de har endda valgt de samme realkreditlån nærmest lige hyppigt. Det mest efterspurgte produkt er fastforrentede lån, hvor små 39 % af kvinderne har valgt fast rente, mens det er næsten 38 % af mændene. På 2. pladsen følger F3/F5-lån mens F1-lån indtager 3. pladsen.

Figur 2: Kvinder har valgt lidt mere rentebeskyttelse end mænd – men det er på marginalen!

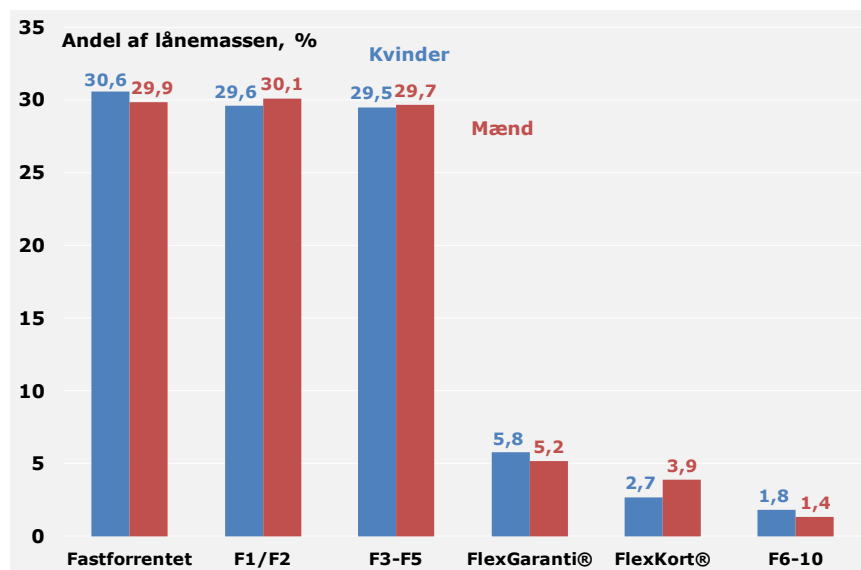


Kilde: Realkredit Danmark

Hvis man hæfter sig ved de små forskelle mellem kønnene i data, kan man med lidt god vilje snakke om, at kvinderne har marginalt mere rentesikkerhed på deres realkreditlån, jf. figur 2. Således er der en mindre overrepræsentation af kvinder, der har valgt fastforrentet lån, lån med renteloft i form af FlexGaranti® samt F6-F10. Modstykket til dette er i sagens natur, at mændene er overrepræsenteret i låntyper fra F1 til F5 samt FlexKort®.

Ovenstående sammenligning er på baggrund af antallet af lån. Der kan imidlertid godt være en forskel i forhold til, at kvinder eksempelvis tenderer til at vælge en højere grad af rentesikkerhed på de store lån, mens mænd måske går linen ud og fokuserer på lavest mulig ydelse, når lånet vokser i størrelse. Vi kan derfor alternativt se på, hvordan lånevalget for mænd og kvinder ser ud, når vi fokuserer på selve udlånet i kroner og øre. Resultatet er vist i figur 3.

Figur 3: Heller ikke de store forskelle på lånevalget i forhold til lånemassen i kroner og øre



Kilde: Realkredit Danmark

Heller ikke denne tilgang ændrer på konklusionen om, at mænd og kvinder ser forskelligt på lånevalget i forbindelse med boligfinansieringen. Der er nok engang overraskende lidt forskelle på tværs af de forskellige realkreditlån. Til gengæld er der dog en mindre forskel i rangeringen af de mest populære låntyper. Kvinderne har fast rente som nummer 1 skarpt forfulgt af både F1 og F3/F5, mens F1-lånet fylder mest i udlånet til mændene.

