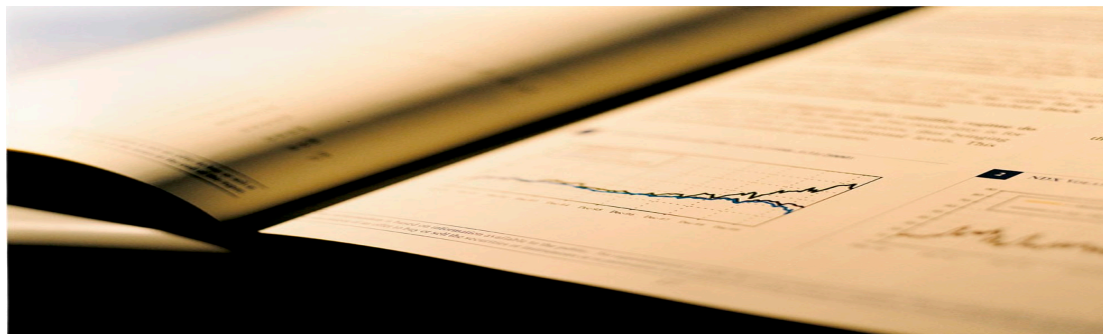


24. august 2020



Mange danskere vil gerne være gældfri i boligen – men opfattelsen af vigtigheden skrumper med alderen

Vi har i samarbejde med YouGov spurgt et repræsentativt udsnit af danskerne om deres syn på, om det er vigtigt for dem at blive gældfri i boligen.

- Først og fremmest kan vi konstatere, at der stadig er en del boligejere, som mener, det er vigtigt at blive gældfri i boligen før eller siden. Det gør sig gældende for lidt under halvdelen af boligejerne. Omvendt siger 3 ud af 10, at det ikke er vigtigt for dem at blive gældfri, mens godt hver femte boligejer ikke har gjort sig de store tanker om gældfrihed eller ej i boligen.
- Vi lavede en lignende undersøgelse tilbage i 2016. Dengang var der lidt flere boligejere, som vurderede, at det var vigtigt at blive gældfri i boligen. En forklaring på denne udvikling kan være, at det lave renteniveau efterhånden har aflejret sig i boligejernes forventninger til fremtiden. I hvert fald er der flere boligejere i dag som ser en mindre værdi end tidligere ved afdragsbetalinger grundet de lave renteniveauer.
- Undersøgelsen viser også, at opfattelsen af vigtigheden ved at blive gældfri i boligen skrumper med alderen. I aldersgruppen fra 30-39 år mener hele 70 % af boligejerne, at de enten er enige eller delvist enige i, at det er vigtigt at blive gældfri over tid. I aldersgruppen 60+ er andelen reduceret til 27 %.
- I virkeligheden er der 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. Bundlinjen er dog under alle omstændigheder, at det er vigtigt for boligejerne, at få gjort sig sine tanker om fremtiden i forhold til deres ønsker til levestandard i pensionstilværelsen – og dermed også deres behov for opsparing.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

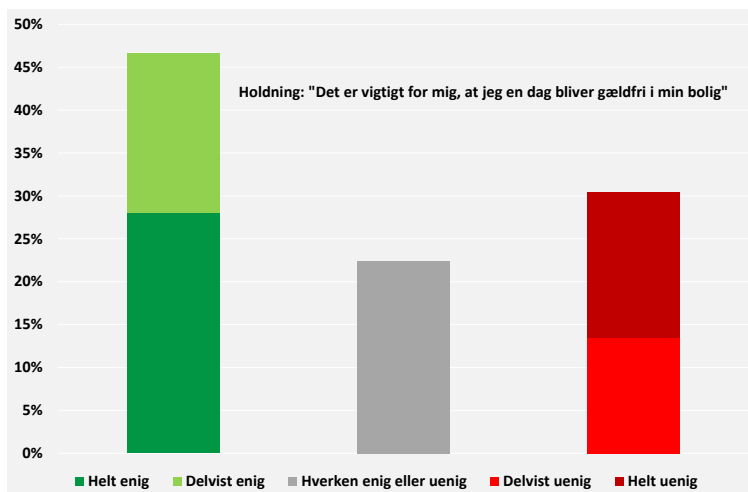
Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Figur 1: Lidt under halvdelen af boligejerne ønsker at blive gældfri i boligen over tid



