



Ekspløsiv stigning i yngre boligejere med FlexLån®

Flere og flere danskere vælger at finansiere deres bolig med et rentetilpasningslån. Det har bragt andelen af boligejere med en renteafhængig ydelse op på mere end hver anden. Og har man først én gang haft et rentetilpasningslån, så er man solgt.

Der er altså sket et skifte i danskernes holdning til boligfinansiering, og vores data viser, at danskerne er blevet mere risikovillige. Men hvem er det, som særligt lader sig lokke af den historisk lave rente? I denne analyse har vi fokuseret på to områder. For det første på rentetilpasningslånenes omfang og på årsagen til, at flere og flere dansker vælger denne låntype. Og for det andet udbredelsen af FlexLån® blandt forskellige aldersgrupper. I analysen er vi bl.a. kommet frem til at

- andelen af boligejere med rentetilpasningslån primært stiger, når forskellen mellem den lange og korte rente er høj
- mange boligejere kan dermed siges at vælge boliglån ud fra det bedste ”rentetilbud” snarere end ud fra deres smag for risiko
- boligejere, der først én gang har valgt et rentetilpasningslån, vænner sig til det, og skifter ikke tilbage til et fastforrentet lån, når forskellen mellem den lange og korte rente mindskes, og det fastforrentede lån igen ser relativt ”billigt” ud
- udbredelsen af rentetilpasningslån er eksploderet blandt de yngste boligejere, og 6 ud af 10 boligejere i denne aldersgruppe har nu et lån, hvor den månedlige ydelse afhænger af renteutviklingen
- ældre boligejere er væsentligt mere forbeholdne over for rentetilpasningslån end de unge, og kun hver tredje boligejer i denne gruppe har rentetilpasningslån

Tabel 1: Andelen af boligejere med variabelt forrentede lån er stigende – særligt hos de yngre boligejere

Andel af boligejere med den pågældende låntyper	Boligejere 18-39 år			Boligejere 40-64 år			Boligejere ≥ 65 år		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
FlexLån®	32%	40%	51%	33%	38%	45%	24%	27%	32%
FlexGaranti® og RenteDyk™	12%	8%	7%	10%	8%	7%	8%	8%	7%
Fastforrentet lån	56%	52%	42%	68%	53%	48%	68%	65%	61%
I alt	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Udgiver

Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion

Lise Nytoft Bergman
libe@rd.dk

Ansvarshavende

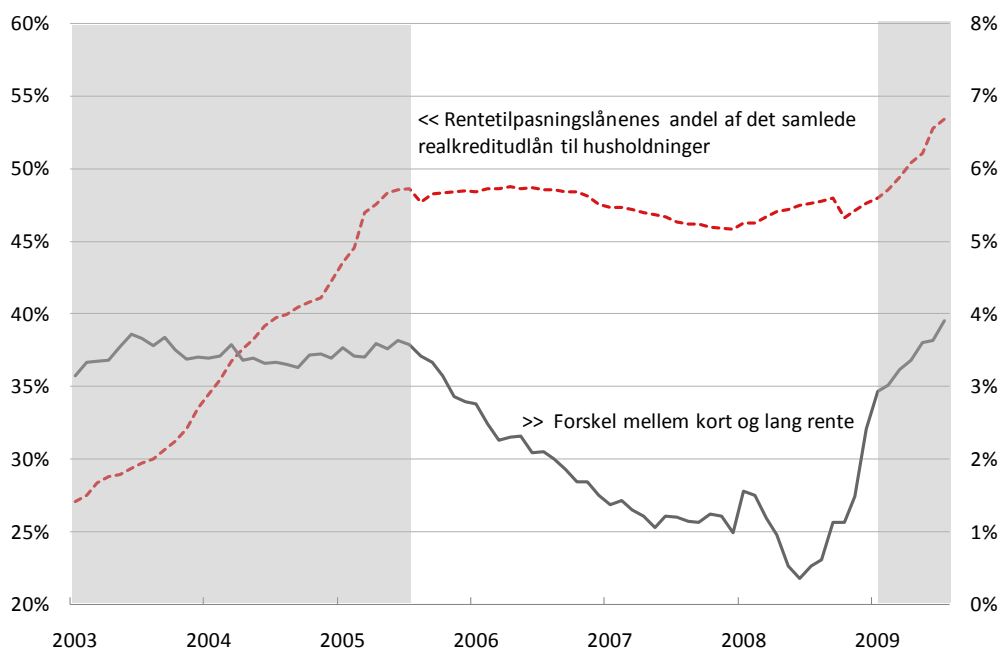
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen

FlexLån® bliver mere og mere populære

Siden de første rentetilpasningslån så dagens lys i 1997 er andelen af danske boligejere med denne låntype – herunder FlexLån® og FlexGaranti® – vokset støt jf. den stiplede røde kurve i figur 1. I starten af 2003 lå andelen af boligejere med variabelt forrentede lån, dvs. lån hvor renten både kan stige og falde i løbet af lånets løbetid på 27 % - i dag er andelen helt oppe på 53 %.

