

5. februar 2020



De yngre boligejere søger mod fast rente og afdrag, mens de ældre boligejere går mod strømmen

De lange renter er faldet til niveauer, vi aldrig nogensinde havde turde vente for år tilbage, og dette er bestemt ikke gået de danske låntageres næse forbi. De officielle statistikker viser nemlig, at boligejerne i stigende grad vælger det klassiske fastforrentede lån til sig igen, efter de variable lån ellers har været den populære i klassen, og samtidig er boligejerne blevet flittigere til at afdrage på realkreditgælden. De officielle statistikker kan udelukkende give os et praj om, i hvilken retning vinden blæser, men de kan desværre ikke gå dybere end det. Derfor har vi valgt at dykke ned i vores egne lånedata for at undersøge, hvordan danskernes lånemønster har ændret sig på tværs af aldersgrupper.

Redaktion

Sofie Heerup Friis
sofri@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

- Boligejerne har i stigende grad taget lån med fast rente eller lån med 5-årig rentebinding til sig over de senere år. Særlig hos de yngre boligejere i aldersgrupperne 18-29 år og 30-39 år, er der sket en markant ændring i låneadfærden, hvor lån med fast rente nu udgør over 50 pct. af deres samlede udlån mod ca. 30 pct. tilbage i 2013. Dermed er de gået fra at være blandt de mest rentefølsomme til at være blandt de mindst rentefølsomme.
- Vi afdrager generelt mere på vores realkreditgæld, end vi har gjort tidligere. Mere end hver anden udlånskroner går nu til at afvikle på gælden, hvor det var omvendt tilbage i 2013. De ældre boligejere i aldersgrupperne 60+ går dog mod strømmen. De benytter sig nu mere af afdragsfrihed end tidligere, svarende til over 50 pct. af deres samlede udlån er med afdragsfrihed. Det er stadig de ældre og yngre boligejere, som benytter sig mest af afdragsfrihed, hvilket giver god mening i forhold til livsfaserne, vi skal igennem.
- At boligejerne har ændret deres låneadfærd og generelt blevet mindre rentefølsomme, skyldes formentlig en cocktail af flere parametre, der er opstået gennem 10'erne. Det lave rentemiljø, der blandt andet gør det billigere at købe en form for forsikring mod evt. fremtidige rentestigninger, ændret prisstruktur og sidst men ikke mindst øget finansiel regulering på området, som også har indflydelse i forhold til valg af lån. Sidstnævnte har formentlig spillet en større rolle blandt de yngre boligejere.
- Alt i alt er boligejerne blevet mere robuste og bedre klædt på, hvis tiderne skulle ændre sig og vi igen ser stigende renter og faldende boligpriser. En højere andel af fastforrentet lån betyder at færre boligejere vil blive direkte ramt af eventuelle rentestigninger. Det betyder også, at skulle renterne stige, så bør vi alt andet lige opleve færre boligejere, som ikke har råd til at betale udgifterne til deres realkreditlån. Samtidig har boligejerne en bedre beskyttelse af deres boligs friværdi med et fastforrentet lån end ved variable lån. Alt dette er med til at styrke den finansielle stabilitet og dermed samfundsøkonomien.

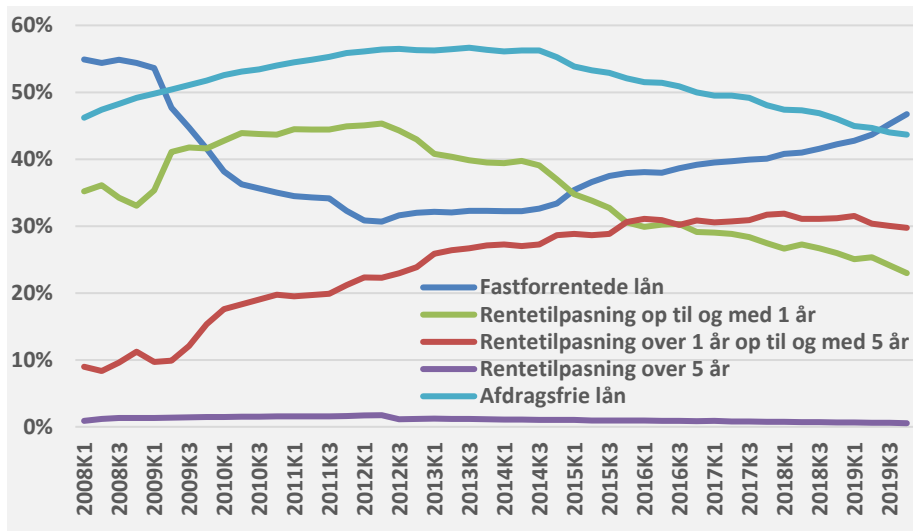
Sikkerhed har gjort comeback hos de danske boligejere