Kilde: YouGov og Danske Bank/Realkredit Danmark

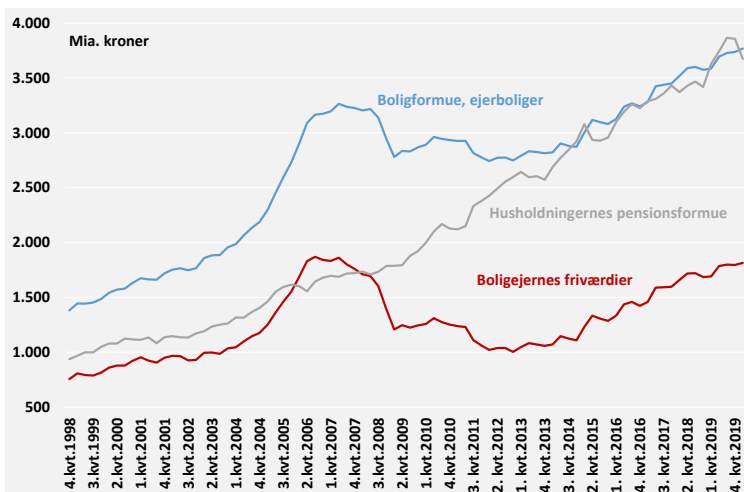
Danskerne er delt i spørgsmålet om vigtigheden af at blive gældfri i boligen over tid

Skal man prioritere at blive gældfri i sin bolig over tid? Det spørgsmål splitter tilsyneladende boligejerne. Således viser en undersøgelse fra YouGov i samarbejde med Danske Bank, at 47 % af boligejerne mener, at ”det er vigtigt for mig, at jeg en dag bliver gældfri i min bolig”. Omtrent 28 % af boligejerne erklærer sig ”helt enig” i dette udsagn, mens 19 % er ”delvist enig” i udsagnet. Godt hver femte boligejer, har ikke den store holdning til dette spørgsmål, mens 3 ud af 10 boligejere ikke mener, at det er vigtigt for dem at blive gældfri før eller siden, jf. figur 1 på forsiden.

I virkeligheden er der 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 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 2 – har boligejerne et langt mere solidt udgangspunkt for alderdommen end tidligere.

Figur 2: 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.

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.

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 samt frie midler. At lidt

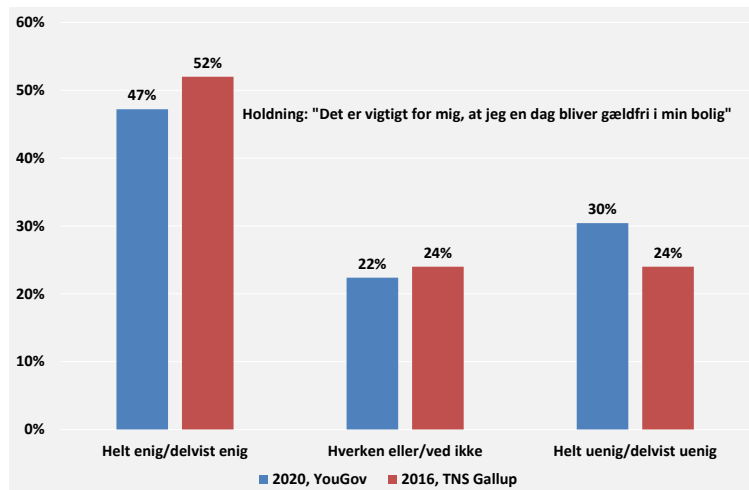
mere end hver femte boligejer som tidligere nævnt ikke har en holdning til, om det er vigtigt for dem at blive gældfri eller ej indikerer, at der i hvert fald er en del boligejere, som ikke aktivt har gjort sig sine tanker på dette område.

Dette bekræftes også i spørgeundersøgelsen fra YouGov, hvor næsten hver 3. dansker siger, at de ikke har taget stilling til fordelingen af boligformue, pensionsopsparing og frie midler i forhold til pensionstilværelsen. Og yderligere hver 3. dansker siger, at de kun har gjort det ”delvist”. Det er også et kompliceret område med mange svære spørgsmål, men det bør ikke være en undskyldning for, at man ikke over tid løbende tager aktivt stilling til, om man er på rette vej i forhold til ens ønskede økonomiske råderum i pensionstilværelsen.

Drømmen om gældfrihed i boligen er tilsyneladende på skrump blandt boligejerne

Vi lavede tilbage i 2016 en lignende undersøgelse, hvor TNS Gallup spurgte et repræsentativt udsnit af boligejerne i forhold til ønsket om at blive gældfri før eller siden. Dengang viste undersøgelsen samme overordnede billede, men lidt interessant var det 52 % af boligejerne, der ønskede at blive gældfri før eller siden. I den aktuelle undersøgelse er det ”kun” 47 %, jf. figur 3.

