



## Danskerne vælger i stor stil de risikable låntyper

I løbet af de seneste måneder, er antallet af låntagere, der vælger variabelt forrentede lån til at finansiere deres bolig, steget markant. I denne analyse har vi sat os for at undersøge stigningens omfang og samtidig finde ud af, hvor i landet flexlånerne bor. I analysen er vi bl.a. kommet frem til at

- antallet af låntagere, der vælger at finansiere deres ejerbolig med variabelt forrentede lån er steget fra ca. 60 % til ca. 90 % på blot et halvt år
- godt halvdelen af alle realkreditlån nu har variabel rente og at hele 4 ud af 5 af disse er variabelt forrentede lån uden renteloft
- Der er store kommunale forskelle i andelen af låntagere med variabelt forrentede lån. Andelen af låntagere med FlexLån® er størst i de dyre områder i landet, mens andelen af FlexLån® er lavest i Syddanmark og omkring Limfjorden.

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Parallelvej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Finans

### Redaktion

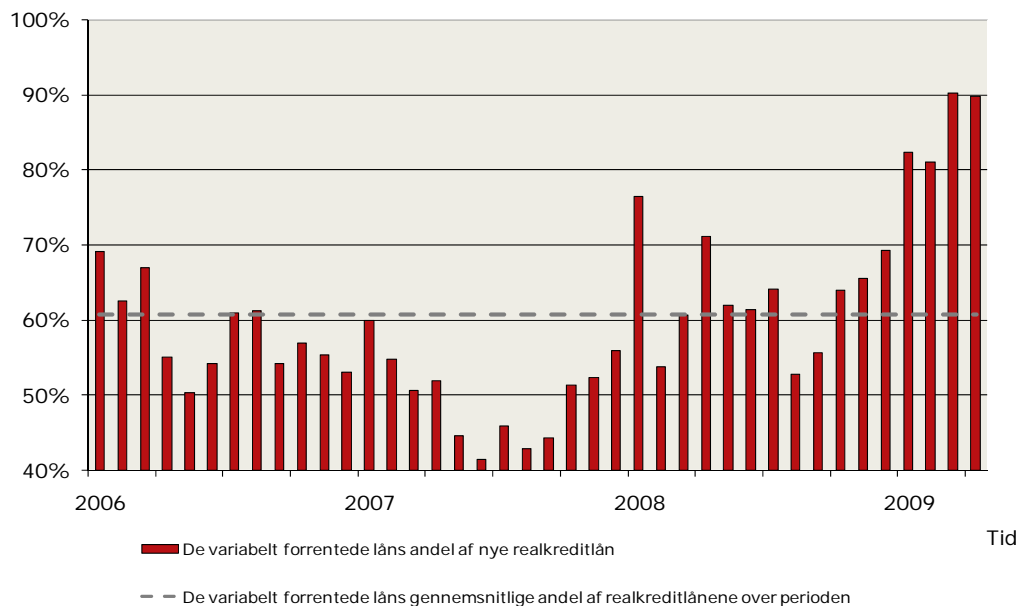
Elisabeth Toftmann  
Asmussen  
elas@rd.dk

Lise Nytoft Bergman  
libe@rd.dk

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Elisabeth Toftmann  
Asmussen

