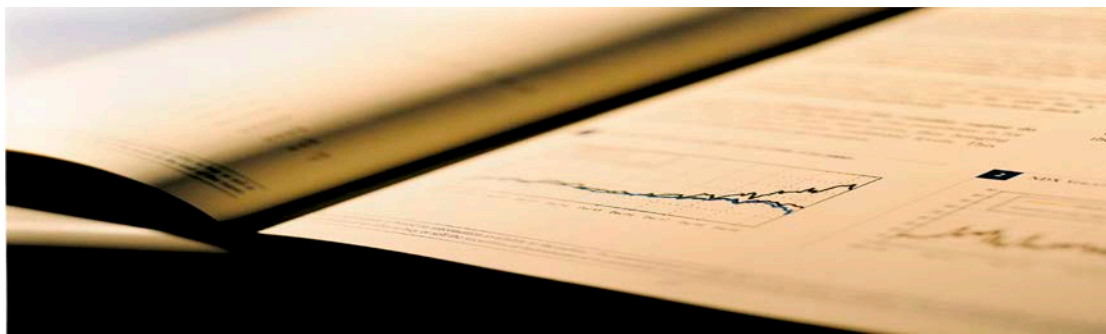


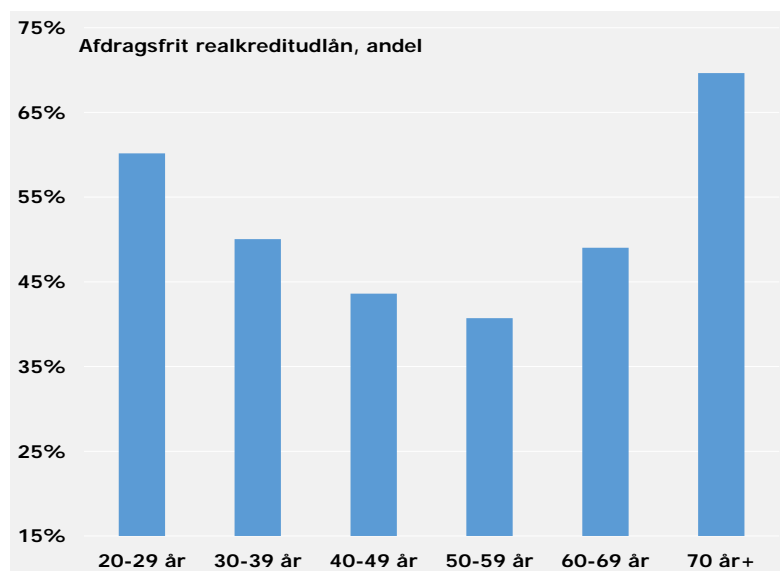
25. marts 2019



Ansvarlige eller uansvarlige boligejere? Afdragsfrihed er langt fra ensbetydende med en afdragsfri boligfinansiering

Lidt over halvdelen af realkreditudlånet til boligejere i alderen op til og med 39 år er afdragsfrit. Og ser man på boligejere i alderen op til 30 år, er tæt ved 60 % af udlånet afdragsfrit. De unge boligejere er sammen med de ”ældre” boligejere i alderen 60+ dem, der anvender afdragsfriheden relativt mest, jf. figur 1.

Figur 1: De ”unge” og de ”ældre” boligejere benytter sig relativt mest af afdragsfrihed



Kilde: Realkredit Danmarks udlånsdata, ultimo 2018

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Det er ikke overraskende. Det er helt i tråd med de teoretiske forskrifter – unge boligkøbere kan ofte med fordel anvende afdragsfrihed til at betale den dyrere bankgæld hurtigere ned, mens boligejere op i årene ikke nødvendigvis behøver at spare yderligere op i mursten.

