



## FlexLån<sup>®</sup> buldrer frem – særligt i provinsen

Siden finanskrisen satte ind i efteråret 2008 er antallet af boligejere med variabelt forrentede lån eksploderet. Stigningen har dog ikke været lige kraftig alle steder, og vi har derfor i denne analyse sat os for at undersøge, hvor i landet der er kommet flest nye boligejere med FlexLån<sup>®</sup>. I analysen er vi bl.a. kommet frem til at

- den procentvise stigning i antallet af boligejere med FlexLån<sup>®</sup> har været størst på Fyn og i de mindre provinsbyer, hvor der er sket et boom i andelen af boligejere med FlexLån<sup>®</sup>
- den procentvise stigning i antallet af boligejere med FlexLån<sup>®</sup> har været lavest i de nordsjællandske kystkommuner
- andelen af boligejere med FlexLån<sup>®</sup> er fortsat størst i og omkring de største byen samt de dyre kommuner i Nordsjælland, men forskellen fra by til provins er blevet markant mindre i løbet af det seneste år.

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Parallelvej 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Finans

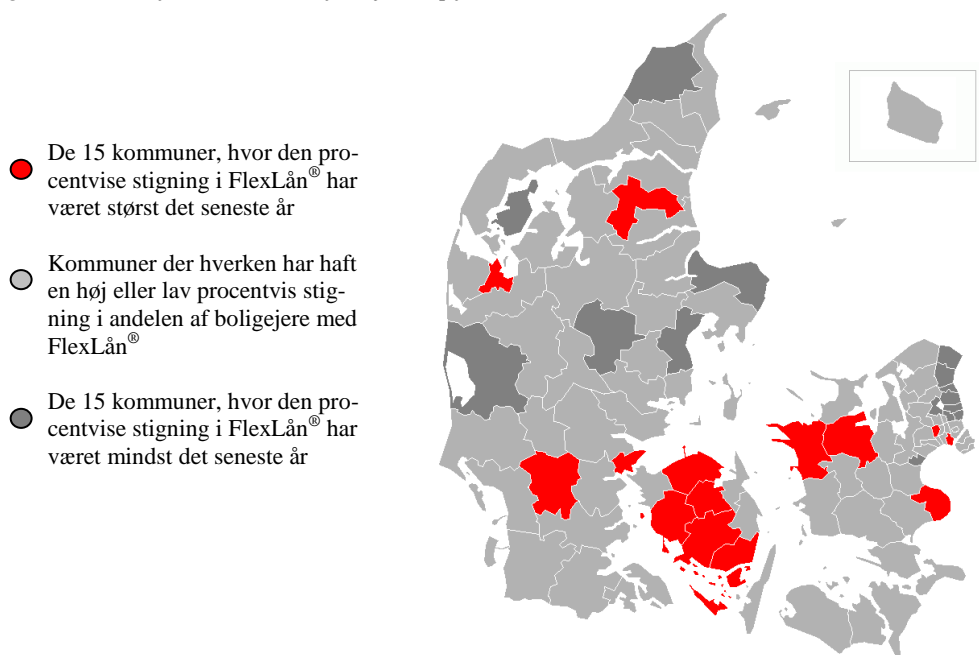
### Redaktion

Lise Nytoft Bergmann  
libe@rd.dk

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Elisabeth Toftmann  
Klintholm

Figur 1: Alle dele af Danmark har nu fået øjnene op for FlexLån<sup>®</sup>



### FlexLån® stormer frem

I løbet af det seneste år er boligejernes interesse for FlexLån® vokset betydeligt. Faktisk har interessen været så stor, at næsten 4 ud af 5 nye realkreditlån er blevet udstedt som FlexLån®. Men hvor efterspørgslen efter nye FlexLån® tidligere har været markant større i og omkring de største byer og i Nordsjælland, er billedet nu blevet mere jævnt. I løbet af det seneste års tid, er den procentvise stigning i antallet af boligejere med FlexLån® størst i provinsen. Det betyder, at storby-Danmark og provins-Danmark er begyndt at ligne hinanden mere, når det gælder valg boliglån.

Som vist i figur 1, har FlexLån® særligt haft voksevækst i provinsen og i særdeleshed på Fyn. Derimod er antallet af nye boligejere med FlexLån® ikke vokset nær så meget i København, Nordsjælland og Århus. For alle steder gælder det dog, at antallet af boligejere med FlexLån® er steget i løbet af det seneste år..