Lån med variabel rente er i dag dobbelt så populære som for godt 5 år siden, men det der er særligt bemærkelsesværdigt er, at andelen af private boligejere med variabelt forrentede lån stort set kun stiger, når forskellen mellem den lange og korte rente er større end ca. 3 %-point – se figur 1. I perioden fra 2003 til medio 2005 og igen i 2009 var renteforskellen stor – og andelen af lån med variabel rente steg (jf. de gråt skraverede områder i figur 1). I den mellemliggende periode fra medio 2005 til primo 2009, hvor forskellen mellem den lange og korte rente svingede mellem ca. 0,5 %-point og ca. 3 %-point, lå andelen af boligejere med variabelt forrentede lån derimod ret stabilt på ca. 47 %.

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



Kilde: Danmarks Nationalbank og egne beregninger

Tallene tyder altså på, at boligejerne tænker mere på mulige ”rente-tilbud”, end på hvor stor en risiko de reelt ønsker i deres månedlige ydelse. Er forskellen mellem den lange og korte rente stor, så ser de variabelt forrentede lån ”billige” ud i forhold til de fastforrentede, og så snupper de danske boligejere sådan et. Om lånet stemmer overens med boligejerens egen risikopræference, synes således at betyde mindre.

Det ser endvidere ud til, at boligejere, der først en gang har haft et rentetilpasningslån, er solgt. Det gælder også, selv om de i første omgang valgte det variabelt forrentede lån, fordi det lignede et godt ”rente-tilbud” og ikke pga. lånets karakteristika. Tendensen kommer bl.a. til udtryk i perioden fra 2007 til medio 2008. Her var renteforskellen mellem den lange og korte rente helt nede på omkring 1 %-point, men andelen af låntagere med variabelt forrentede lån forholdt sig stort set uændret. Der var altså ikke mange boligejere med rentetilpasningslån, som valgte at omlægge til fast rente igen.

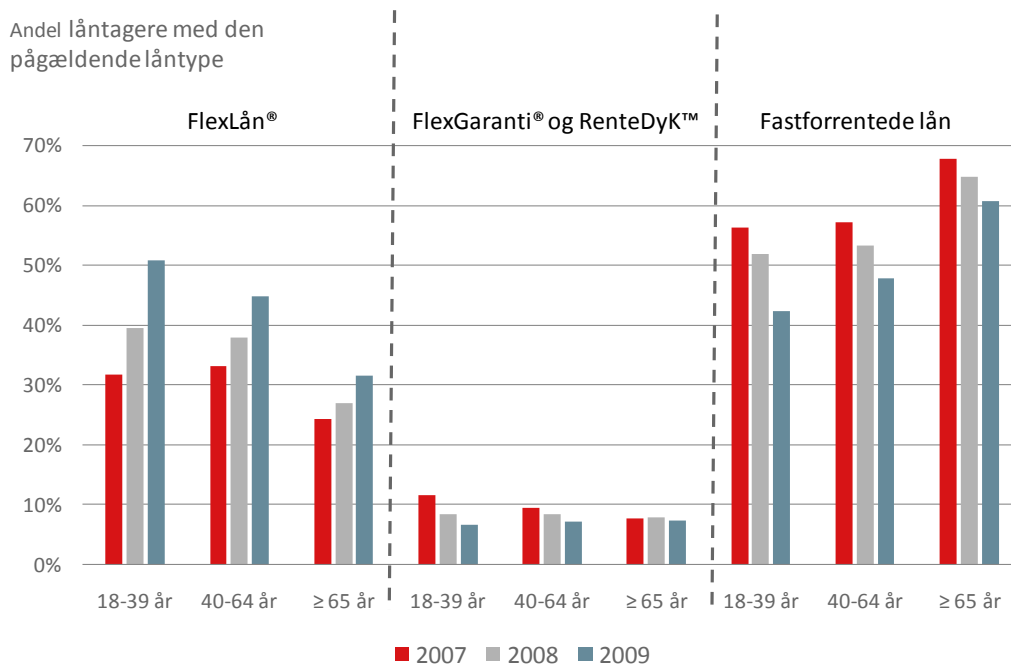
Boligejere med FlexLån® værner sig således til risikoen ved at have en variabel rente. De fortsætter derfor i stor stil med lånet, selv om forskellen til et lån med fast rente på et senere tidspunkt viser sig at blive mindre igen. En del af forklaringen er formentlig, at renten på rentetilpasningslånene har været relativt lav i hele perioden. I 2001, da renten blev fastsat på det hidtil højeste ni-

veau, blev den fastsat til 5,61 %. Det må betragtes som en lav rente sammenlignet med den typiske rente på et fastforrentet lån.