Èn ting er at genfinde ovenstående mønster i vores lånedata, men tallene siger imidlertid intet om, hvorvidt besparelsen på det afdragsfrie realkreditlån rent faktisk også bruges til at sætte turbo på afbetalingen af det dyrere boliglån i banken. Netop diskussionerne omkring ansvarligheden ved at optage afdragsfrie lån har været et tilbagegående emne i boligmarkedsdiskussionerne nærmest siden de afdragsfrie lån blev introduceret tilbage i 2003. Vi har derfor dykket ned i vores data for at se nærmere på, om afdragsfriheden rent faktisk benyttes ”ansvarligt” blandt boligejere med en relativ

høj gældsætning – altså dem, der har en belåningsgrad over 80 % af boligens værdi og samtidig har behov for et boliglån i banken op til 95 % af boligens værdi.

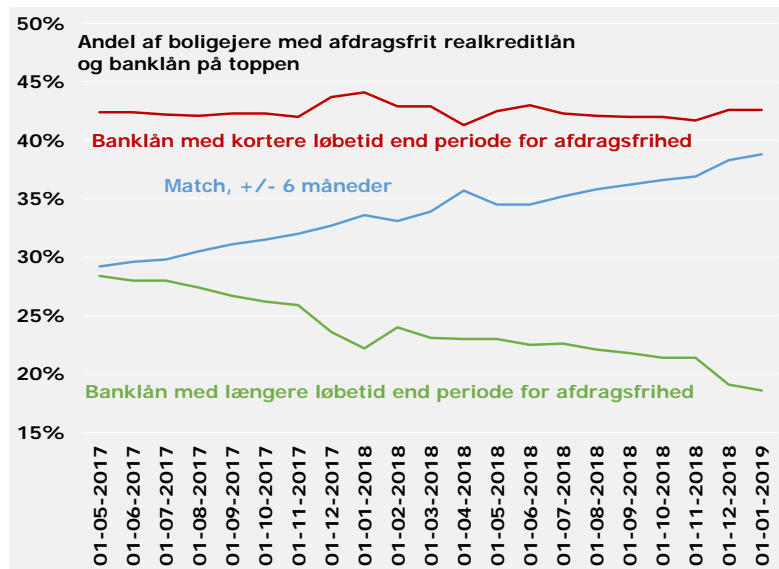
Boliglånet i banken har ofte kortere eller samme løbetid som den afdragsfrie periode

I første omgang har vi set nærmere på løbetiden på boliglånet i banken og holdt det op imod længden af den afdragsfrie periode på realkreditlånet. Resultatet er vist i nedenstående figur 2.

Først og fremmest viser det sig, at næsten 40 % af boligejerne med afdragsfrit realkreditlån har sikret et match med løbetiden på banklånet inden for en periode på +/- 6 måneder. Det behøves ikke nødvendigvis at være en 10-årig afdragsfri periode – det kan også godt være færre afdragsfrie år på realkreditlånet alt afhængig af boligejerens ønske og muligheder i forhold til nedbringelse af banklånet.

En aktiv del af vores rådgivning har været at sikre, at løbetiden på banklånet netop ses i forhold til løbetiden på afdragsfriheden, og der har da også været en stigende tendens blandt boligejerne til at vælge en sådan løsning. Tilbage i maj 2017 lå andelen af boligejere med match mellem løbetid på banklån og afdragsfrihed på tæt ved 30 %. Den stigende andel er sket på bekostning af låntagere, hvor banklånet har haft en længere løbetid end afdragsfriheden på realkreditlånet. Her er andelen faldet fra 28 % i maj 2017 til aktuelt 19 %.