De kommuner i landet, hvor interessen for FlexLån® er steget mest, har i nogle tilfælde oplevet, at andelen af boligejere med FlexLån® er steget med helt op til 60-70 % i løbet af det seneste år, se tabel 1. De steder i landet, hvor stigningen i andelen af boligejere med FlexLån® har været mindst, har stigningen ”kun” været på 20-30 %, se tabel 2.

**Tabel 1: De 15 kommuner med størst %-vis stigning i andelen af boligejere med FlexLån®**

Kommune	Andel boligejere med FlexLån® 1. juli 2010	Andel boligejere med FlexLån® juni 2009	%-vis stigning det seneste år
Assens	54 %	31 %	75 %
Faaborg-Midtfyn	52 %	30 %	72 %
Rebild	59 %	35 %	69 %
Nordfyns	58 %	35 %	65 %
Struer	56 %	34 %	64 %
Ærø	40 %	24 %	63 %
Vejen	64 %	39 %	62 %
Fredericia	65 %	40 %	62 %
Hvidovre	59 %	37 %	61 %
Svendborg	52 %	32 %	61 %
Odense	63 %	39 %	60 %
Albertslund	56 %	36 %	58 %
Kalundborg	53 %	33 %	58 %
Stevns	59 %	37 %	58 %
Holbæk	61 %	39 %	57 %

Kilde.: Egen data og beregninger

**Tabel 2: De 15 kommuner med mindst %-vis stigning i andelen af boligejere med FlexLån®**

Kommune	Andel boligejere med FlexLån® 1. juli 2010	Andel boligejere med FlexLån® juni 2009	%-vis stigning det seneste år
Morsø	43%	36%	20%
Rudersdal	75%	60%	24%
Gentofte	75%	60%	24%
Hørsholm	78%	62%	26%
Norrdjurs	56%	45%	26%
Helsingør	73%	57%	27%
Ringkøbing-Skjern	57%	45%	27%
Solrød	70%	55%	28%
Silkeborg	69%	53%	29%
Fredensborg	69%	53%	30%
Århus	68%	52%	31%
Gladsaxe	63%	48%	32%
Furesø	66%	50%	33%
Lyngby-Taarbæk	69%	52%	33%
Hjørring	60%	45%	34%

Kilde.: Egen data og beregninger

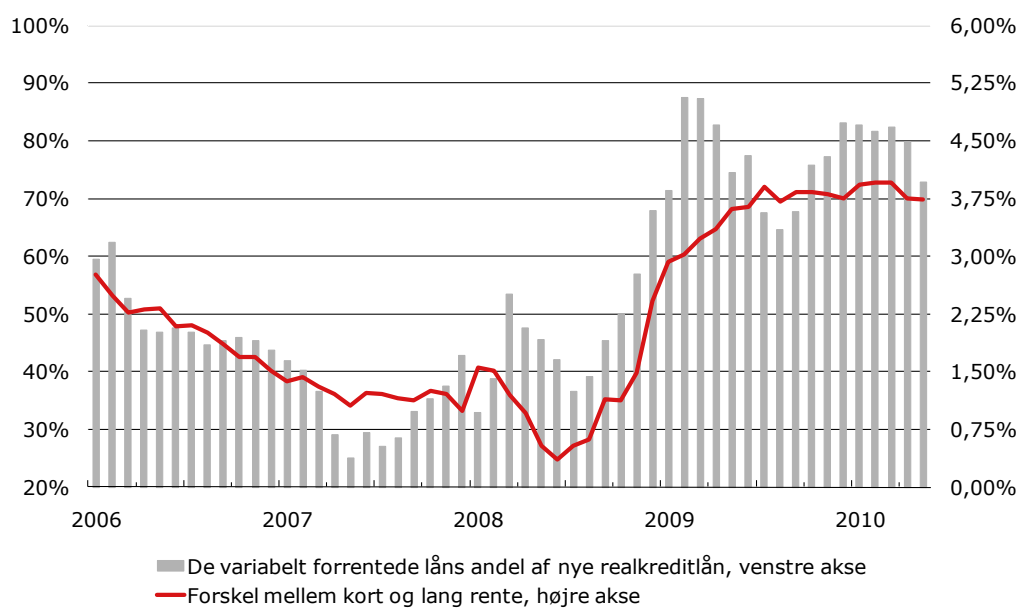
Der er meget der tyder, at provins-Danmark, for alvor har fået smag for de mere risikable låntyper. Nedenfor har vi undersøgt, hvorfor den fornyede interesse er opstået.