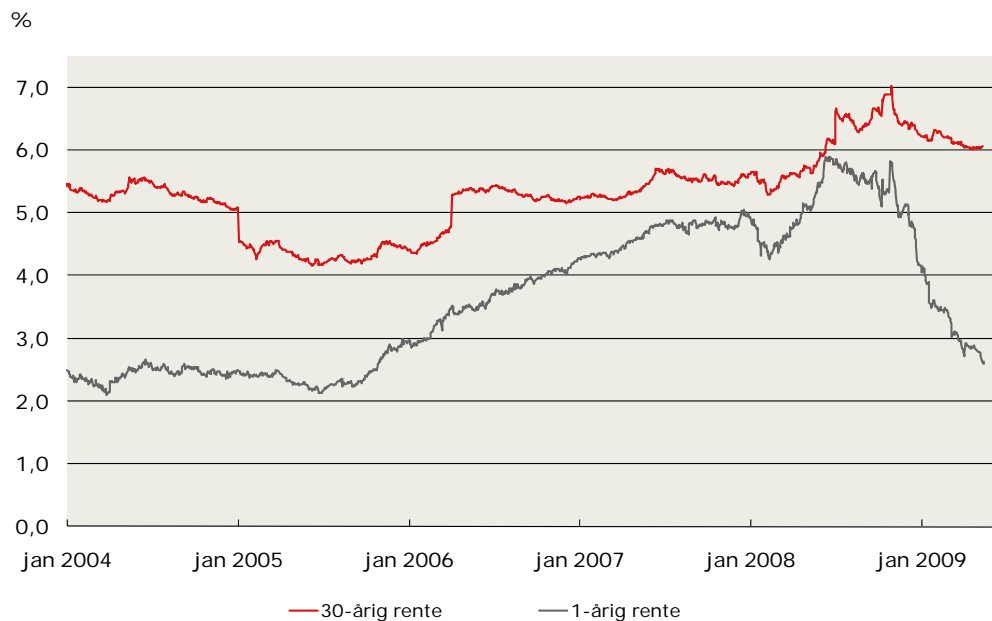
Figur 1: Flere og flere vælger at finansiere deres ejerbolig med et variabelt forrentet lån



## Boligejerne er blevet meget risikovillige

I løbet af de seneste seks måneder er andelen af låntagere, som vælger at finansiere deres bolig med et variabelt forrentet lån steget fra knap to ud af tre af alle låntagere til ni ud af ti jævnfør figur 1. Det er en meget markant stigning. Stigningen er sket i takt med, at den korte rente er faldet betydeligt jævnfør figur 2. Ud fra et økonomiske argument kan denne tendens virke selvmodsigende, da det jo netop er når renten er lav, at man bør binde den mange år ud i fremtiden og således vælge et 30-årigt fastforrentet lån.

Figur 2: Forskellen mellem den korte og lange rente øges



Forklaringen på, at så mange vælger variabelt forrentede lån i øjeblikket, er nok, at mange danskere er født med en købmand i maven. De vælger derfor det boliglån, hvor de mener, de gør den bedste handel. Den bedste handel vil for manges vedkommende påvirkes af forskellen mellem den korte og den lange rente. Er forskellen stor, så virker et variabelt forrentet lån billigt i forhold til et lån med fast rente, og man har dermed gjort en god handel. Udfordringen er imidlertid, at boligejeren nok glemmer, at der er en årsag til, at det ene lån virker billigere end det andet.

### Sikkerhed koster nemlig...

Årsagen til, at variabelt forrentede lån virker billige i forhold til lån med fast rente, er, at den korte rente i øjeblikket er meget lav. Det giver en lav ydelse her-og-nu, men også en betydelig risiko for, at renten vil stige i løbet af de kommende år. Det betyder, at de boligejere, som i øjeblikket vælger et variabelt forrentet lån, har stor sandsynlighed for, at deres boligydelse vil stige i forhold til dagens niveau, men kun lille sandsynlighed for at den vil falde.

På baggrund af tallene tyder det således på, at danskerne i høj grad vælger boliglån efter størrelsen på den månedlige ydelse her-og-nu og samtidig ignorerer deres behov for sikkerhed. Jo billigere, de variabelt forrentede lån virker i forhold til de fastforrentede lån, jo mere risikovillige bliver danskerne altså lidt groft sagt.

Danskerne er dog ikke lige risikovillige alle steder i landet. Vi har sat os for at undersøge forskellene.