Figur 3: Færre boligejere end tidligere vægter gældfrihed i boligen højt

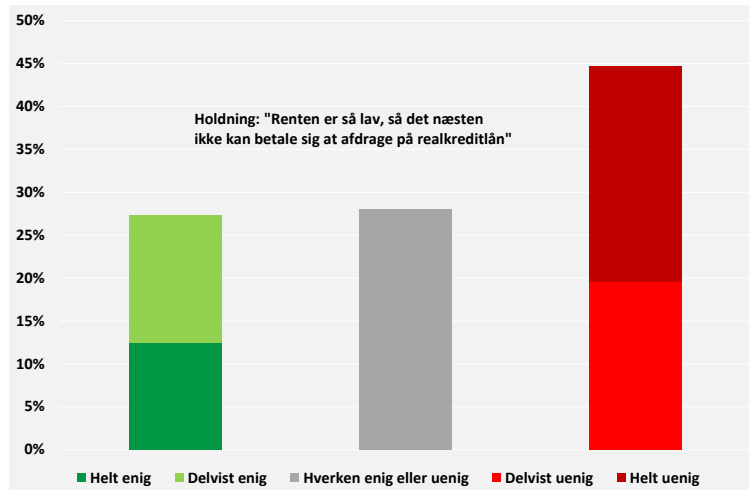


Kilde: YouGov, TNS Gallup og Danske Bank/Realkredit Danmark

Det er umuligt at sige noget med sikkerhed om, hvorvidt der over de senere år har været en reel bevægelse mod, at færre drømmer om gældfrihed i boligen end før, eller om faldet blot kan tilskrives statistisk støj. Der er dog flere elementer, der kan trække i retning af, at færre boligejere sigter mod at blive gældfri før eller siden. For det første fortsætter pensionsopsparingerne med at vokse i omfang og alene det trækker som nævnt i retning af mindsket behov for at blive gældfri i boligen. For det andet introducerede vi FlexLife® tilbage i september 2017, hvor det blev muligt at opnå 30 års afdragsfrihed i boligen, og siden kom andre realkreditinstitutter på banen med mulighed for op til 30 års afdragsfrihed. Det har øget trygheden omkring den afdragsfrie periode for boligejerne og tydeliggjort, at man kan sidde billigt gennem pensionstilværelsen i boligen trods en vis portion realkreditgæld. Dette argument forstærkes af de nuværende meget lave renter, og selv om lån med 30 års afdragsfrihed bygger på variabel rente, så synes de meget lave renter i en vis udstrækning at have bidt sig fast i boligejernes renteforventninger.

At de lave renter påvirker boligejernes adfærd synes i hvert fald at komme til udtryk i forhold til appetitten på at nedbringe realkreditlånet. Spørger man således danskerne, så siger hele 27 % at de er helt enig eller delvist enig i udsagnet om, at ”renten er så lav, så det næsten ikke kan betale sig at afdrage på realkreditlån”, jf. figur 4. Tilbage i 2016 var denne andel blot på 16 %. I dag er det 45 %, der er uenige i udsagnet, mens andelen var 59 % tilbage for fire år siden.

Figur 4: En del boligejere finder knapt så meget værdi i afdragsbetalinger ved de lave renter



Kilde: YouGov og Danske Bank/Realkredit Danmark

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. Mange danskere ser stadig god værdi i at afdrage på realkreditgælden trods de lave renter. 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. Derved kan man sikre sig en god portion friværdi i boligen og større økonomisk robusthed på den længere bane.