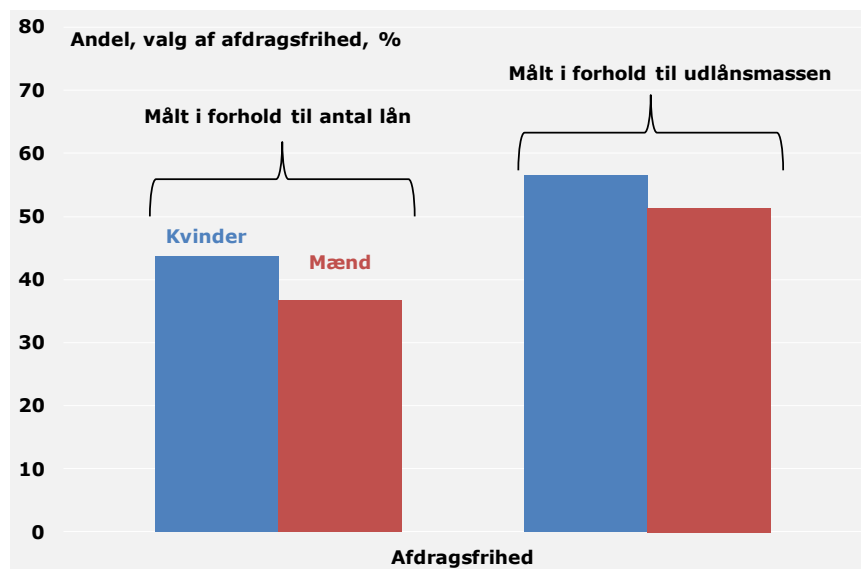
Sammenligner vi tallene i figur 1 og 3, fremstår det med al tydelighed, at både mænd og kvinder tenderer til at vælge større renterisiko, når lånet vokser i størrelse, mens fast rente mere tilknyttes de mindre lån. Ser vi således på udbredelsen af fastforrentede lån til mænd og kvinder, når vi måler på antallet af lån, er der en udbredelse på tæt ved 40 %, og måler vi på udlånet i kroner og øre daler andelen til omtrent 30 %. Tilsvarende vokser F1-udlånet fra 24 % til cirka 30 %, når man går fra at se på antallet af lån til at se på den samlede udlånsmasse.

Kvinder anvender i højere grad afdragsfrihed end mænd

Vender vi blikket mod brugen af afdragsfrie lån, er der til gengæld en vis forskel mellem mænd og kvinder. Således er der flere kvinder end mænd, der har valgt afdragsfrihed på realkreditlånet. Ser vi på antallet af lån, er der aktivt tilknyttet afdragsfrihed på 43,7 % af kvindernes realkreditlån, mens det kun er på 36,7 % af mændenes lån. Altså en forskel på hele 7 %-point.

Ser vi alternativt på det udestående udlån, er konklusionen den samme – om end forskellen synes lidt mindre mellem mænd og kvinder. Her fylder afdragsfrihed 5,2 % mere i kvindernes udlån i forhold til mændenes udlån. Helt præcist er 56,5 % af realkreditudlånet til kvinder afdragsfrit, mens det ”kun” udgør 51,3 % hos mændene. Den relativt store udbredelse af afdragsfrie lån set i forhold til den noget mere beskedne udbredelse af afdragsfrihed på antal lån, er en spejling af, at de relativt store realkreditlån i højere grad får afdragsfrihed tilknyttet. Denne tendens i lånevalget er ikke kun noget, man ser hos ”singerne” på boligmarkedet – det er en generel tendens. Det er helt tilsvarende med øget brug af variabel rente, når lånet vokser i størrelse.

Figur 4: Kvinder benytter sig oftere af afdragsfrihed end mænd



Kilde: Realkredit Danmark

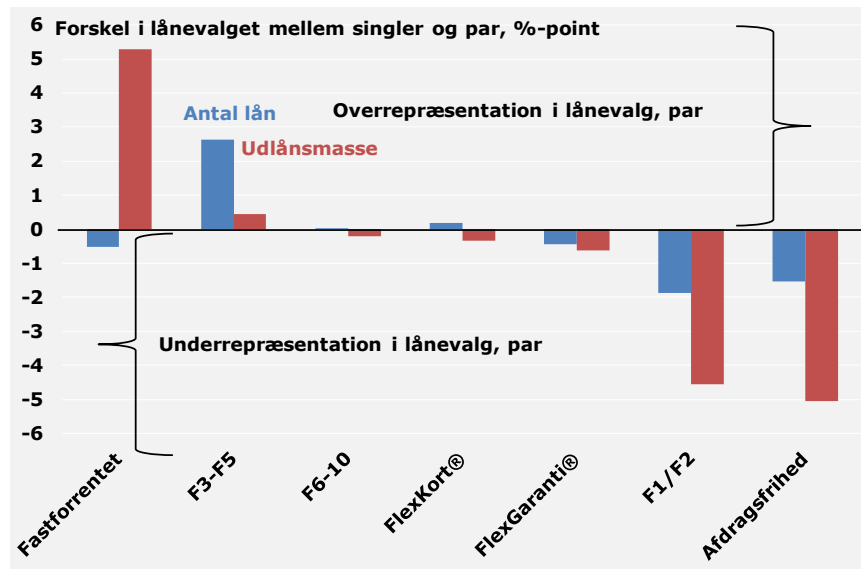
Der er ikke noget umiddelbart klart svar på, hvorfor kvinder i højere grad end mænd benytter sig af afdragsfrihed på realkreditlånet. En forklaring kan måske være, at den gennemsnitlige indkomst for kvinder typisk er lidt lavere end mænds. Det kan betyde, at der alt andet lige kan være et større behov for at bruge afdragsfrihed til at skabe lidt mere råderum i hverdagen. Alternativt behøves det ikke at være et spørgsmål om en lidt strammere økonomi. Det kan også bare være et spørgsmål om prioriteringer i hverdagen, hvor kvinder måske ønsker et større økonomisk råderum her og nu.