Yngre boligejere vælger FlexLån® i stor stil

Kigger man nærmere på, hvilke boligejere, der er hurtigst til at skifte de fastforrentede lån ud med FlexLån®, så er konklusionen klar. Det er de yngre boligejere, jævnfør tabel 1 og figur 2 og 3.

Figur 2 : De unge boligejere vælger de fastforrentede lån fra og de variabelt forrentede lån til



Kilde: Egne data og beregninger

Af tabel 1 og figur 2 og 3 fremgår det, at det særligt er blandt de yngre boligejere i aldersgruppen 18-39 år, at antallet af boligejere med FlexLån® er eksploderet. Primo 2007 havde knap 32 % af boligejerne i denne aldersgruppe FlexLån® – i dag er andelen steget til 51 %. Det svarer til en stigning på 60 % på blot 2½ år. Mere end hver anden boligejer under 40 år har således nu et rentetilpasningslån!

Lægger man andelen af boligejere med FlexGaranti® med rentefald til dette tal, så kommer man frem til, at mere end 56 % af de yngre boligejere i dag har et lån, hvor deres boligøkonomi er afhængig af renteutviklingen.

Figur 3: Stigning i andelen af boligejere med FlexLån® fra 2007 og til i dag

	Boligejere 18- 39 år	Boligejere 40-64 år	Boligejere ≥ 65 år
Stigning i andelen af boligejere med FlexLån® fra 2007 til i dag	60 %	35 %	30 %

Til sammenligning har stigningen i FlexLån® blandt de midaldrende og ældre boligejere været på hhv. 35 % og 30 %. I dag er det derfor kun halvdelen af de midaldrende boligejere og godt en tredjedel af de ældre boligejere, som har en boligøkonomi, der er afhængig af renteutviklingen.

Stigningen i FlexLån® er størst blandt de alleryngste boligejere på 18-29 år

Underopdeler man de yngre boligejere fra 18-39 år i 2 nye grupper på hhv. de 18-29-årige og de 30-39-årige, så kan vi se, at den samme tendens gør sig gældende.

I starten af 2007 havde 27 % af de 18-29-årige boligejere og 33 % af de 30-39-årige boligejere valgt FlexLån®. I dag har hele 48 % af boligejerne under 30 år og 52 % af boligejerne i 30'erne FlexLån®.

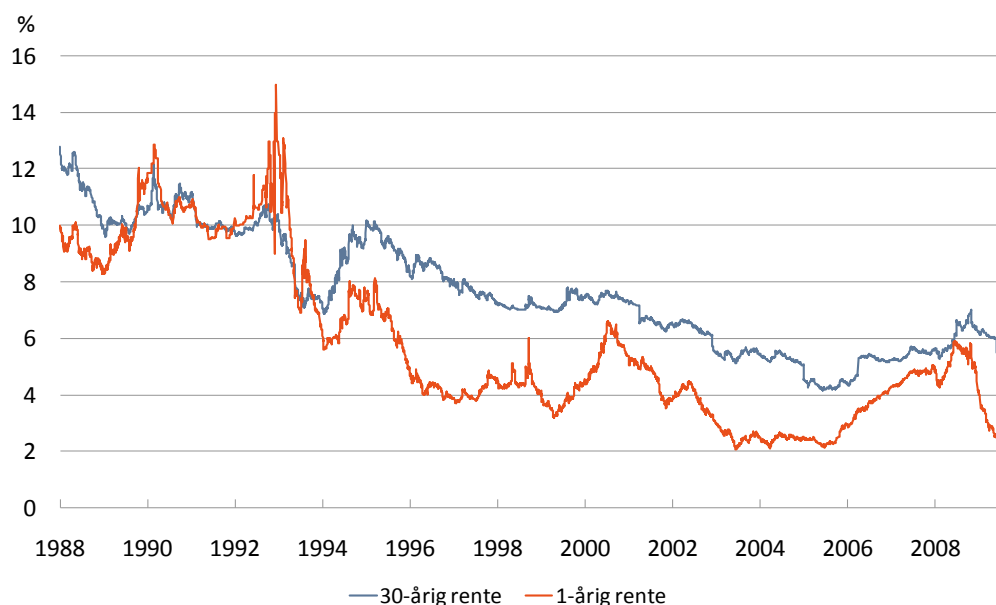
Det betyder, at andelen af boligejere under 30 år med FlexLån® er steget med 80 % på blot ca. 2½ år. Det må betegnes som en eksplosiv stigning. Stigningen for boligejerne i 30'erne er til sammenligning på 55 %. Dette må også betragtes som en stor stigning på så kort tid, om end noget mindre end de helt unges. De alleryngste boligejere på 18-29 år har dermed lagt sig i ydersporet og kan – hvis stigningstaksten fortsætter – hurtigt overhale aldersgruppe på 30-39 år som værende dem med den største andel af rentafhængige lån.