## Broget landkort

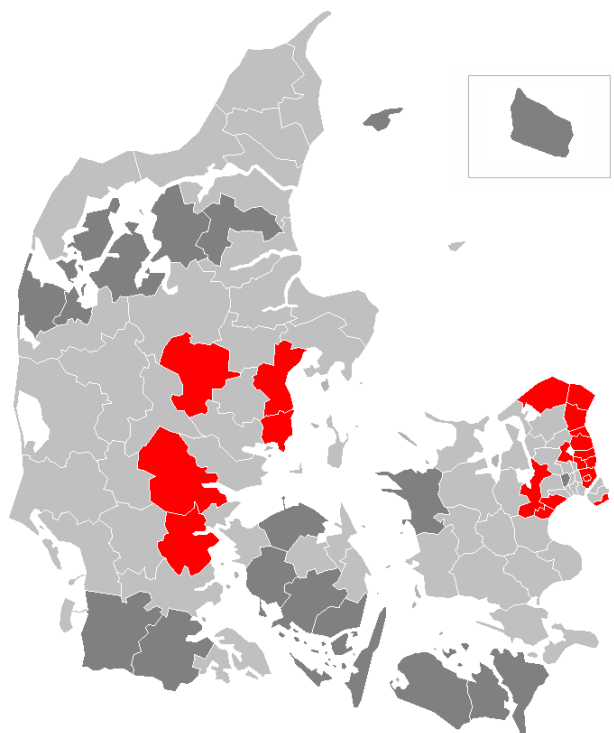
Danskernes appetit på FlexLån<sup>®</sup> er forholdsvist geografisk bestemt. Som figur 3 også viser, så er andelen af danskere, som vælger FlexLån<sup>®</sup> væsentligt større i de dyreste områder i landet (Københavnområdet, i Whiskybæltet og i omkring Århus-området) end i de resterende dele af Danmark. Særligt omkring Limfjorden og i det Sydlige Danmark er andelen af FlexLån<sup>®</sup> lille. I de kommuner, hvor andelen af boligejere, som har valgt FlexLån<sup>®</sup>, er størst, har mere end hver anden valgt FlexLån<sup>®</sup>. I de kommuner, hvor andelen af boligejere, der har FlexLån<sup>®</sup> er mindst, har under 3 ud af 10 valgt FlexLån<sup>®</sup>.

Da FlexLån<sup>®</sup> er et noget mere risikobetonet lån end et 30-årigt fastforrentet lån, kan man altså sige, at billedet af flexlånenes geografiske fordeling antyder, at den stereotype fordom om, at jyderne er de forsigtige og sjællænderne de risikovillige, kan aflives.

Figur 3: Geografisk skitsering af hvor i landet der er flest låntagere, som har FlexLån<sup>®</sup>

### Andel af FlexLån<sup>®</sup>:

- De 20 kommuner, hvor flest boligejere har FlexLån<sup>®</sup>
- Kommuner med hverken høj eller lav andel af Flexlån<sup>®</sup>
- De 20 kommuner hvor færrest boligejere har FlexLån<sup>®</sup>



De steder, hvor andelen af FlexLån<sup>®</sup> er højest, er i store træk også de steder, hvor først prisstigningerne og nu prisfaldene har haft mest fart på i det nye årtusinde. Der er altså en forholdsvis klar sammenhæng mellem andelen af FlexLån<sup>®</sup> i en kommune og størrelsen af prisstigningerne og prisfaldende på boliger. Tabel 1 viser de 10 kommuner, hvor andelen af boligejere med FlexLån<sup>®</sup> er størst, mens tabel 2 viser de 10 kommuner, hvor andelen af boligejere med FlexLån<sup>®</sup> er mindst.