Det fastforrentede lån hitter i øjeblikket hos boligejerne, hvilket kommer efter en årelang nedtur, der reelt startede, da de variabelt forrentede lån blev introduceret. Boligejerne tog nemlig godt imod de variabelt forrentede lån, der blev en større og større andel af det samlede udlån gennem 00'erne. Det betød også at det fastforrentede lån blev mindre populært og i 2012/2013 var låntypen nede på kun at udgøre omkring 30 pct. af boligejernes samlede udlån, mens de variabelt forrentede lån dermed stod for knap 70 pct. Samtidig vandt de afdragsfrie lån mere og mere indpas efter de blev introduceret tilbage i 2003. I løbet af 10'erne har dette billede ændret sig igen, og andelen af lån med fast rente indtager en større og større del af det samlede realkreditudlån. Specielt de senere år er det fastforrentede lån for alvor blevet populært hos låntagerne, blandt andet som følge af det meget favorable rentemiljø vi har været vidne til, kombineret med en stadig mindre renteforskel mellem den korte variable rente og det fastforrentede lån.

I dag udgør det fastforrentede lån således 47 pct. af det samlede udlån til ejerboliger og fritidshuse jf. figur 1. Samtidig er det værd at bemærke, at for de variable forrentede lån med kort rentebinding er trenden nedadgående, mens den for lån med en længere rentebindingsperiode, har haft en pil op ad. Boligejerne har således taget bestik af de senere års markedssituation og bundet renten for en længere periode eller sågar i hele lånets løbetid.

Der er ikke kun sket et skift i forhold til rentevalg også afdragsprofilen har ændret sig hos de danske boligejere. Der bliver således afdraget mere af gælden nu end der gjorde tilbage i 2013, hvor afdragsfrie lån udgjorde mere end hver anden udlånskrone.

Figur 1: Det samlede realkreditudlån fordelt efter låntyper



Kilde: Finans Danmark og egne beregninger

Særligt de unge boligejere er blevet markant mindre rentefølsomme

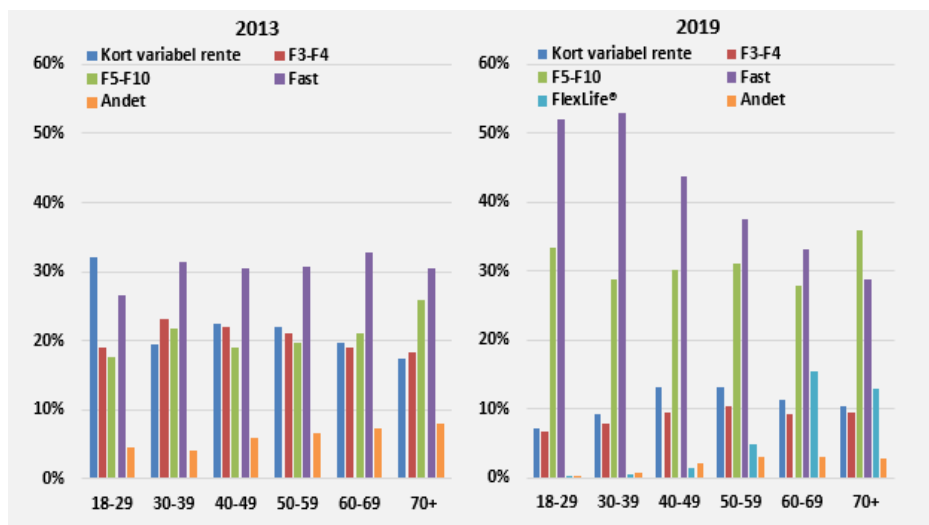
For at få et bedre indblik i hvordan boligejernes lånemønster har ændret sig fra 2013, når der tages højde for alder, har vi valgt at dykke ned i vores egne lånedata. Her er andelen af fast rente for de fleste af aldersgrupperne stigende, mens andelen af lån med kort variabel rente er faldende, jf. tabel 1. Særligt de yngre boligejere i aldersgrupperne 18-29 år og 30-39 år har taget det fastforrentede lån til sig i forhold til tidligere. Hvor lån med fast rente udgjorde i omegnen af en tredje del af de yngre boligejeres samlede udlån i 2013, udgør de nu over 50 pct. af det samlede udlån. Samtidig ser vi

også pæne stigninger i forhold til andelen af lån med længere rentebinding som fx F5, jf. figur 2. Ligeledes er det værd at bemærke, at der er sket et markant fald i andelen af lån med kort variabel rente, der nu udgør under 10 pct. af de yngre boligejeres samlede udlån. Dermed er boligejerne i aldersgrupperne 18-29 år og 30-39 år gået fra at være blandt de mest rentefølsomme på markedet, til at være blandt de mindst rentefølsomme, når man kigger på den samlede realkreditgæld.