Konklusionen er altså klar; de yngre boligejere er væsentlig mere villige til at tage en chance end de ældre boligejere, og deres risikovillighed har i løbet af de seneste år også overhalet de midaldrende boligejeres. Fortsætter udviklingen, med at de yngre boligejere i stor stil vælger FlexLån®, så vil vi i fremover få et boligmarked, som løbende vil blive mere og mere afhængig af renteutviklingen i takt med at flere og flere unge træder ind på boligmarkedet.

De unge har ingen erfaringer med skyhøje renter

Forklaringen på, at andelen af yngre boligejere med FlexLån® stiger så kraftigt, skal formentlig findes i flere forhold. For det første har renterne været forholdsvis lave siden midten af 1990'erne jævnfør figur 4. Det betyder, at de yngre boligejere ikke selv har nogle erfaringer med skyhøje renter. De yngre boligejere er således vant til, at selv en høj 1-årig rente ikke ligger langt over de 6 %. Det samme kan ikke siges at gøre sig gældende for de lidt ældre generationer. Her har flere på egen eller naboens krop oplevet lån med tårnhøje renter, på lån der til tider også har været inkonverterbare og dermed svære at komme ud af igen. De mere modne boligejere har således en større rente-erfaring i bagagen, og ved at visse låntyper kan være risikable. Det motiverer dem til at betale en lidt højere månedlig ydelse mod til gengæld at få mere sikkerhed.

Figur 4: Renten har været forholdsvis lav siden midten af 90'erne



Kilde: Reuters Ecowin

En anden forklaring, på at de yngre boligejere har en større appetit på FlexLån® end de ældre, er formentlig også, at de yngre boligejere har et større behov for kontanter her og nu. De yngre boligejere vil i mange tilfælde have børn og dermed udgifter til bleer, vuggestue/børnehave, fritidsaktiviteter, tøj, mad osv. Hertil kommer et merforbrug af vand, el og varme i takt med, at antallet af personer i husstanden stiger samt muligvis også et ønske om en større bil og flere boligkvadratmeter. Desuden kan flere af de yngre boligejere være under uddannelse, ligesom deres startløn i reglen vil være lavere end de ældres. Fordelene ved en lav ydelse kan dermed synes mere tillokkende for de yngre boligejere, da besparelsen i den månedlige ydelse vil give en mærkbar forskel i deres hverdag her og nu. Til sammenligning vil de ældre boligejere måske i højere grad bruge besparelsen i den månedlige ydelse til opsparing eller luksus.

Realiteten ved de unges valg af FlexLån® er, at det er dem, som har mindst råd til risikoen ved en stigende rente, der vælger den. Dette kan synes selvmodsigende.

FlexLån® er næsten blevet for populært

Da rentetilpasningslånene kom på markedet for 12 år siden, havde selv ikke de mest optimistiske realkreditentusiaster gættet på, at deres udbredelse ville blive så omfangsrig. Den viden har vi nu, og rentetilpasningslånene må dermed siges at være kommet for at blive. Særligt de unge boligejere har i stigende omfang taget rentetilpasningslånene til sig, og der er ikke noget, der på nuværende tidspunkt tyder på, at den udvikling er tilendebragt. Vi forventer således, at andelen af boligejere med rentetilpasningslån vil fortsætte med at stige i fremtiden – ikke mindst blandt de yngste.

I Realkredit Danmark er vi af den holdning, at rentetilpasningslån er en rigtig god idé for alle de boligejere, som sover godt, uanset hvilken retning renten bevæger sig. Generelt anbefaler vi dog, at boligejerne kalkulerer med et fastforrentet lån i deres månedlige budget på samme måde som det sker ved deres kreditvurdering, og at de benytter besparelsen ved at vælge variabel rente til afdrag på anden og dyrere gæld eller til opsparing – fx til tider, hvor renten er højere end den er i dag.

De boligejere, som bekymrer sig om renten, bør fortsat beholde deres fastforrentede lån – eller omlægge deres nuværende FlexLån® til fast rente. I øjeblikket er muligheden for at omlægge FlexLån® til et 5 % fastforrentet lån overordentligt god, da kursen på obligationen bag 5% lånet i øjeblikket er oppe på over 98. Med tanke for, at en del boligejere med rentetilpasningslån var meget bekymret sidste år, da Finanskrisen var på sit højeste, hvor renten blev fastsat til 5,2 %, så ser dette ud til at være en overvejelse værd for mange – også selv om renten på rentetilpasningslån i øjeblikket ligner et godt ”rente-tilbud”.

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.