Figur 2: Langt hovedparten af boligejerne får afviklet banklån før udløb af afdragsfrihed



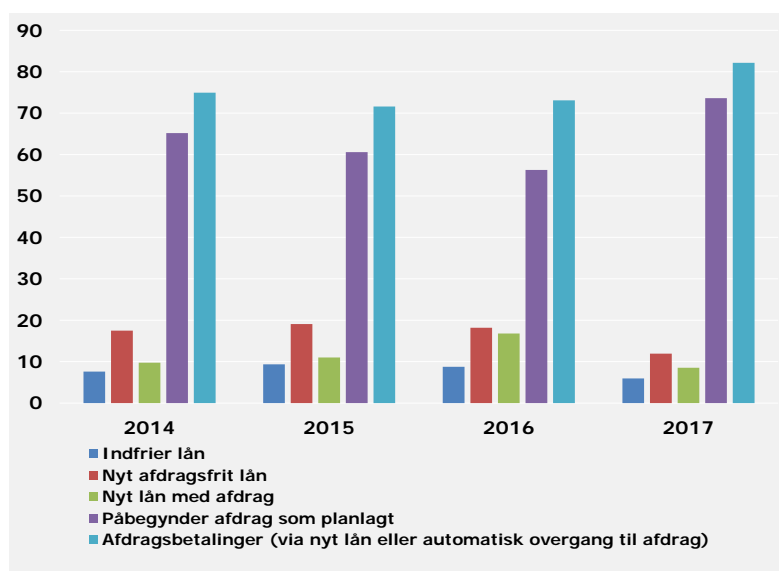
Kilde: Danske Bank og Realkredit Danmark på egne udlånsdata

Endeligt har andelen af låntagere med kortere løbetid på banklånet end det afdragsfrie lån været nogenlunde stabilt på godt 40 % siden maj 2017. Disse kunder kan efter udløb af banklånet overveje at lave et profilskifte og komme tidligere i gang med afviklingen af realkreditlånet – alternativt har de nogle år med en ekstra god likviditet, når banklånet er betalt ud og afdragsfriheden stadig løber.

Samlet set viser tallene, at hovedparten af vores kunder med afdragsfrie realkreditlån får betalt banklånet ned inden afdragsfriheden udløber. Det gør sig aktuelt gældende for lidt mere end 8 ud af 10 kunder, og tendensen har som nævnt været stigende over de senere år.

Det betyder også, at kunderne er mindre sårbare i forbindelse med udløb af afdragsfrihed, da et ydelseshop her i vid udstrækning modsvares af fravær af banklån. Det er formentlig også en af flere vigtige forklaringer på, at udløb af ti års afdragsfrihed har forløbet relativt fredeligt gennem en årrække for boligejerne, og at rigtig mange af boligejerne helt automatisk påbegynder afdragsbetalinger, når afdragsfriheden er brugt. Alene i 2017 var det mere end 7 ud af 10 boligejere med udløb af afdragsfrihed, der automatisk overgik til afdragsbetalinger, jf. figur 3, og foreløbige data viser, at denne tendens er blevet fastholdt i 2018.

Figur 3: Udløb af afdragsfrihed – det gør boligejerne, når det afdragsfrie lån udløber



Kilde: Realkredit Danmarks udlånsdata. Data for 2018 er endnu ikke endelige.

Derudover har lave renter, stigende boligpriser og fremgang i beskæftigelsen også bidraget til fravær af dramatik i forhold til udløb af afdragsfrihed.