Vælger ”singer” på boligmarkedet mere risikable lån end ”par”?

En ting er forskellen i lånevalget mellem mænd og kvinder. Et andet interessant spørgsmål er, hvorvidt det har den store betydning for låneresultatet, når man er to om at vælge realkreditlån, og har en lidt anden sammensætning af den private økonomi. Resultatet er vist i nedenstående figur 5, hvor forskellen mellem lånetyper er vist for ”par” versus ”singer” – både i forhold til antallet af lån og i forhold til udlånsmassen.

Også på denne front er den helt overordnede konklusion, at der ikke er den helt store forskel i lånevalget på tværs. Mindst forskel er der, når man måler på selve antal lån. Her er andelen nærmest ens på tværs af de fleste låntyper. Der, hvor der er lidt forskelle, er på rentebindingen på FlexLån®. Her er der relativt flere singler, der har valgt F1, mens parrene er overrepræsenteret i forhold til F3/F5. Helt præcist fylder F1-lånene 1,9 %-point mere hos singlerne, mens F3/F5 udgør 2,6 %-point mere hos parrene. Der er også en forskel i forhold til afdragsfriheden, hvor singlerne i lidt større grad benytter sig af dette tilvalg. Her er overrepræsentationen 1,5 %-point.

Figur 5: En smule mere renterisiko og brug af afdragsfrihed hos boligmarkedets singler



Kilde: Realkredit Danmark

Ser vi alternativt på selve udlånsmassen, så bliver forskellene lidt mere tydelige på udvalgte realkreditprodukter. Selv om fastforrentet lån var marginalt mere udbredt hos singlerne, når man ser på antal lån, så fylder det en noget større andel af udlånsmassen hos parrene – helt præcist 5,3 %-point. Der er altså flere større lån hos parrene, hvor man har valgt fastforrentet lån set i forhold til singlerne. Den modsatte tendens ser man hos singlerne, hvor en relativ større andel af de store lån tilknyttes F1, og målt på udlånsmassen fylder udlånet af F1-lån 4,6 %-point mere end hos parrene. Til sammenligning var overrepræsentationen ”kun” 1,9 %-point målt på antal lån. Også i forhold til afdragsfriheden er forskellen noget større, når man ser på udlånsmassen. Her er forskellen på 5,1 %-point – 48,2 % af parrene har afdragsfrihed på realkreditlånet mod 53,3 % af singlerne.

Samlet set har par på boligmarkedet en lidt højere grad af rentesikkerhed og flere afdrager på deres lån set i forhold til singler. Forskellene er dog ikke markante, men en oplagt forklaring på denne mindre forskel kan være, at parrene samlet set har lidt mere luft i økonomien end singlerne på boligmarkedet. Selv om mere luft i økonomien rent rådgivningsmæssigt giver mere plads til at tage en renterisiko, er der nok til tider en tendens til det omvendte scenarie hos nogle låntagere. Rent kreditgivningsmæssigt skal der være plads til at servicere et fastforrentet lån med afdrag, men er den overskydende luft i budgettet af en begrænset størrelse i forhold til de ønsker, man ellers skulle have, er der uden tvivl nogle, der kan blive fristet af et realkreditlån, der her og nu er billigst muligt. En anden mulig forklaring på forskellene kan være tidshorisonten. Singler på boligmarkedet kan umiddelbart tænkes at have en noget kortere tidshorisont i boligen end par.

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.