Tabel 1: Top10 kommuner over kommuner med størst andel af FlexLån<sup>®</sup>

Kommune	Andel med FlexLån <sup>®</sup>	Prisfald på parcel- og rækkehuse siden toppen	Prisstigning fra to år inden toppen til toppen
Hørsholm	62 %	26 %	81 %
Gentofte	60 %	32 %	81 %
Rudersdal	60 %	32 %	56 %
Helsingør	57 %	29 %	54 %
Solrød	55 %	30 %	52 %
Fredensborg	53 %	25 %	70 %
Silkeborg	53 %	9 %	37 %
Århus	52 %	13 %	28 %
Dragør	52 %	29 %	67 %
Kolding	52 %	8 %	14 %

Anm.: Husk at en procentvis stigning og et efterfølgende fald kan snyde lidt. Stiger værdien af et hus fx fra 2 til 3 mio. kr., så er prisstigningen på 50 %, mens et efterfølgende prisfald fra 3 til 2 mio. kr., "kun" giver et fald på 33 %

Tabel 2: Top10 kommuner over kommuner med lavest andel af FlexLån®

Kommune	Andel med FlexLån®	Prisfald på parcel- og rækkehuse siden toppen	Prisstigning fra to år inden toppen til toppen
Ærø	24 %	12 %	15 %
Lolland	26 %	0 %	12 %
Faaborg-Midtfyn	30 %	3 %	17 %
Langeland	30 %	3 %	40 %
Assens	31 %	10 %	45 %
Guldborgsund	32 %	9 %	33 %
Svendborg	32 %	4 %	22 %
Kalundborg	33 %	10 %	27 %
Vesthimmerlands	34 %	9 %	17 %
Tønder	34 %	0 %	8 %

Anm.: Husk at en procentvis stigning og et efterfølgende fald kan snyde lidt. Stiger værdien af et hus fx fra 2 til 3 mio. kr., så er prisstigningen på 50 %, mens et efterfølgende prisfald fra 3 til 2 mio. kr., "kun" giver et fald på 33 %

Prisfaldene på ejerboliger begyndte for alvor at vise sig i 2006 for ejerlejlighedernes vedkommende og i 2007 for parcel- og rækkehusenes vedkommende. Det var, som figur 2 også viser, relativt kort tid efter, at den korte rente begyndte at stige ovenpå en længere periode med historisk lave renter. Meget tyder således på, at den udbredte brug af FlexLån® i disse områder har bidraget til at øge udsvingene i boligpriserne. For da renten – og dermed boligydelsen – var lav, steg priserne kraftigere her end i andre steder i landet, og da renten og dermed boligydelsen begyndte at stige mærkbart, så tog priserne sig også en hurtig kælketur nedad. Samtidig bekræftes tendensen til, at folk i høj grad køber bolig efter den månedlige omkostning frem for efter boligens reelle pris.

### Danskerne vælger i stor stil de mest risikable låntyper

Konklusionen er altså, at andelen af danskere, som vælger at finansiere deres bolig med et variabelt forrentet lån, er eksploderet i takt med, at forskellen mellem den korte og lange rente i løbet af det sidste halve år er steget markant.

Vi vurderer, at stigningen i antallet af variabelt forrentede lån ikke skyldes et stemningsskifte i den danske befolkning, hvor danskernes appetit på risiko generelt er steget, men snarere er en konsekvens af danskernes tendens til at fokusere på besparelsen her og nu – og dermed kortsigtet købmændskab. Vi tror altså, at den store stigning skyldes, at de danske boligejere tænker mere på, hvor mange kroner de skal have op af lommen i dag end på regningen i morgen. Dermed lader de sig lokke lidt af, at den nuværende ydelse på de variabelt forrentede lån ser forholdsvis lav ud i forhold til ydelsen på et fastforrentet lån.

Det betyder også, at boligejerne glemmer, at de finansielle markeder normalt fungerer glimrende, og at man derfor typisk "får hvad man betaler for". Hvis noget ser billigt ud, så er der en årsag til det. I dette tilfælde er årsagen, at risikoen, for at renten vil stige på de variabelt forrentede lån i de kommende år, er forholdsvis stor. Låntagerne får således en lav ydelse i dag mod at påtage sig en risiko i fremtiden. Stiger inflationen fx mærkbart, eller kommer der et nyt udbrud i den finansielle krise, så kan rentestigningerne tænkes at blive betydelige.

*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.*