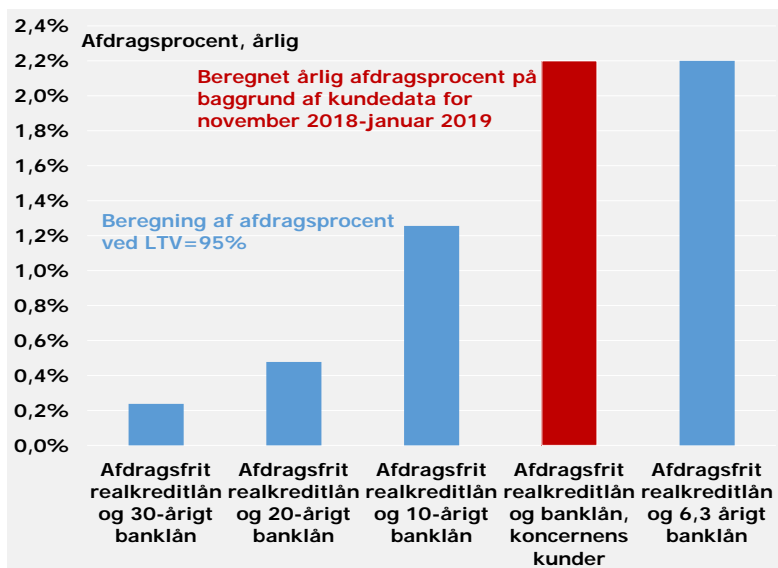
Boligejere med afdragsfrihed og banklån afdrager set under et ganske pænt på boliggylden

En ting er selve forholdet mellem løbetiden på afdragsfriheden på realkreditlånet og løbetiden på banklånet. Noget andet er, hvor meget der rent faktisk afdrages på den samlede boligfinansiering. Ser vi på afdragsprocenten for vores kunder med afdragsfrit realkreditlån og tilhørende banklån, så udgør den i øjeblikket 2,2 % på årsbasis.

Til sammenligning vil afdragsprocenten være på "blot" 1,3 %, hvis man forestiller sig, at man afvikler boliglånet i banken over 10 år og tager udgangspunkt i en belåningsgrad på 95 % i et typisk hus i Danmark. En afdragsprocent på 2,2 % svarer rent faktisk til en løbetid på banklånet på blot 6,3 år i gennemsnit, jf. figur 4.

Samlet set afdrager danske boligejere med afdragsfrihed altså en ganske pæn portion af deres samlede boliggyld i øjeblikket. Konklusionen er derfor også, at afdragsfriheden overordnet set anvendes ansvarligt af boligejere med en relativ høj boliggyld.

Figur 4: Relativ høj afdragsprocent på den samlede boligfinansiering trods afdragsfrihed



Kilde: Danske Bank og Realkredit Danmark på egne udlånsdata

Til tider har der været et kritisk fokus på udbredelsen af afdragsfriheden herhjemme hos blandt andet de internationale kreditvurderingsbureauer. Det skyldes, at det kan øge risikoen for teknisk insolvens blandt boligejere med en relativ høj gældsætning, hvis afdragsfriheden blot anvendes ukritisk til at løfte forbruget her og nu på bekostning af det fremtidige økonomiske råderum. I den anledning må den høje afdragsprocent blandt vores kunder med afdragsfrihed og tilhørende banklån trods alt give anledning til et mindsket kritisk lys på afdragsfriheden.

Det er i øvrigt også værd at bemærke, at en afdragsprocent på den høje side af 2 % for vores kunder med afdragsfrit realkreditlån og banklån, er højere end amortiseringskravet i eksempelvis Sverige. Her skal en kunde med fuld belåning op til 85 % LTV som minimum afdrage 2 % om året. Hvis gælds faktoren er over 4,5 stiger amortiseringskravet dog til 3 %.

Endnu højere afdragsprocenter for boligejere med afdrag på realkreditlånet og boliglån

De lave renter betyder, at boligejerne får sat turbo på afviklingen. Har man eksempelvis en realkreditrente på 0 %, så afvikles realkreditlånet med samme takt over 30 år svarende til en afdragsprocent på hele 3,3 % om året. I øjeblikket er der mange boligejere med endda negative realkreditrenter eller renter tæt på 0 %. Ser vi derfor på den beregnede årlige afdragsprocent hos vores kunder med realkreditlån med afdrag og boliglån i banken, er den på hele 4,6 %.

Boligejere med afdrag på realkreditlånet og banklån afdrager dermed endnu mere end boligejere med afdragsfrihed og banklån. Hele besparelsen på afdragsfrihed kanaliseres altså ikke over på boliglånet.

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.