## Boligejerne har været på tilbudsjagt

Umiddelbart kan appetitten på FlexLån® virke overraskende. Logikken kunne ellers tilsige, at boligejerne i højere grad ville vælge de fastforrentede lån til, når det generelle renteniveau er relativt lavt, som det har faktisk været i tiden efter finanskrisen. Devisen skulle være, at det er fornuftigt at binde renten i mange år fremover, når den er lav, mens man kun burde binde den i kort tid, når renten er høj. Virkeligheden har dog vist sig anderledes.

Det der tydeligvis afgør fordelingen på låntyper er forskellen mellem den korte og den lange rente. Er renteforskellen stor (hvilken den typisk vil være, når den korte rente er meget lav), så udsteder realkreditinstitutterne mange FlexLån®, og er renteforskellen lille (hvilket den typisk vil være, når den korte rente er høj), så udsteder realkreditinstitutterne færre FlexLån®. Figur 2 nedenfor skitserer tendensen.

Figur 2: Der udstedes langt flere FlexLån®, når forskellen mellem den korte og lange rente er stor



Kilde: Danmarks Nationalbank, MFI-statistikken og egne data.

Der er således meget, der tyder på, at boligejerne handler ud fra kortsigtet købmandskab – snarere end ud fra nogle langsigtede overvejelser om deres grundlæggende risikopræferencer. Er renten lav, så virker FlexLån® ufarlige, og så vælger boligejerne at tage den risiko, der er forbundet med FlexLån®. Men er renten høj, så bliver de utrygge for, hvad fremtiden bringer, og så vælger de fastforrentede lån og den sikkerhed, der er forbundet hermed. Tendensen forstærkes så af boligejernes lyst til gode slagtilbud. For når renten er lav, så er forskellen mellem den korte og den lange rente normalt stor, og så ser det ud som om, realkreditinstitutterne har tilbud på FlexLån® - da de ser væsentligt billigere ud end de fastforrentede lån.

Udfordringen ved boligejernes handlingsmønster er, at der er en årsag til, at det ene lån virker billigere end det andet. På de finansielle markeder kan investorerne nemlig godt regne – og man får derfor, hvad man betaler for. En tilsyneladende ”billig” pris på FlexLån® er derfor udtryk for, at man også køber en høj risiko for fremtidige rentestigning. Det gælder ikke mindst i øjeblikket, hvor den korte rente er så lav, at den næsten kun kan stige fremadrettet.

## Danskerne vælger i stor stil de mest risikable låntyper

Konklusionen er altså, at andelen af danskere, som vælger at finansiere deres bolig med FlexLån®, er eksploderet i løbet af det seneste år. Stigningen har været størst de steder i landet, hvor boligejeren hidtil har været mest forbeholdne overfor FlexLån®. Boligejernes finansiering i by hhv. provins er således kommet til at ligne hinanden meget mere end hidtil, om end der selvfølgelig stadig eksisterer nogle geografiske forskelle. Overordnet set er FlexLån® derfor stadig mest udbredt i og omkring de store byer samt i Nordsjælland – men provinsen er ved at hale ind på storby-danskernes forspring. Den stereotype fordom om, at jyderne er de forsigtige og sjællænderne er risikovillige, er derfor ved at blive aflivet.

Årsagen til den store stigning i FlexLån® kan forklares med den store forskel i ydelsen på et fastforrentet lån og FlexLån®. Meget tyder nemlig på, at danskere vælger boliglån efter her-og-nu ydelsen snarere end ud fra deres ønske om – eller behov for – risiko. Vi vurderer således, at den store stigning i FlexLån® ikke skyldes et stemningsskifte i den danske befolkning, hvor danskeres appetit på risiko generelt er steget, men snarere er udtryk for, at mange boligejere har svært ved at acceptere, at de går glip af en besparelse her og nu. Jo billigere, de variabelt forrentede lån virker i forhold til de fastforrentede lån, jo mere risikovillige bliver danskerne altså lidt groft sagt.

Der kan være mange gode grunde til at vælge FlexLån®. Men boligejerne bør være bevidst om, at man ”får hvad man betaler for”. Hvis noget ser billigt ud, så er der en årsag til det. I dette tilfælde er årsagen, at man stort set ikke har nogen mulighed for, at renten falder yderligere, men derimod stor risiko for, at renten stiger. Og her er det vigtigt at huske, at der ikke er nogen garanti for, at man på et senere tidspunkt igen kan få et fastforrentet lån til samme lave renteniveau som i dag. For når første den korte rente begynder at stige igen, og det dermed kunne være rart at komme over i en fast rente – ja så er den lange rente med stor sandsynlighed også steget.

*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.*