Hos aldersgrupperne 40-49 årige og 50-59 årige ses den samme trend som hos de yngre aldersgrupper. Her er andelen af udlånet med fast rente og længere rentebinding også steget og udgør den største andel af det samlede udlån hos grupperne – stigningen er dog ikke helt så markant, som hos de 18-29 årige og 30-39 årige boligejere. Ligeledes udgør lån med helt kort variabel rente, en mindre del af gruppernes samlede udlån.

Derimod ses en lidt anden tendens blandt de ældre boligejere i alderen fra 60 år. Her er andelen af fast rente nogenlunde på niveau med 2013-tallene, hvorimod lån med længere rentebinding såsom F5 har vundet mere indpas i dette segment. Samtidig er produktpaletten blevet beriget med FlexLife®, der blandt andet henvender sig til det ældre segment, med en relativ lav LTV. Det betyder også, at de ældre boligejere i alderen 60+, er gået fra at være dem med den største andel af fast rente, til faktisk at være dem, hvor fast rente nu udgør den mindste andel af det samlede udlån, når der sammenlignes på tværs af aldersgrupperne.

Figur 2: Fordeling af låntyper af det samlede udlån opdelt efter alder 2013, 2019



Kilde: Realkredit Danmark

Tabel 1: Ændring af det samlede udlån fordelt på aldersgrupper

Ændring i andel af at det samlede udlån fra 2013 til 2019		
Aldersgrupper	Kort variabel rente	Fast rente
18-29	-25 %-point	26 %-point
30-39	-10 %-point	22 %-point
40-49	-9 %-point	13 %-point
50-59	-9 %-point	7 %-point
60-69	-8 %-point	0 %-point
70+	-7 %-point	-2 %-point

Kilde: Realkredit Danmark

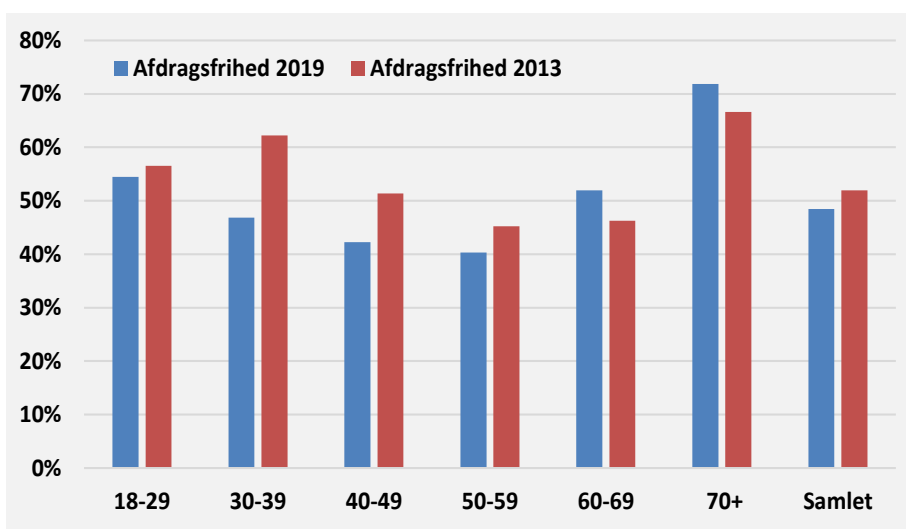
De ældre udnytter i større omfang afdragsfrihed

Zoomer vi ind på boligejernes afdragsprofiler, er der som tidligere nævnt også sket ændringer her. Men ligesom med valg af låntyper, så er der forskel på ændringerne i forhold til aldersgrupperne. Overordnet set afdrager boligejerne mere end hver anden udlånskroner og det er faktisk alle aldersgrupper på nær de ældre, som er blevet flittigere til at afdrage på gælden. At flere vælger at betale af på gælden giver god mening i forhold til de lave renter, vi er vidner til i dag, hvis budgettet vel og mærke er til det. Realkreditlån afdrages nemlig ud fra annuitetsprincippet, hvilket betyder, at jo lavere renten er jo større en andel af den samlede ydelse går således til at afvikle på gælden. Samtidig er afdrag ligeledes et godt værn mod nedgangstider, for jo mere der bliver afdraget på gælden, jo mere robust er man, hvis ens bolig skulle falde i værdi.