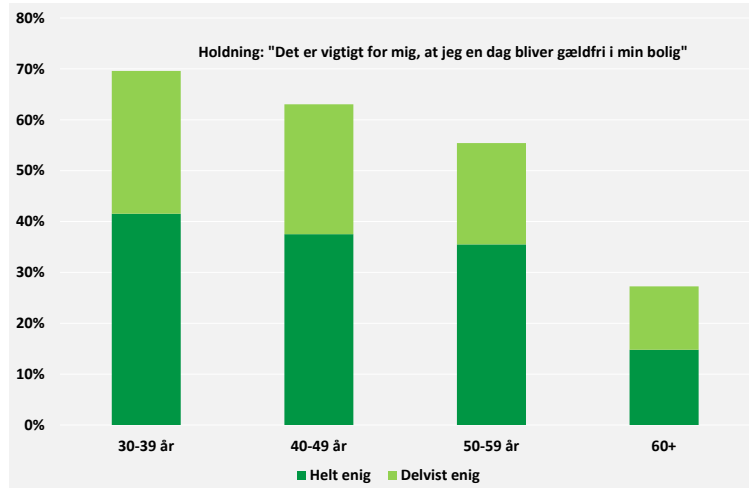
På den anden side kan man godt argumentere for, at når renten er så lav, så vil en del af gælden løbende blive udhulet af en stigende lønvækst. Eller alternativt, at man har en tilpas lav belåningsgrad i boligen, at man vurderer, at man kan forrente sine penge bedre end ved afdragsbetalinger. Endeligt kan det også være, at en del af boligejerne har anden og dyrere gæld ved siden af, og i så fald giver det mere mening at sætte fokus på afbetalingen af denne frem for at afdrage på den billigste del af gælden.

Vigtigheden af gældfrihed i boligen skrumper i takt med alderen

En interessant detalje i undersøgelsen er, at vigtigheden af at blive gældfri skrumper markant med alderen. I aldersgruppen fra 30-39 år mener hele 70 % af boligejerne, at de enten er enige eller delvist enige i, at det er vigtigt at blive gældfri over tid. I aldersgruppen fra 40-49 år falder andelen til 63 %, mens det er 55 % i alderen fra 50-59 år og endeligt kun 27 % i alderen 60+, jf. figur 5. Samme overordnede mønster så vi også i undersøgelsen tilbage i 2016.

En oplagt tanke er, at man som relativt ny på boligmarkedet 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 ens økonomiske råderum og de andre prioriteter, man har i sin tilværelse.

Figur 5: Ønsket om gældfrihed i boligen skrumper med alderen...



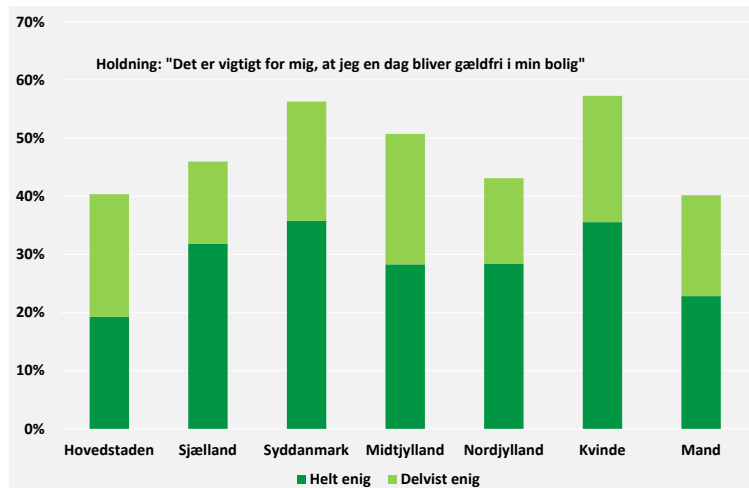
Kilde: YouGov og Danske Bank/Realkredit Danmark

Ønsket om gældfrihed i boligen er mindst i hovedstadsområdet og hos mændene

Zoomer vi ind på geografien, er det næppe den store overraskelse, at tanken om gældfrihed i boligen fylder mindre i Region Hovedstaden sammenlignet med andre områder af landet, jf. figur 6.

Omtrent 40 % af de adspurgte i Hovedstaden er enige eller delvist enige i udsagnet om, at det er vigtigt at blive gældfri før eller siden, mens andelen er oppe på 47 % på landsplan og topper på hele 56 % i Region Syddanmark. Denne forskel skal uden tvivl ses i lyset af de relativt store forskelle i boligprisniveauerne på tværs af landet. Selv uden nødvendigvis at blive gældfri, kan man have sparet en ganske betydelig friværdi op i Region Hovedstaden – som kan være væsentligt større end i andre dele af landet, hvor boligejeren endda har betalt sin gæld ud.

Figur 6: Høje boligpriser mindsker ønsket om gældfrihed i boligen i Region Hovedstaden



Kilde: YouGov og Danske Bank/Realkredit Danmark

Endeligt kan vi konstatere, at kvinderne tilsyneladende er noget mere konservative end mændene i forhold til ønsket om at betale boliggylden ud. Hele 57 % af kvinderne finder værdi i tanken om at blive gyldfri, mens det ”kun” gør sig gyldende for 40 % af mændene.

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.