Den største ændring finder vi hos boligejerne i alderen 30-39 år, der er gået fra at godt 2/3 af gruppens samlede udlån har været med afdragsfrihed, til nu at være omkring 45 pct. Også de yngste boligejere i alderen 18-29 år afdrager mere. Faldet her er dog begrænset og gruppen er stadig blandt dem, som benytter sig aller mest af muligheden for afdragsfrihed.

Igen skiller boligejerne i aldersgrupperne 60+ sig ud. I modsætning til de øvrige aldersgrupper, benytter de ældre sig nemlig mere af afdragsfriheden end tidligere. Her kan dette ikke udelukkes, at introduktionen af produkter med mulighed for 30 års afdragsfrihed ved lav belåningsgrad, kan have haft en indflydelse på denne udvikling.

Figur 3: Andelen af afdragsfrihed af det samlede udlån



Kilde: Realkredit Danmark

De giver i og for sig god mening, at det er de ældre og yngre boligejere, som stadig benytter sig mest af afdragsfrihed, når vi sammenholder det med de livsfaser vi skal igennem set med økonomiske briller. De yngre står i en etableringsfase, hvorfor de som oftest har behov for både et realkreditlån og et banklån, når de træder ind på boligmarkedet. I det regi kan det således give god mening med afdragsfrihed på realkreditlånet, når de sparede afdrag på realkreditlånet bruges til at afvikle på banklånet, der typisk har en højere rente end realkreditlånet. Dermed afvikles den dyreste gæld først. Kombineres det ovenikøbet således at afdragsfriheden udløber i takt med at banklånet

er udbetalt, så vil boligejerne nødvendigvis ikke opleve en stigning i ydelsen efter endt afdragsfrihed.

I modsætningen til de yngre boligejere, har de ældre oftest opsparet en vis form for friværdi i deres bolig og mange tænker denne formue ind som et led i deres pensionsopsparing. Herudover har vi gennem tiden oplevet stigende pensionsformuer. Ser vi på data, er der meget som tyder på, at flere har benyttet sig af nedsparingskonceptet, der lige præcis, gør det muligt for de ældre boligejere at frigøre likviditet, og på den måde opnå et tilskud til deres otium uden at skulle sælge boligen.

Hvorfor denne ændring i danskernes valg af boliglån?

At de danske boligejere har ændret låneadfærd og blevet mindre rentefølsomme, skyldes formentlig en cocktail af flere parametre. Først og fremmest er realkreditrenterne faldet betydeligt og særligt i løbet af de senere år. Det er således blevet billigt at købe sig til en hel eller delvis forsikring mod eventuelle rentestigninger, alt afhængig af, om der er tale om fast rente i hele lånets løbetid eller om det er et lån med fx 5 års rentebinding. Samtidig er der gennem 10'erne blevet ændret på prisstrukturen for de forskellige låntyper. En ændring der hovedsagelig giver låntagerne incitament for at vælge lån med lavere renterisiko/ydelsesrisiko, ligesom at prisstrukturen også tilgodeser lån med afdrag. Ligeledes taler den lave rente for at afdrage på gælden, hvis man har budgettet til det, da en større del af ydelsen således er afdragsbetalinger og dermed afdrages der relativt mere på gælden, når renten er lavere.

Sidst men ikke mindst, er der kommet øget finansiel regulering på området, som selvfølgelig også spiller en rolle, da reguleringen blandt andet har til formål at sikre boligejerne bliver mere robuste end tidligere. Her kan blandt andet nævnes inddragelsen af gælds faktoren i kreditgivning og i valg af låntype. Gælds faktoren fortæller, hvor høj en samlet gæld man må have i forhold til familiens samlede bruttoindkomst. Har man en gælds faktor over 4, vil man således opleve en begrænsning i valg af låntype, ligesom der vil blive stillet større krav til opsparing i forbindelse med et boligkøb. En sammenkobling, der i bund og grund er ganske fornuftig, set ud fra det perspektiv, at indkomster og gæld følges nogenlunde ad over tid.

Særligt gælds faktoren giver god mening, når vi kigger på ændringen i de yngre boligejeres låneadfærd. De yngre boligejere, der må siges at være i den såkaldte etableringsfase, har sjældent en lige så stor formue med sig fra start, som for eksempel en boligkøber/ejer i midt 40'erne. De har ikke været ude på arbejdsmarkedet i helt så mange år, eller er først lige trådt ind på arbejdsmarkedet og har derfor af gode grunde ikke haft samme muligheder for at opbygge en større opsparing. Det betyder også, at mange yngre boligejere skal låne det meste af boligens værdi, når de træder ind på boligmarkedet. Dermed kan de hurtigt ramme ind i de regler, der er i henhold til gælds faktoren, og således kan produktudvalget for deres vedkommende blive begrænset.

Generelt er boligejerne bedre klædt på til rentestigninger og faldende boligpriser

Set med samfundsmæssige øjne er det positivt, at boligejerne er blevet mere robuste overfor rentestigninger. For selv om rentepilen nærmest kun har haft en retning det sidste lange stykke tid, er det alligevel vigtigt ikke at blive renteblandt. Markedet kan ændre sig, og det kan ske hurtigere end ventet. Skulle vi havne i en situation med stigende renter, er der således færre boligejere, som vil blive direkte berørt af stigningerne, da andelen af lån med fast rente i hele lånets løbetid er steget. Dermed vil rentestigninger ikke få nogen indvirkning på deres udgifter til realkreditlånet, hvorfor

flere bør være i stand til stadig at kunne betale af på gælden. Det må alt andet lige også betyde, at en større del af de danske boligejere er bedre klædt på, hvis eller når tiderne ændrer sig.

Dertil kommer at den større andel af fastforrentede lån ligeledes betyder, at boligejerne med denne låntype ikke kun er sikret mod stigende renter, de har samtidig også en større friværdibeskyttelse af boligen end tidligere. For når renterne stiger, er det ikke utænkeligt, at prisen på boliger falder – i hvert fald ”alt andet lige” og dermed kan en eventuel formue, man som boligejere kan have ”opsparat” i boligen falde. Fordelen ved det fastforrentede lån er således, at stiger renterne, så falder kursen på den bagvedliggende obligation også. Det betyder, at skal man indfri sit lån, kan det være, at man kan indfri til en lavere kurs og på den måde få skåret en smule af restgælden. En fidus, der ikke gør sig gældende i samme omfang for de variabelt forrentede lån, da de bagvedliggende obligationer er mindre kursfølsomme. Jo længere løbetiden er på de bagvedliggende obligationer, jo mere kursfølsomme er de nemlig.

Tabel 2: Kursfølsomhed på fastforrentede obligationer ved en obligationshovedstol på 1 mio. kr.

Lån med afdrag	Obligationskurs ved ændring i renten			Ændring i kursværdi af restgæld	
	-1 %-point	Aktuel kurs	+1 %-point	-1 %-point	+1 %-point
30-årigt fastforrentet lån 1 %	102,9	98,7	88,9	13.000	-98.000
20-årigt fastforrentet lån 0,5 %	102,7	97,8	89,7	23.000	-80.000
15-årigt fastforrentet lån 0,0 %	102,3	96,9	90,2	31.000	-66.000
Lån uden afdrag					
30-årigt fastforrentet lån 1 %	103,2	97,9	85,6	21.000	-122.000

Kilde: Realkredit Danmark

Har man for eksempel et 30-årigt lån med 1 % i fast rente og en obligationshovedstol på 1 mio.kr, betyder en stigning i renten på 1 %-point, at man i skrivende stund, vil kunne opleve en reduktion i restgælden i omegnen af knap 100.000. Hvorimod nedbringelsen i restgælden ”kun” vil være i omegnen af 80.000 ved et 20-årigt lån med 0,5 % i fast rente. jf. tabel 2. Derimod er det 30-årige fastforrentede lån med afdragsfrihed alt andet lige en smule mere kursfølsomt, end det tilsvarende 30-årige fastforrentede lån med afdrag. Her vil man kunne skære 122.000 kr. af restgælden ved en rentestigning på 1 %-point, og dermed giver det fastforrentede afdragsfrie lån en smule bedre beskyttelse af boligens friværdi ved rentestigninger.

Til gengæld skal man huske på, at et fastforrentet lån med afdragsfrihed optages til en lavere kurs end fastforrentet lån med afdrag og samme kuponrente, hvilket giver en højere hovedstol. Generelt er afdrag et godt værn mod blandt andet faldende boligpriser. For jo mere en boligejer afdrager på boliggylden, jo mere modstandsdygtigt bliver boligejeren i nedgangstider, hvis boligen skulle falde i værdi. Skulle man stå overfor et salg i sådan en periode, kan man således nøjes med en lavere pris for boligen og komme bedre ud på den anden side, end hvis der ikke var afdraget på gælden.

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.